

# Q4

GESCHÄFTS-  
BERICHT 2021



# Kennzahlen 2021

## Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Erträge aus Vermietung	495.092	383.906	150.742	117.793
EBITDA aus Vermietung	227.748	187.014	58.569	53.244
EBITDA-Marge aus Vermietung	65,8 %	63,7 %	67,4 %	59,1 %
Gesamt-EBITDA	208.246	282.178	(10.878)	124.468
FFO 1 (aus Vermietung)	137.072	107.128	34.226	32.390
FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)	60.883	161.484	(73.590)	87.814

(\*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 4.O.

## Weitere Kennzahlen

Wohnimmobilien <sup>(*)</sup>	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	EUR 7,45	EUR 6,30
Gesamtleerstandsquote	1,1 %	3,4 %
Anzahl der Einheiten	27.469	69.722
Flächenbereinigtes Mietwachstum	2,5 %	2,2 %

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

## Bilanz

In TEUR mit Ausnahme der Angaben je Aktie	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	9.965.420	11.734.914
Beleihungsquote (LTV)	50,9 %	54,3 %
EPRA-NRV	4.649.372	6.013.441
EPRA-NRV je Aktie (EUR)	39,57	51,17
EPRA-NTA	4.268.575	4.418.865
EPRA-NTA je Aktie (EUR)	36,33	37,60

(\*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 4.O.

# Mehr Zukunft pro m<sup>2</sup>





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

[adler-group.com](https://adler-group.com)

**ADLER**  
GROUP



# Inhalt

## 1 An unsere Aktionäre

- 08 Unternehmensüberblick
- 10 Kennzahlen und Ergebnisse
- 12 Brief des Vorsitzenden des Verwaltungsrats
- 14 Senior Management
- 16 Brief an die Investoren
- 20 Meilensteine 2021
- 28 Geschäftsmodell
- 34 Adler Group-Aktie
- 36 Corporate Governance-Bericht
- 49 Zusammenfassung Vergütungsbericht
- 55 Nachhaltigkeit bei der Adler Group
- 58 Chancen- und Risikobericht

## 2 Konzernlagebericht

- 92 Grundlagen des Konzerns
- 100 Portfolio Überblick
- 104 Wirtschaftsbericht
- 113 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 120 Prognosebericht
- 121 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## 3 Konzernabschluss

- 124 Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé
- 128 Konzernbilanz
- 130 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 131 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 132 Konzernkapitalflussrechnung
- 134 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 136 Konzernanhang

## 4 Jahresabschluss

- 264 Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé
- 268 Bilanz
- 270 Gewinn- und Verlustrechnung
- 271 Anhang zum Jahresabschluss

## 5 Finanzkalender & Impressum

# Willkommen bei der Adler Group

Die Adler Group gehört zu den führenden Wohnungsgesellschaften in Deutschland. Mit ungefähr 27.500 Wohneinheiten in der gesamten Bundesrepublik in unserem Kernportfolio und einer Entwicklungspipeline von rund 6.000 neuen Wohnungen in den Top-Städten des Landes sind wir ein wichtiger Akteur auf dem deutschen Immobilienmarkt.

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

Wir streben kontinuierlich nach Exzellenz durch Nachhaltigkeit und haben uns als verlässlicher und langfristiger Partner für unsere Mieter, unsere Mitarbeiter und andere Stakeholder und als feste Größe auf dem deutschen Immobilienmarkt etabliert. Als traditionsreiche Marke in Deutschland begreifen wir uns als wichtigen Bestandteil der Gesellschaft, in der wir uns bewegen, und engagieren uns für die Quartiere, in denen wir aktiv sind.

## BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

27.469

Einheiten

## PROJEKTENTWICKLUNGS- PIPELINE

ca. 6.000

Einheiten



# Der Blick auf die Zahlen

## *Key Facts & Figures*

MARKTWERT DER  
IMMOBILIEN

10,0

Mrd. EUR

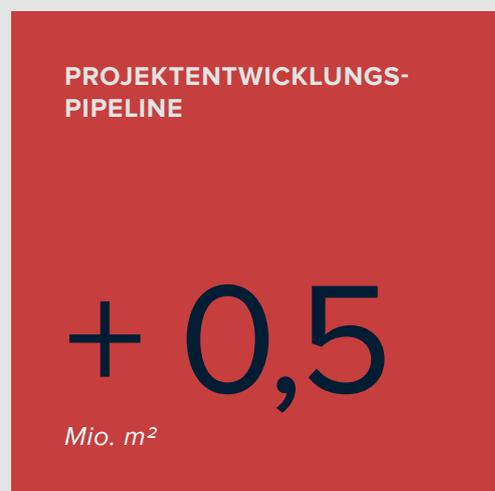
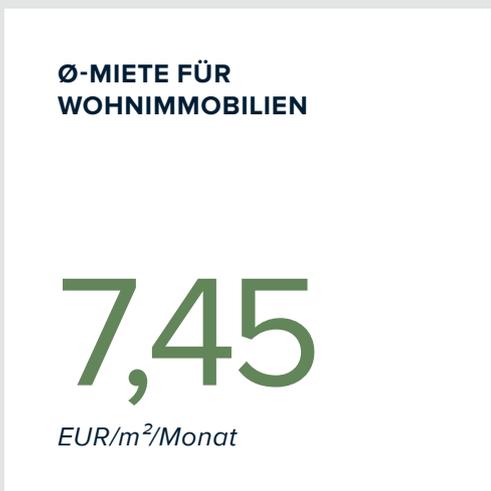
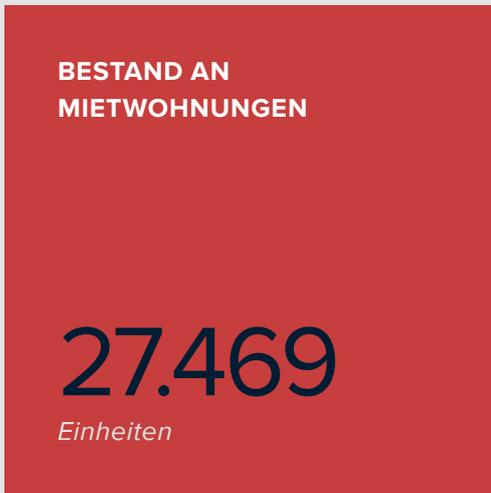
Mehr Zukunft  
pro m<sup>2</sup>

**ADLER**  
GROUP

EPRA-NRV

4.649

Mio. EUR



# Brief des Vorsitzenden des Verwaltungsrats

*Liebe Aktionäre,*

für die Adler Group S.A. war 2021 ein bewegtes und schweres Jahr. Leider trifft das auch für Ihr Engagement zu. Die Adler Group hat in der öffentlichen Wahrnehmung, bei unseren Dienstleistern, aber insbesondere auch bei Ihnen am Kapitalmarkt deutlich an Vertrauen verloren. Dabei ist Vertrauen die wichtigste Währung, die ein Unternehmen hat.

Daher ist es unsere vorrangige Aufgabe, diesen Verlust an Vertrauen zunächst einmal wieder wettzumachen. Das geht nicht von heute auf morgen und bedarf vieler kleiner Schritte in die richtige Richtung. Dazu gehört, dass wir besser kommunizieren und uns als Organisation sowie im Auftreten nach außen immer wieder hinterfragen. Das, was wir versprechen, müssen wir halten können. Wir wollen Ihnen in Zukunft immer ein klares und transparentes Bild unseres Unternehmens vermitteln.

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 21 Sitzungen als Gesamtgremium abgehalten. Zusätzlich traf sich 15 Mal das „Audit Committee“, neun Mal das „Investment and Financing Committee“ sowie fünf Mal das „Nomination and Compensation Committee“. Anhand dieser hohen Anzahl an Meetings können Sie ablesen, dass es ein bewegtes Jahr für die Adler Group war. Aus aktuellem Anlass wurde neu ein „Steering Committee“ etabliert, das die Arbeit unseres externen, unabhängigen Sonderprüfers betreute und sich seit Anfang Dezember dazu wöchentlich traf.

Im Verwaltungsrat gab es vor wenigen Wochen eine Personalie, die für Diskussionen gesorgt hat. Hier möchte ich klar



Stellung beziehen: Dr. Michael Bütter hat das Gremium ausschließlich deshalb verlassen, weil sein erweiterter Verantwortungsbereich bei der Union Investment Real Estate GmbH einen möglichen Interessenkonflikt mit seiner Tätigkeit bei der Adler Group mit sich brachte. Zudem begrüßen wir sehr, dass wir mit Thilo Schmid einen erfahrenen Controller, Investmentprofi und Immobilienexperten als neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses ernennen konnten.

In die freiwerdende Position von Herrn Dr. Bütter wurde ich am 16. Februar 2022 kooptiert und zeitgleich zum Vorsitzen-

den des Verwaltungsrats gewählt. Lassen Sie mich meine Motivation und Zielsetzung für diese Aufgabe zusammenfassen:

Ein Grundpfeiler für nachhaltiges Vertrauen in unser Unternehmen ist gute Corporate Governance, ein Thema, dem ich mich schon seit vielen Jahren widme und welches für mich eine Herzensangelegenheit ist. Sie können sicher sein, dass ich mir auch, aber nicht nur mit Blick auf gute Corporate Governance, die Adler Group sehr genau ansehe, um das Gute zu behalten und das Verbesserungsfähige zu verbessern. Natürlich ist mir vieles hier nicht fremd – ich kenne den Markt, die Vermögenswerte und auch den Wert, der diesen Assets beizulegen ist, seit vielen Jahren sehr gut. Daher – lassen Sie mich hier sehr deutlich sein – halte ich die kritischen Aussagen über unsere Immobilienbewertungen für falsch, tendenziös und teilweise sogar skandalös manipulierend.

Ich hätte den Ruf zum Mitglied des Verwaltungsrats und die Wahl zu seinem Vorsitzenden nicht angenommen, wenn ich nicht vom grundlegenden Wert unserer Adler überzeugt wäre. Dennoch: Es gibt sicher Stellschrauben, an denen wir drehen müssen, um gewissenhaft Rechenschaft abzulegen und um Ihr Vertrauen zurückzugewinnen.

Die Voraussetzung dafür, Vertrauen für Adler zurückzugewinnen, ist es, aus Fehlern zu lernen und die richtigen Konsequenzen zu ziehen. Unser Prüfer KPMG Luxembourg hat unseren Konzernabschluss mit einem „disclaimer of opinion“ belegt. Das spiegelt ein hohes Maß an Misstrauen zwischen dem Unternehmen und den Wirtschaftsprüfern wider. Aufgrund des Disclaimers haben alle Mitglieder des Verwaltungsrats, die im Jahr 2021 ein Mandat innehatten, kollektiv ihren Rücktritt mit sofortiger Wirkung angeboten. Wie ich bereits erwähnt hatte, wurden im Rahmen der Sonderuntersuchung Governance- und Compliance-Probleme festgestellt. Die Wirtschaftsprüfer haben dies - in ihrer Schärfe auch für mich überraschend - in ihrer Stellungnahme deutlich zum Ausdruck gebracht.

Ich habe die Verwaltungsratsmitglieder Thilo Schmid und Thomas Zinnöcker gebeten, ihre Mandate im Sinne der Kontinuität des Business bis zur Hauptversammlung am 29. Juni 2022 zu behalten und sich dann zur Wiederwahl

zu stellen. Thierry Beaudemoulin bleibt CEO und ebenfalls im Verwaltungsrat im Amt und stellt sich an der Hauptversammlung zur Wiederwahl. Ein neuer CFO wird mit sofortiger Wirkung extern gesucht.

Ich respektiere den kollektiven Rücktritt des Verwaltungsrats. Mit Herrn Schmid und Herrn Zinnöcker haben wir zwei erfahrene Manager im Team, die uns bei der Neuausrichtung der Adler Group unterstützen werden. Herr Schmid leitet den Prüfungsausschuss und Herr Zinnöcker den Investitions- und Finanzausschuss. Auch das Senior Management um Thierry Beaudemoulin, Sven-Christian Frank und Dr. Bernd Schade wird erweitert. Wir werden die Compliance-Funktion unter Herrn Frank mit externer Hilfe ausbauen und suchen kurzfristig einen neuen Finanzvorstand.

Bei Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Bond-Investoren, möchte ich mich sehr herzlich für Ihre Treue auch in diesen schweren Zeiten bedanken. Wir im Verwaltungsrat sind uns völlig im Klaren, dass wir Ihre Geduld in den vergangenen Monaten sehr strapaziert haben. Aber Sie können sicher sein, dass wir die relevanten Hebel bewegen werden, um aus unserer Adler Group wieder ein investierbares, langfristig solides, nachhaltiges Unternehmen, das Ihr Vertrauen verdient, zu machen.

Das Jahr 2021 liegt nun hinter uns, ein Jahr der Pandemie, der wirtschaftlichen Anspannung und ein Jahr besonderer Herausforderungen für unser Unternehmen. Allen, die uns dabei geholfen haben, diesen Anforderungen zu begegnen, schulden wir als Verwaltungsrat großen Dank, insbesondere unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Auch 2022 sind die Herausforderungen hoch. Packen wir es gemeinsam an!

Ihr



**Professor Dr. A. Stefan Kirsten**

(VORSITZENDER DES VERWALTUNGSRATS)

# Vertrauensvoll in die Zukunft

*mit unserem Senior Management*



## Maximilian Rienecker

Co-CEO

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

## Thierry Beaudemoulin

Co-CEO

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



## Sven-Christian Frank

CLO

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



## Dr. Bernd Schade

CDO

Bernd Schade verfügt über jahrzehntelange Erfahrung in der Projektentwicklung und im Projektmanagement von Immobilienprojekten. Zuletzt war er im Vorstand der Bauwert AG im Schwerpunkt für die gewerbliche Immobilienprojektentwicklung sowie den Investmentbereich verantwortlich. Davor war er unter anderem in leitenden Funktionen bei Union Investment sowie in der Unternehmensleitung bei Breuninger tätig.



# Brief an die Investoren

## *Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

das Jahr 2021 war ein bewegtes Jahr für die Adler Group. Insbesondere die zweite Jahreshälfte war turbulent. Unabhängig davon, dass wir den Großteil der Vorwürfe aus dem im Oktober veröffentlichten Short-Seller-Report nach wie vor für substanzlos halten und dass viele davon bereits widerlegt wurden, müssen wir festhalten: Die Adler Group hat an Vertrauen eingebüßt. Und nun gilt es, dieses Vertrauen wieder aufzubauen.

### **Klare strategische Ausrichtung und konsequente Umsetzung**

Unser wesentliches Ziel ist die Fokussierung auf Deutschlands Top-Städte und Metropolregionen. Unsere Aktivitäten richten wir entsprechend aus. Zweiter Kernpunkt unserer Strategie ist die Reduzierung des Verschuldungsgrades. Die Erlöse aus dem Verkauf nicht-strategischer Portfolios setzen wir entsprechend ein. Beides zusammen ist nach unserer Überzeugung der beste Weg, den Unternehmenswert dauerhaft zu steigern.

Bei unserem Bestandsportfolio sind Bereinigung und Optimierung weitgehend abgeschlossen. Letzte und zugleich größte Schritte waren hier die Veräußerungen zweier größerer Portfolios an die LEG Immobilien SE sowie an KKR/Velero. Beide Portfolios haben wir zu einem Preis über dem jeweiligen Buchwert veräußert, was die Substanz unseres Immobilienbestands und die Angemessenheit der Bewertungen unterstreicht.

Die Erlöse aus den Veräußerungen im Zuge unserer strategischen Neuausrichtung haben wir wie angekündigt insbesondere dafür genutzt, die Verschuldung der Adler Group zu reduzieren. Nachdem der Verschuldungsgrad (LTV) zu Jahresanfang 2021 noch bei 54,3 % gelegen hatte, haben wir ihn bis zum Jahresende auf 50,9 % gesenkt und planen, diesen Wert im laufenden Geschäftsjahr unter 50 % zu reduzieren.

Bei unseren Projektentwicklungen ist die Umsetzung der strategischen Fokussierung in vollem Gange. Die Adler Group verfügt über eine starke Pipeline an Projekten in den Top-Städten Deutschlands, die wir im Rahmen des Build-to-Hold-Ansatzes für unseren eigenen Bestand entwickeln. Wir haben in den letzten Monaten die Baugenehmigungen für unser Entwicklungsprojekt Neues Korallusviertel in Hamburg erhalten. Zudem haben wir den städtebaulichen Entwicklungsplan für das Holsten Quartier in Hamburg-Altona beschlossen.

Projektentwicklungen, die nicht strategiekonform sind, werden wir schrittweise verkaufen. Im Jahr 2021 haben wir unter anderem einen Büroturm im Frankfurter Bankenviertel für 185 Millionen EUR zum Buchwert verkauft und entsprechende Rückflüsse realisiert. Zudem haben wir im Geschäftsjahr 2021 sechs Forward Sale-Projekte inklusi-

---

*„Nun gilt es, das Vertrauen in die Adler Group wieder aufzubauen.“*

ve Verkauf von Eigentumswohnungen fertiggestellt und an die Endinvestoren übergeben, darunter die Residenz Ernst Reuter Platz und das Franklinhaus in Berlin.

### **Starke operative Entwicklung**

Auch bei der Entwicklung unserer operativen Kennzahlen im Kerngeschäft können wir auf ein gutes Jahr 2021 zurückblicken. Die Nettomieteinnahmen des Bestandsportfolios auf vergleichbarer Basis lagen 2021 um 2,5 % höher als im Vorjahr. Die durchschnittliche Miete pro m<sup>2</sup> legte im Jahresverlauf nicht zuletzt aufgrund der Portfoliooptimierungen deutlich von 6,30 EUR auf 7,45 EUR zu. Gleichzeitig sank die operative Leerstandsquote auf nur noch 1,1 %.

Diese Werte zeugen von der hohen Qualität und Ertragskraft des Bestandsportfolios. Das gilt für unseren gegenwärtigen Schwerpunktmarkt Berlin, wo die Kombination aus einer anhaltenden Netto-Zuwanderung, der wachsenden Zahl hochqualifizierter Arbeitsplätze, einer weiter rückläufigen Personenzahl je Haushalt und dem nach wie vor zu geringen Angebot an Wohnraum für weiteres Mietpreiswachstum sorgt. Die Entwicklung lässt sich auf die anderen deutschen Top-Standorte übertragen. Und wir gehen davon aus, dass sie trotz der gestiegenen Unsicherheit als Folge des Krieges in der Ukraine anhalten wird.

### **Probleme angehen, Vertrauen wieder aufbauen**

Unterm Strich können wir sagen: Das Geschäftsmodell und die operative Basis der Adler Group sind intakt, unsere strategische Ausrichtung gibt die richtige Antwort auf die Entwicklungen und wir kommen bei der Verbesserung unserer Kapitalstruktur voran.

Insbesondere bei unseren Projektentwicklungen ist es zu teilweise erheblichen Verzögerungen gekommen und in einigen Fällen mussten wir unsere Pläne ändern. Dies geht vor allem auf externe Faktoren zurück. So haben sich die Folgen der Pandemie sowie die allgemeine Material- und Personalknappheit im Bausektor niedergeschlagen.

Das haben wir erkannt, die erforderlichen Schlüsse gezogen und entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Wir sind hier noch nicht am Ziel, aber auf jeden Fall auf dem richtigen Weg. Erste Erfolge sind sichtbar.

Im selben Kontext zu sehen sind die Rückabwicklungen einzelner Verkäufe von Immobilien-Projektentwicklungen. Nachdem die Käufer ihren vertraglichen Verpflichtungen aus der im Jahr 2020 abgeschlossenen Transaktion nur zum Teil nachgekommen waren, haben wir die Projekte wieder übernommen. Unser Ziel ist, sie an neue Eigentümer zu veräußern, die sie dann zielgerichtet weiterführen. Bei diesem Schritt werden wir uns mit den jeweiligen Verantwortlichen auf kommunaler Ebene abstimmen.

## Verantwortung übernehmen, Nachhaltigkeit stärken

Zu unseren Zielen gehört, dass wir verantwortungsbewusst agieren – in ökologischer und sozialer Hinsicht ebenso wie mit Blick auf die Unternehmensführung (Governance).

Um die ökologische Qualität unseres Portfolios zu steigern und unseren Beitrag zu leisten, dass Deutschland die Klimaziele erreicht, haben wir unterschiedliche Maßnahmen auf den Weg gebracht. Der kurzfristig größte Hebel liegt in der Erneuerung und Umstellung

vorhandener Heizsysteme auf umweltschonendere Energieträger. Zudem sind wir 2021 der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) beigetreten. In diesem Zug haben wir uns verpflichtet, bei Neubauten künftig flächendeckend den DGNB-Gold-Standard oder ein vergleichbares Niveau beim internationalen Label LEED zu erreichen.

---

*„Das Geschäftsmodell und die operative Basis der Adler Group sind intakt, unsere strategische Ausrichtung gibt die richtige Antwort auf die Entwicklungen und wir kommen bei der Verbesserung unserer Kapitalstruktur voran.“*

Schon heute ist unsere ESG-Performance im Branchenvergleich marktführend, was unabhängige Prüfungen bestätigen: Unter den rund 1.000 von der Rating-Agentur Sustainalytics auf Nachhaltigkeit bewerteten Unternehmen weltweit zählt die Adler Group im August 2021 mit einer Bewertung von 10,7 zu den Top-5 %. Darauf sind wir stolz und werden unsere Anstrengungen in diesem Bereich fortlaufend weiterentwickeln.

Zur gelebten Verantwortung gehört für uns, dass wir uns für Menschen engagieren, die vom Krieg in der Ukraine betroffen sind. Die Adler Group hat frühzeitig Wohnungen aus ihrem Bestand über die Plattform „Wohnungswirtschaft hilft“ an Geflüchtete zur Verfügung gestellt.

Mit Geld- und Sachspenden haben wir zudem das umfassende und breite Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ergänzt. Deren gelebte Solidarität beeindruckt uns und wir sind dankbar dafür.

Der Krieg wird neben dem menschlichen Leid der Betroffenen und der noch nicht absehbaren politischen Folgen auch tiefgreifende Konsequenzen für die Wirtschaft haben. Mögliche Einschränkungen bei der Energieversorgung sowie der Verfügbarkeit von Materialien könnten sich auch auf die Immobilienunternehmen in Deutschland auswirken. Noch lassen sich diese Folgen aber nicht genau absehen, geschweige denn beziffern. Gleiches gilt für die mögliche Zinsentwicklung.

Mit der geschärften Strategie, einem werthaltigen und renditestarken Bestandsportfolio und der Projektentwicklungs-Pipeline hat die Adler Group eine starke Basis. Aus dieser Pipeline werden in den kommenden Jahren nach Fertigstellung weitere hochattraktive Immobilien in das Portfolio übergehen.

Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in den letzten Monaten großartige Arbeit geleistet haben, haben wir vor, diese Stärken in Zukunft noch besser zur Geltung zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen,



Maximilian  
Rienecker  
Co-CEO



Thierry  
Beaudemoulin  
Co-CEO

# Meilensteine 2021

## *Bisher erzielte Erfolge*

### FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

#### **Erfolgreiche Platzierung einer Anleihe über 1,5 Milliarden EUR mit zwei Tranchen, 5 und 8 Jahre**

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

#### JANUAR

Doppeltranchen-Anleihe

**1,5**

Mrd. EUR

2021  
JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ

## MARKTBEWEGUNGEN

### Verfassungsgericht kippt Berliner Mietendeckel

Am 15. April 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig und nichtig. Da sich zu diesem Zeitpunkt 19.853 von 69.712 unserer Wohnungen in Berlin befanden, was 54 % des gesamten Bruttovermögenswertes und 37 % der Nettomieteträge entsprach, hat das Gerichtsurteil einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Adler Group. Die Adler Group begrüßt das eindeutige Urteil, da es für Rechtssicherheit sorgt und das Vertrauen in den Berliner Wohnungsmarkt im Interesse der Mieter, Wohnungsanbieter und Investoren wiederherstellt.

#### APRIL

Barabfindung  
je Westgrund Aktie

**13,24**  
EUR

APRIL

## KONZERNAKTIVITÄTEN

### Weitere Vereinfachung der Konzernstruktur

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

## FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

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

Im Rahmen des neu aufgelegten EMTN-Programms platzierte der Konzern am 21. April 2021 eine Einzeltranchen-Anleihe über 500 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 %. Die Anleihe wurde bei institutionellen Investoren in ganz Europa mit einem Gesamtauftragsbestand von 1,1 Milliarden EUR platziert. Die Erlöse werden zur Kündigung und Rückzahlung der von der Consus Real Estate AG begebenen Hochzinsanleihe über 450 Millionen EUR mit einem Kupon von 9,625 % verwendet, wodurch finanzielle Synergien in Höhe von 33 Millionen EUR pro Jahr entstehen.

**APRIL**

Einzeltranchen-Anleihe

**500**

Mio. EUR

MAI

JUNI

## KONZERNAKTIVITÄTEN

### Hauptversammlung und Dividendenausschüttung

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

**JUNI**

Dividendenausschüttung

**54,1**

Mio. EUR

## PORTFOLIOVERKÄUFE

### Veräußerung eines Büroentwicklungsprojekts aus dem Nichtkernbestand zum Buchwert

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

#### JULI

Veräußerung von Entwicklungsprojekten aus dem Nichtkernbestand

**185**

Mio. EUR

JULI

## KONZERNAKTIVITÄTEN

### Rating von Sustainalytics

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

#### AUGUST

Neues ESG-Rating

**Top-5%**

der Immobilienunternehmen weltweit

AUGUST

## KONZERNAKTIVITÄTEN

### Prüfung der strategischen Optionen für das Bestandsportfolio an Mietwohnungen

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

SEPTEMBER

OKTOBER

NOVEMBER

## KONZERNAKTIVITÄTEN

### Dr. Bernd Schade wird neuer CDO der Adler Group

Am 1. November 2021 wurde Dr. Bernd Schade als neuer Chief Development Officer der Adler Group bestellt. Er verfügt über jahrzehntelange Erfahrung im Projektmanagement von Immobilienprojekten im gesamten deutschen Raum. Zuletzt war Dr. Schade im Vorstand der Bauwert AG tätig.

## PORTFOLIOVERKÄUFE

### Erfolgreiche Kapitalrotation nicht-strategischer Bestandsimmobilien

Am 1. Dezember 2021 meldete die Adler Group die Unterzeichnung zweier Transaktionen mit der LEG Immobilien SE.

Zunächst wurde ein Kaufvertrag über die Veräußerung eines Portfolios von rund 15.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten unterzeichnet, die sich überwiegend in kleinen und mittleren Städten in Norddeutschland befinden. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios in Höhe von 1,426 Milliarden EUR, was eine Prämie auf den zum 30. September 2021 ausgewiesenen Buchwert beinhaltet. Die Transaktion wurde Ende Dezember 2021 abgeschlossen.

Zudem verkündete die Adler Group die Veräußerung von 7 % ihrer Anteile an BCP, wobei sie der LEG zusätzlich ein unwiderrufliches Übernahmeangebot für alle verbleibenden Anteile an BCP einräumt, das bis zum 30. September 2022 gilt. Insgesamt würde sich der Kaufpreis auf ungefähr 850 Millionen EUR belaufen.

Die beiden Transaktionen würden zusammen einen Nettoerlös von rund 1,65 Milliarden EUR einbringen, wodurch erhebliche Liquidität für den Konzern geschaffen und sein Verschuldungsgrad erheblich reduziert würde.

DEZEMBER

#### DEZEMBER

Veräußerung von  
Bestandsimmobilien

>1,4

Mrd. EUR

## PORTFOLIOVERKÄUFE

### Zusätzliche Veräußerungen aus dem Portfolio zur Beschleunigung der Schuldenreduzierung

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

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

#### JANUAR

Veräußerung von Bestandsimmobilien

>1,0

Mrd. EUR

2022

JANUAR

FEBRUAR

## KONZERNAKTIVITÄTEN

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

Am 16. Februar 2022 wurde Prof. Dr. A. Stefan Kirsten zum neuen Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt, während Dr. Peter Maser zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellt wurde. Prof. Dr. Kirsten verfügt über langjährige Expertise im deutschen Immobiliensektor. Von 2011 bis 2018 war er als CFO für die Deutsche Annington tätig und leitete die Fusion mit Gagfah sowie die darauffolgende Transformation des Konzerns in Vonovia. Vor der Aufnahme seiner Tätigkeit bei der Adler Group hatte Prof. Dr. Kirsten zuletzt die IT-Gesellschaft Monarch mitgegründet.



# Leben in Deutschland

## *Die Adler Group jetzt und in naher Zukunft*

Die Adler Group hat in den vergangenen Monaten eine klare Strategie verfolgt. Wir haben unser bestehendes Portfolio optimiert und den Fokus unserer Wohnimmobilien auf die Top-Städte in Deutschland verstärkt. Das aktuell günstige Marktumfeld haben wir genutzt, um nicht-strategische Immobilien zu veräußern. So konnten wir sämtliche operative Kennzahlen unseres Portfolios verbessern. Die Erlöse aus den Veräußerungen nutzen wir, um die Entschuldung der Adler Group voranzutreiben und schließlich eine Beleihungsquote von unter 50 % zu erreichen.

Nach der Veräußerung unserer Bestandsimmobilien, die als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bilanziert sind, sind die Kernregionen unseres Portfolios Berlin sowie die Metropolregion Rhein-Ruhr mit Duisburg, Düsseldorf und weiteren Städten.

Unsere organische Projektentwicklungspipeline enthält rund 6.000 Build-to-Hold-Wohneinheiten, womit wir unsere Präsenz in Berlin und Düsseldorf in den nächsten Jahren weiter ausbauen werden. Darüber hinaus freuen wir uns, als Vermieter in weiteren Top-Städten in Deutschland wie Hamburg und Stuttgart tätig zu werden.

### BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

27.469

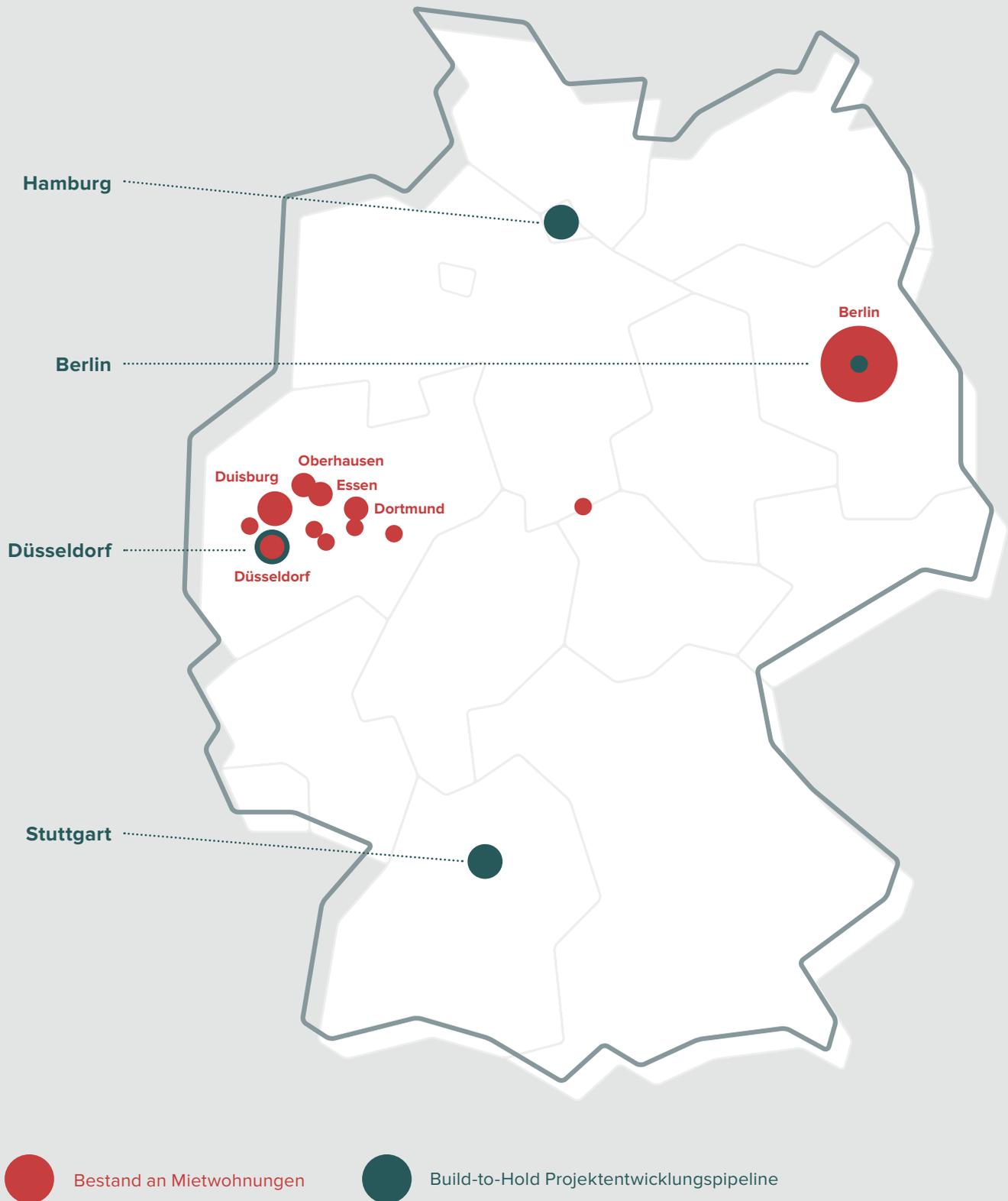
Einheiten

### PROJEKTENTWICKLUNGS- PIPELINE

ca. 6.000

Einheiten

Stand zum 31. Dezember 2021<sup>(\*)</sup>



<sup>(\*)</sup> Bestand an Mietwohnungen inkl. aller Standorte mit >100 Mieteinheiten, excl. der Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden.

# Neues Wohnquartier: Wasserstadt Mitte

Die Wasserstadt Mitte ist Teil der Europa City, die sich vom Hauptbahnhof entlang des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal bis zum – nicht mehr als solchem genutzten – Nordhafen hinzieht. Schon bei der Grundsteinlegung 2017 war klar, dass hier, wo einst die Berliner Mauer im direkten Blickfeld lag, ein urbanes Stadtquartier entstehen sollte, das kompakt und gemischt konzipiert, die klassische Berliner Mischung aus Wohnen, Leben und Arbeiten bietet – nur eben mit zeitgemäßem Charakter.

Rund 500 Mietwohnungen sind hier entstanden, die in Qualität, Größe und Ausstattung an den Bedarf an komfortablen Wohnungen in zentraler Lage angepasst sind. Ergänzt wird das Wohnangebot durch mehr als 200 Mikro-Living Apartments, die überwiegend von Menschen nachgefragt werden, die eine zeitlich befristete Herberge im Herzen Berlins suchen.





Für Büro und Handel werden innovative Lösungen angeboten, die es erlauben, Arbeiten oder Verkauf mit Wohnen direkt zu verbinden. Sie grenzen überwiegend an den Otto-Weidt-Platz, der sich immer mehr zum zentralen Ort im Viertel entwickelt.

Seinen besonderen Charakter verdankt das Quartier seinem Wahrzeichen: Dem Kornversuchsspeicher, an dessen klassischer Backsteinfassade sich die gesamte Architektur des Quartiers orientiert. Hier trifft Berliner Geschichte auf Berliner Gegenwart. Sein besonderer Status im Gesamtgefüge der Wasserstadt Mitte wird durch die zukünftige Nutzung noch deutlicher unterstrichen. Denn hier entsteht ein Treffpunkt für kulturellen Austausch und Begegnung, mit Ausstellungsfläche, Rooftop-Restaurant und Weinbar. Gleichzeitig finden hier, mittendrin in Berlin, Startups und Freiberufler einen Schreibtisch in innovativer Arbeitsatmosphäre.

## FAKTEN UND ZAHLEN

Grundfläche .....	25.850 m <sup>2</sup>
Wohnfläche .....	44.000 m <sup>2</sup>
Büro- und Gewerbefläche .....	5.200 m <sup>2</sup>
Kindertagesstätte mit 45 Betreuungsplätzen	
Wohnungen .....	500
Mikro-Living-Apartments .....	> 200
Kfz-Stellplätze in Tiefgarage .....	242
E-Ladestationen .....	25
Fahrradstellplätze .....	550

Mittendrin, das heißt natürlich auch nahe dran am Hauptbahnhof, an zahlreichen Einrichtungen des öffentlichen Lebens, an Unternehmen, Verbänden oder Bundesministerien. Und dennoch bleibt die Wasserstadt Mitte mit ihrem hohen Grünflächenanteil und der Promenade am ruhigen Kanal eine Art Ruhepol im städtischen Treiben. Der offenbar so anziehend ist, dass hier keine Wohnung lange leer steht.

# Interview mit dem neuen CDO

Warum haben Sie sich trotz aller gegenwärtigen Turbulenzen für Adler entschieden?

**Dr. Bernd Schade:** Adler verfügt über eine der spannendsten Entwicklungspipelines mit einem bereits verschärften Fokus auf die großen Städte in Deutschland – also genau den Bereich, der gebraucht wird, um die Wohnungsknappheit zu

bekämpfen. In dieser Pipeline befinden sich auch sehr prestigeträchtige Projekte, wie etwa das Holsten-Areal in Hamburg. Die Gesellschaft hat sicher aktuell einige Herausforderungen zu bewältigen, aber Teil des Teams zu sein, das solche Projekte realisieren wird, motiviert mich sehr. Außerdem bin ich auch davon überzeugt, dass meine langjährigen Erfahrungen mit Projektentwicklungen und mein pragmatischer Ansatz, bei dem ich auch gerne mal die Ärmel hochkrempel, sowie meine lösungsorientierte Arbeitsweise sehr gut zur Herangehensweise von Adler passen.

Was haben Sie sich für die ersten 100 Tage zum Ziel gesetzt?

**Dr. Bernd Schade:** Ich bin nicht zu Adler gekommen, um einen kurzen Sprint zu bewältigen, sondern sehe die Arbeit mit ihren Herausforderungen eher als eine Art Marathon, weshalb ich mich nicht an ganz kurzfristigen Erfolgen messen lassen möchte. Mein Fokus liegt auf nachhaltigem und langfristigem Handeln. Aber womit ich angefangen habe? Zunächst habe ich natürlich die Teams kennengelernt, unsere Leute vor Ort, aber auch externe Entscheidungsträger und Beteiligte wie Subunternehmer, Investoren und Vertreter der relevanten Stadtverwaltungen. So versuche ich, ein solides Gefühl dafür zu entwickeln, wo in jedem Entwicklungsbereich die Herausforderungen liegen.



Was haben Sie vorgefunden, als Sie zu dem Unternehmen gestoßen sind?

**Dr. Bernd Schade:** Ich kannte Adler natürlich schon immer, also von außen. Und ich war immer beeindruckt von dem Spektrum an Entwicklungen, in die der Konzern involviert ist. Dies hat sich weiter bestätigt, je besser ich das Team kennenlernte: Ein sehr ehrgeiziges Team mit hochspezialisierten Experten, die es sich zum Ziel gesetzt haben, in ihrem Segment führend neue Wohnungen in den deutschen Großstädten zu schaffen. Aber natürlich ist sich das Team auch der Herausforderungen und Probleme bewusst, die es jetzt zu bewältigen gilt. Dennoch, und das finde ich sehr wichtig, arbeitet das gesamte Team weiterhin kontinuierlich, Schritt für Schritt, an der Bewältigung dieser Herausforderungen. Dies ist nicht gerade ein Spaziergang, und es gibt auch keine schnellen Erfolge zu erzielen, aber wir alle sind absolut überzeugt, dass wir auf lange Sicht etwas erreichen werden.

Können Sie bereits über Erfolge sprechen, die Sie erzielt haben?

**Dr. Bernd Schade:** Wie ich bereits sagte, möchte ich mich nicht daran messen lassen, ob ich jetzt ganz schnell die einfach zu erreichenden Ziele als Erfolge verbuche, aber natürlich sehen wir Schritte in die richtige Richtung. Lass Sie mich an dieser Stelle zwei davon nennen: Wir haben den Planfeststellungsbeschluss für das Korallusviertel in Hamburg erhalten, und es fand eine öffentliche Anhörung für das Holsten Quartier statt. Zusammenfassend kann man sagen: Wir gehen hier und da kleine Schritte voran, und so wollen wir auch vorgehen: stetig, Stück für Stück, konzentriert und gründlich.

Was ist Ihrer Meinung nach die größte Herausforderung für die weitere Entwicklung von Adler?

**Dr. Bernd Schade:** Da brauchen wir nicht zu diskutieren: Unser öffentliches Image ist alles andere als ideal. Das hat zum Teil mit einer allgemeinen Stimmung gegenüber großen Projektentwicklungen zu tun. Es gibt nicht ein einziges, wesentliches Problem, sondern mit jeder Entwicklung sind eigene Probleme verbunden. Lassen Sie mich aber ganz deutlich sagen: Letztendlich hängt in unserer Branche alles von Vertrauen ab, und dieses Vertrauen müssen wir wieder aufbauen. Dafür ist es erforderlich, dass wir unsere Versprechen einhalten, wir müssen viele persönliche Gespräche führen und brauchen natürlich ausreichend Zeit.

Wie sieht ihre eigene langfristige Vision für die Adler Group aus?

**Dr. Bernd Schade:** Das ist ganz einfach: Adler verfügt über das fokussierteste Wohnungsportfolio und die größte Entwicklungspipeline in den großen und wirtschaftsstarke Städten Deutschlands. Wir werden unsere Mieter mit erschwinglichen und nachhaltigen Wohnungen in attraktiven Stadtquartieren versorgen und Werte für alle Stakeholder schaffen.

# Die Adler Group-Aktie

## Die Aktie

Aktiendaten (zum 31. Dezember 2021)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende 2021	10,90 EUR
Höchster Kurs LTM	29,00 EUR
Tiefster Kurs LTM	8,64 EUR
Gesamtzahl der Aktien	117,5 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Klasse	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	73,41 %
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
Marktindex	SDAX
EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index

## Aktionärsstruktur

(zum 31. Dezember 2021)



## Wichtige Marktdaten

Die Adler Group-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 31. Dezember 2021 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 8,64 EUR und 29,00 EUR gehandelt. Die Adler Group-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und in den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie notiert.

## Aktionärsstruktur

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Adler Group beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 117,5 Millionen. Zu diesem Zeitpunkt war die Aggregate Holdings S.A. (26,59 %) der Hauptaktionär mit einer Beteiligung von über 5 %. Die verbleibenden 73,41 % im Streubesitz befindlichen Aktien wurden im Wesentlichen von institutionellen Investoren gehalten.

Die Hauptaktionäre mit einem Anteil von mehr als 5 % sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäfts-

berichts<sup>(1)</sup>: Vonovia SE (20,49 %), Gerda Caner (7,44 %) und Aggregate Holdings S.A. (6,10 %). Damit verringerte sich der Streubesitz auf rund 65,97 %.

## Dividendenpolitik

Die Dividendenpolitik der Gesellschaft sieht vor, jährlich eine Dividende von bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) an die Aktionäre auszuschütten. Im Einklang mit dieser Dividendenstrategie wird der entsprechende Betrag als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet. Die Ausschüttung von Dividenden unterliegt der Beschlussfassung durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft.

In den kommenden Wochen wird die Gesellschaft unter Berücksichtigung des neuen Umfelds vorsichtig ihren Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 erwägen und diesen der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Juni 2022 vorlegen.

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

# Corporate Governance-Bericht

## Allgemein

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

Die Führungsgremien der Adler Group sind der Verwaltungsrat („**Verwaltungsrat**“ und die einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats „**Verwaltungsratsmitglied**“) und die Hauptversammlung („**Hauptversammlung**“). Die Befugnisse dieser Führungsgremien sind im luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften und der Satzung der Gesellschaft festgelegt. Der Verwaltungsrat der Adler Group führt die Gesellschaft zusammen mit dem Senior Management („**Senior Management**“) (das sich derzeit aus zwei Chief Executive Officers (jeweils „**Co-CEO**“), die als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft der Gesellschaft bestellt wurden („**Geschäftsführer für das Tagesgeschäft**“), sowie dem Chief Legal Officer („**CLO**“) und dem Chief Development Officer („**CDO**“) zusammensetzt) im Einklang mit den Bestimmungen des luxemburgischen Rechts.

Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der entsprechenden Geschäftsordnung niedergelegt, deren aktuelle Fassung am 9. Februar 2021 vom Verwaltungsrat genehmigt wurde.

## Verwaltungsrat

Aktuell hat der Verwaltungsrat acht Mitglieder. Grundsätzlich werden die Verwaltungsratsmitglieder von der Hauptversammlung gewählt. Im Falle einer offenen Stelle für das Amt eines Verwaltungsratsmitglieds können die Mitglieder des Verwaltungsrats diese offene Stelle besetzen und einen Nachfolger ernennen, der diese Stelle bis zur nächsten Hauptversammlung besetzt, welche dann die dauerhafte Ernennung gemäß den geltenden rechtlichen Bestimmungen beschließt. Sechs der acht Verwaltungsratsmitglieder sind unabhängige Verwaltungsratsmitglieder (Independent Director). Die zwei nicht unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder sind zudem als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft und als Co-CEOs der Gesellschaft berufen.

Der Verwaltungsrat legt gemeinsam mit dem Senior Management Team die strategische Ausrichtung der Gesellschaft fest und sorgt für deren Umsetzung. Der Verwaltungsrat verfügt über die weitestgehenden Befugnisse, um die erforderlichen oder zweckdienlichen Maßnahmen zur Erfüllung der Unternehmensziele der Gesellschaft, mit Ausnahme der rechtlich der Hauptversammlung vorbehaltenen Maßnahmen, zu ergreifen.

*„Der Verwaltungsrat legt gemeinsam mit dem Senior Management Team die strategische Ausrichtung der Gesellschaft fest und sorgt für deren Umsetzung.“*

## Veränderungen auf Verwaltungsratsebene

Es fanden im Geschäftsjahr 2021 keine Veränderungen auf Verwaltungsratsebene statt. Nach dem Ende des Geschäftsjahres 2021 trat jedoch Dr. Michael Bütter mit Wirkung zum 31. Januar 2022 als Verwaltungsratsmitglied (sowie als Mitglied und Vorsitzender des Prüfungsausschusses der Gesellschaft) zurück, und Prof. Dr. A. Stefan Kirsten trat mit Wirkung zum 16. Februar 2022 als neues Mitglied und Vorsitzender in den Verwaltungsrat ein.

„Prof. Dr. A. Stefan Kirsten ist mit Wirkung vom 16. Februar 2022 als neues Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats in den Verwaltungsrat eingetreten.“

### Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat setzte sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

**Dr. Peter Maser, Vorsitzender**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

**Maximilian Rienecker**

*Verwaltungsratsmitglied*

**Thierry Beaudemoulin**

*Verwaltungsratsmitglied*

**Arzu Akkemik**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

**Dr. Michael Bütter**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

**Claus Jørgensen**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

**Thilo Schmid**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

**Thomas Zinnöcker**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

Anmerkung: Dr. Michael Bütter trat mit Wirkung zum 31. Januar 2022 zurück. Am 16. Februar 2022 bestellte der Verwaltungsrat Prof. Dr. A. Stefan Kirsten mit sofortiger Wirkung als neues Mitglied des Verwaltungsrats und wählte ihn zu dessen Vorsitzenden. Der bisherige Vorsitzende, Dr. Peter Maser, wurde zum stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats gewählt.

### Vom Verwaltungsrat gebildete Ausschüsse

Die Arbeit des Verwaltungsrats erfolgt im Rahmen von Plenarsitzungen und Ausschüssen, die ihre Tätigkeiten unter der Verantwortung des Verwaltungsrats ausüben. Derzeit hat die Gesellschaft fünf Ausschüsse gebildet:

- den Prüfungsausschuss
- den Nominierungs- und Vergütungsausschuss
- den Investitions- und Finanzierungsausschuss
- den Ad-hoc-Ausschuss
- den Lenkungsausschuss

Mit Ausnahme des Lenkungsausschusses unterliegen die Ausschüsse ausdrücklich der Geschäftsordnung der Gesellschaft für den Prüfungsausschuss, den Nominierungs- und Vergütungsausschuss, den Investitions- und Finanzierungsausschuss und den Ad-hoc-Ausschuss, deren aktuelle Fassung am 9. Februar 2021 vom Verwaltungsrat verabschiedet wurde („Geschäftsordnung der Ausschüsse“). Gemäß der Geschäftsordnung der Ausschüsse, der alle derzeit gebildeten Ausschüsse unterliegen, treten die Ausschüsse zusammen, wenn die Angelegenheiten der Gesellschaft dies erfordern. Die Geschäftsordnung der Ausschüsse gilt entsprechend auch für den Lenkungsaus-

schuss, mit Ausnahme der Fälle, in denen aufgrund des sehr spezifischen Charakters dieses Lenkungsausschusses zusätzliche Flexibilität erforderlich sein könnte.

Prüfungsausschuss – Zweck des Prüfungsausschusses ist,

- (i) den Verwaltungsrat in seinen Aufsichtspflichten bezüglich der Integrität der Abschlüsse und der Angemessenheit der internen Kontrollsysteme der Finanzberichterstattung zu unterstützen,
- (ii) die Wirksamkeit der internen Qualitätskontrolle und Risikomanagementsysteme der Gesellschaft zu überwachen,
- (iii) Empfehlungen für die Ernennung, Vergütung, Weiterbeauftragung und Beaufsichtigung von externen Abschlussprüfern abzugeben und deren Unabhängigkeit zu prüfen.

Der Prüfungsausschuss ist außerdem für die Beurteilung verantwortlich, ob es sich bei Transaktionen zwischen der Gesellschaft und nahestehenden Personen oder Unternehmen um eine wesentliche Transaktion handelt, die die Zustimmung des Verwaltungsrats und Offenlegung erfordert (mit Ausnahme von Transaktionen zwischen der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften, vorausgesetzt,

- (i) diese sind 100 %ige Tochtergesellschaften oder,
- (ii) sofern sie keine 100 %igen Tochtergesellschaften sind, dass keine sonstigen nahestehenden Personen oder Unternehmen der Gesellschaft an der entsprechenden Tochtergesellschaft beteiligt sind).

Der Prüfungsausschuss nimmt außerdem andere durch geltende Gesetze und Vorschriften des regulierten Marktes oder der regulierten Märkte, in denen die Aktien der Gesellschaft notiert sind, auferlegte Aufgaben sowie sonstige ihm anvertraute Aufgaben wahr. Der Prüfungsausschuss berichtet dem Verwaltungsrat regelmäßig über seine Aktivitäten. Es ist klarzustellen, dass der Prüfungsausschuss eine rein interne Funktion innehat. Dem Prüfungsausschuss wurden

keine Entscheidungs- oder Vertretungsbefugnisse übertragen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses muss unabhängig von der Gesellschaft sein. Die Geschäftsordnung der Ausschüsse sieht keine feste Dauer der Mitgliedschaft vor.

### **Prüfungsausschuss zum 31. Dezember 2021:**

**Dr. Michael Bütter**

*Vorsitzender*

**Dr. Peter Maser**

**Thilo Schmid**

Anmerkung: Nach dem Rücktritt von Dr. Michael Bütter als Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft mit Wirkung zum 31. Januar 2022 wurde Thilo Schmid zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses (mit Wirkung zum 10. Februar 2022) und Thomas Zinnöcker und Prof. Dr. A. Stefan Kirsten als neue Mitglieder des Prüfungsausschusses (mit Wirkung zum 10. Februar 2022 und 30. März 2022) bestellt.

Nominierungs- und Vergütungsausschuss – Zweck des Nominierungs- und Vergütungsausschusses ist die Überprüfung der Vergütungspolitik, die Abgabe von Empfehlungen bezüglich der Vergütung des Senior Managements sowie die Beratung zu Leistungs- und Bonussystemen. Des Weiteren unterstützt er den Verwaltungsrat bei Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Nominierung von Kandidaten für die Wahl in den Verwaltungsrat und die Ausschüsse. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss entscheidet nach Bedarf über die Qualifikationen potenzieller Kandidaten und spricht gegenüber dem Verwaltungsrat Empfehlungen zu Kandidaten für die Wahl zu Mitgliedern des Verwaltungsrats durch die Hauptversammlung aus. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss leistet außerdem Unterstützung bei der Aufstellung eines Vergütungsberichts, soweit ein solcher Bericht für die Gesellschaft gesetzlich vorgeschrieben ist. Es ist klarzustellen, dass der Nominierungs- und Vergütungsausschuss eine rein interne Funktion innehat. Dem Nominierungs- und Vergütungsausschuss wurden keine Entscheidungs- oder Vertretungsbefugnisse übertragen. Die Geschäftsordnung der Ausschüsse sieht keine feste Dauer der Mitgliedschaft vor.

### **Nominierungs- und Vergütungsausschuss zum 31. Dezember 2021:**

**Dr. Peter Maser**  
*Vorsitzender*

.....  
**Arzu Akkemik**

.....  
**Thomas Zinnöcker**

Anmerkung: Zeitgleich mit der Bestellung von Herrn Thomas Zinnöcker als neues Mitglied des Prüfungsausschusses zum 10. Februar 2022 schied Herr Zinnöcker aus dem Nominierungs- und Vergütungsausschuss aus und wurde dort durch Herrn Thilo Schmid ersetzt. Am 30. März 2022 wurde Prof. Dr. A. Stefan Kirsten zudem als neues Mitglied des Nominierungs- und Vergütungsausschusses bestellt.

Investitions- und Finanzierungsausschuss – Zweck des Investitions- und Finanzierungsausschusses ist die Prüfung möglicher Investitionen durch die Gesellschaft, einschließlich Analyse und Prüfung der Einzelheiten zu Investitionen und des Erwerbs oder Verkaufs von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten und der allgemeinen Richtlinien und Maßnahmen für die Umsetzung der Finanzstrategie, einschließlich des Managements der Wechselkurs-, Zins-, Liquiditäts- und sonstigen Finanzrisiken und des Managements des Kreditrisikos. Der Investitions- und Finanzierungsausschuss prüft außerdem die Belastung von Vermögenswerten und leistet bei der Organisation und Aufnahme von Fremdkapital durch Konzerngesellschaften und bei der Gewährung von Sicherheiten, Gewährleistungen und Entschädigungen Unterstützung. Der Verwaltungsrat hat dem Investitions- und Finanzierungsausschuss bestimmte begrenzte Entscheidungsbefugnisse übertragen.

### **Investitions- und Finanzierungsausschuss zum 31. Dezember 2021:**

**Mr Thomas Zinnöcker**  
*Vorsitzender*

.....  
**Claus Jørgensen**

.....  
**Dr. Peter Maser**

Anmerkung: Am 30. März 2022 wurde Prof. Dr. A. Stefan Kirsten als neues Mitglied des Investitions- und Finanzierungsausschusses bestellt.

Ad-hoc-Ausschuss – Der Ad-hoc-Ausschuss ist für die Beschlussfassung in Bezug auf Informationen verantwortlich, die die Gesellschaft veröffentlicht, um ihren Verpflichtungen gemäß der Marktmissbrauchsverordnung nachzukommen. Der Ad-hoc-Ausschuss überprüft und beschließt, mitunter auch kurzfristig, ob Informationen als Insiderinformationen gelten und offenzulegen sind und ob die Voraussetzungen für eine Verschiebung der Veröffentlichung solcher Insiderinformationen gegeben sind. Eine der wesentlichen Anforderungen an den Ad-hoc-Ausschuss ist, dass die Mitglieder kurzfristig verfügbar sind. Der Verwaltungsrat hat dem Ad-hoc-Ausschuss Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse bezüglich der Offenlegung von Informationen der Gesellschaft zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gemäß der Marktmissbrauchsverordnung übertragen. Die Geschäftsordnung der Ausschüsse sieht keine feste Dauer der Mitgliedschaft vor.

### **Ad-hoc-Ausschuss zum 31. Dezember 2021:**

**Thierry Beaudemoulin**  
*Vorsitzender*

.....  
**Maximilian Rienecker**

.....  
**Florian Sitta**

Anmerkung: Die Zusammensetzung des Ad-hoc-Ausschusses bleibt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts unverändert.

Der Lenkungsausschuss – Der Lenkungsausschuss wurde gebildet, um die durch KPMG durchgeführte Sonderuntersuchung der Gesellschaft zu unterstützen. Es handelt sich hierbei um einen nichtständigen Ausschuss der Gesellschaft.

### **Lenkungsausschuss zum 31. Dezember 2021:**

**Dr. Peter Maser**  
.....

**Arzu Akkemik**  
.....

**Dr. Michael Bütter**  
.....

**Thilo Schmid**  
.....

**Thomas Zinnöcker**  
.....

**Sven Christian Frank**

Anmerkung: Aufgrund des Rücktritts von Dr. Michael Bütter als Mitglied des Verwaltungsrats mit Wirkung zum 31. Januar 2022 ist er seit diesem Datum auch nicht länger Mitglied des Lenkungsausschusses. Am 30. März 2022 wurde Prof. Dr. A. Stefan Kirsten als neues Mitglied des Lenkungsausschusses bestellt.

Gemäß Artikel 8 der Satzung und zusätzlich zu ihrer Position innerhalb des Senior Managements wurden Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin vom Verwaltungsrat als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft der Adler Group (*délégué(s) à la gestion journalière*) bestellt und sind entsprechend für das Tagesgeschäft der Gesellschaft verantwortlich („**Geschäftsführer für das Tagesgeschäft**“). Sven-Christian Frank wurde nicht als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft bestellt, ihm wurden jedoch vom Verwaltungsrat einige bestimmte Befugnisse bezüglich der Geschäftsführung des Tagesgeschäfts und der Möglichkeit, als Bevollmächtigter der Gesellschaft zu handeln, übertragen.

*„Das Senior Management des Unternehmens umfasst zwei Verwaltungsratsmitglieder, Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin, die beiden Co-CEOs der Gesellschaft, sowie Sven-Christian Frank, der die Position des CLO bekleidet, und Dr. Bernd Schade, der als CDO der Gesellschaft bestellt wurde.“*

### **Senior Management und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft**

Das Senior Management der Gesellschaft ist ein wesentlicher Bestandteil des Managements der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Derzeit umfasst das Senior Management des Unternehmens zwei Verwaltungsratsmitglieder, Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin, die beiden Co-CEOs der Gesellschaft, sowie Sven-Christian Frank, der die Position des CLO bekleidet, und Dr. Bernd Schade, der als CDO der Gesellschaft bestellt wurde.

## Veränderungen im Senior Management und in der Geschäftsführung des Tagesgeschäfts

Dr. Bernd Schade wurde mit Wirkung zum 1. November 2021 zum CDO ernannt.

### Zusammensetzung des Senior Managements

Entsprechend setzte sich das Senior Management am 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

#### Maximilian Rienecker

*Co-CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft*

#### Thierry Beaudemoulin

*Co-CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft*

#### Sven-Christian Frank

*CLO*

#### Dr. Bernd Schade

*CDO*

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

*„Herr Rienecker und Herr Beaudemoulin wurden vom Verwaltungsrat als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft der Adler Group (délégué(s) à la gestion journalière) bestellt und sind entsprechend für das Tagesgeschäft der Gesellschaft verantwortlich.“*

## Hauptversammlung

Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft in Luxemburg oder an einem anderen Ort in Luxemburg statt, der in der entsprechenden Einberufung der Hauptversammlung genannt ist. Unter bestimmten, sehr besonderen Umständen (wie beispielsweise die andauernde Coronapandemie), und falls nach dem anwendbaren luxemburgischen Recht zulässig, können Hauptversammlungen ohne physisches Zusammentreffen abgehalten werden.

Die Gesellschaft gewährleistet die Gleichbehandlung aller Aktionäre, die in Bezug auf die Teilnahme und Ausübung der Stimmrechte auf der Hauptversammlung gleichgestellt sind. Eine ordnungsgemäß zustande gekommene Hauptversammlung vertritt die Gesamtheit der Aktionäre der Gesellschaft. Die Hauptversammlung ist mit umfassenden Befugnissen ausgestattet, um alle Handlungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, die nicht dem Verwaltungsrat übertragen sind, anzuordnen, umzusetzen oder zu billigen.

Hauptversammlungen können (anders als die ordentliche Hauptversammlung) so oft einberufen werden, wie es die Interessen der Gesellschaft erfordern. Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen, wenn eine Gruppe von Aktionären, die mindestens ein Zehntel der ausgegebenen und sich im Umlauf befindlichen Aktien repräsentieren, schriftlich die Einberufung einer Hauptversammlung unter Angabe der Tagesordnung der beantragten Hauptversammlung fordert.

Gemäß dem **luxemburgischen Gesetz** vom 24. Mai 2011, dem luxemburgischen Gesetz über Aktionärsrechte, ist die Einberufung einer Hauptversammlung mindestens dreißig Tage vor dem Tag der Versammlung im Amtsblatt Luxemburgs (*Recueil Electronique des Sociétés et Associations*) und in einer Luxemburger Zeitung sowie in Medien zu veröffentlichen, bei denen vernünftigerweise davon ausgegangen werden kann, dass sie die Informationen wirksam an die Öffentlichkeit im gesamten Europäischen Wirtschaftsraum weiterleiten, und die leicht und auf diskriminierungsfreier Grundlage zugänglich sind. Wird eine Hauptversammlung

aufgrund mangelnder Beschlussfähigkeit vertagt, so reduziert sich die 30-tägige Frist auf 17 Tage, vorausgesetzt, die Vorschriften des luxemburgischen Gesetzes über Aktionärsrechte wurden eingehalten und kein neuer Punkt wurde auf die Tagesordnung gesetzt. Eine Einberufung muss unter anderem das genaue Datum und den Ort der Hauptversammlung und die vorgeschlagene Tagesordnung enthalten. Ebenso muss sie die Bedingungen für die Teilnahme und Vertretung auf der Hauptversammlung festsetzen.

Die Einberufung und die den Aktionären im Zusammenhang mit einer Hauptversammlung vorzulegenden Dokumente sind ab dem Datum der Erstveröffentlichung der Einberufung der Hauptversammlung wie oben beschrieben auf der Website der Gesellschaft zu veröffentlichen.

Gemäß dem **luxemburgischen Gesetz über Aktionärsrechte** haben Aktionäre, die einzeln oder zusammen mindestens 5 % des ausgegebenen Aktienkapitals der Gesellschaft halten, a) das Recht, Ergänzungen der Tagesordnung der Hauptversammlung vorzunehmen und b) Beschlussvorlagen zu Punkten einzubringen, die bereits auf der Tagesordnung der Hauptversammlung stehen oder ergänzend in sie aufgenommen werden. Diese Rechte werden durch schriftlichen Antrag durch die entsprechenden Aktionäre ausgeübt, der der Gesellschaft auf dem Postweg oder elektronisch übermittelt wird. Dem Antrag ist eine Begründung bzw. eine Vorlage für einen in der Hauptversammlung zu fassenden Beschluss beizufügen, und er muss die elektronische oder Postadresse enthalten, unter der die Gesellschaft den Eingang des Antrags bestätigen kann. Diese Anträge von Aktionären müssen spätestens am 22. Tag vor dem Datum der Hauptversammlung bei der Gesellschaft eingegangen sein.

Unter normalen Umständen ist jeder Aktionär berechtigt, persönlich oder durch einen Bevollmächtigten an der Hauptversammlung teilzunehmen und die Stimmrechte gemäß der Satzung der Gesellschaft auszuüben. Die Regelung der Anwesenheit auf einer Hauptversammlung kann bei Bedarf unter bestimmten, sehr besonderen Umständen (wie beispielsweise die andauernde Coronapandemie), und falls nach dem anwendbaren luxemburgischen Recht

zulässig, angepasst werden. Jede Aktie (mit Ausnahme der von der Gesellschaft gehaltenen Aktien) verleiht dem Inhaber eine Stimme auf allen Hauptversammlungen vorbehaltlich der anwendbaren gesetzlichen Vorschriften.

## **Interessenkonflikte und Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen**

Ein Verwaltungsratsmitglied, bei dem ein direkter oder indirekter finanzieller Interessenkonflikt gegenüber der Gesellschaft (*intérêt de nature patrimoniale opposé à celui de la société*) hinsichtlich einer vom Verwaltungsrat zu prüfenden Transaktion besteht, muss dem Verwaltungsrat diesbezüglich Meldung erstatten und eine Aufnahme seiner Aussage in die Sitzungsprotokolle des Verwaltungsrats veranlassen. Das entsprechende Verwaltungsratsmitglied darf nicht an den Beratungen zu dieser Transaktion teilnehmen oder eine Stimme zu dieser Transaktion abgeben.

Auf der darauffolgenden Hauptversammlung ist, bevor ein sonstiger Beschluss zur Abstimmung gestellt wird, ein Sonderbericht zu Transaktionen vorzulegen, bei denen ein Interessenkonflikt eines Verwaltungsratsmitglieds mit der Gesellschaft bestanden haben könnte.

Sollten die Beschlussfähigkeit oder die Mehrheitsanforderungen für die Abstimmung über einen Punkt der Tagesordnung aufgrund eines Interessenkonflikts beeinträchtigt sein, kann der Verwaltungsrat beschließen, den fraglichen Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung an die Hauptversammlung zu verweisen.

Diese Bestimmungen finden keine Anwendung, wenn die Beschlussfassung des Verwaltungsrats die gewöhnliche Geschäftstätigkeit betrifft, die zu den üblichen Bedingungen abgewickelt wird.

Diese Bestimmungen gelten entsprechend auch für die Geschäftsführer für das Tagesgeschäft. Gibt es nur einen Geschäftsführer für das Tagesgeschäft und besteht bei diesem ein Interessenkonflikt gemäß diesem Abschnitt, ist der entsprechende Beschluss an den Verwaltungsrat zu verweisen.

Alle wesentlichen Transaktionen zwischen der Gesellschaft und einer nahestehenden Person oder einem nahestehenden Unternehmen unterliegen der vorherigen Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Außerdem hat die Gesellschaft wesentliche Transaktionen mit nahestehenden Personen oder Unternehmen spätestens bei Abschluss der Transaktion auf ihrer Website offenzulegen. Im Sinne des vorangehenden Satzes

**bezeichnet „wesentliche Transaktion“** alle Transaktionen zwischen der Gesellschaft und einer nahestehenden Person oder einem nahestehenden Unternehmen, deren Veröffentlichung oder Offenlegung mit großer Wahrscheinlichkeit einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen der Aktionäre der Gesellschaft haben würde, und die ein Risiko für die Gesellschaft und ihre Aktionäre, die keine nahestehenden Personen oder Unternehmen sind, darstellen könnten. Dazu zählen auch Minderheitsaktionäre. Hierbei sind die Art der Transaktion und die Stellung der nahestehenden Person oder des nahestehenden Unternehmens zu berücksichtigen.

**hat „nahestehende Personen und Unternehmen“** die gleiche Bedeutung wie in den internationalen Rechnungslegungsstandards, die gemäß Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards gelten.

*„Derzeit hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien, auch hält kein Dritter im Namen der Gesellschaft Aktien der Gesellschaft.“*

## Ausgabe und Rückkauf von Aktien

Die Gesellschaft hat Aktien ausgegeben, die bei einem Zentralverwahrer in Luxemburg (LuxCSD) verwahrt sind, und verfügt über genehmigtes Kapital in Höhe von einer Million Euro (1.000.000 EUR). Die Hauptversammlung oder der Verwaltungsrat können von Zeit zu Zeit Aktien gemäß Kapitel II, Abschnitt 1 des luxemburgischen Gesetzes vom 6. April 2013 über dematerialisierte Wertpapiere ausgeben. Gemäß der Satzung ist der Verwaltungsrat (oder die von ihm ordnungsgemäß ernannten Bevollmächtigten) außerdem ermächtigt, von Zeit zu Zeit Aktien im Rahmen des genehmigten Kapitals zu den vom Verwaltungsrat oder seinen Bevollmächtigten in seinem bzw. ihrem Ermessen festgelegten Zeiten und Bedingungen, einschließlich Zeichnungspreis, auszugeben. Der Verwaltungsrat ist ferner befugt, Bezugsrechte der Aktionäre so weit auszusetzen oder zu begrenzen oder auf solche zu verzichten, wie es dem Verwaltungsrat bei der Ausgabe neuer Aktien innerhalb des genehmigten Kapitals angeraten erscheint.

Derzeit hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien, auch hält kein Dritter im Namen der Gesellschaft Aktien der Gesellschaft. Unbeschadet des Marktmissbrauchsgesetzes und des Grundsatzes der Gleichbehandlung von Aktionären können die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften gemäß Artikel 430-23 (1) des luxemburgischen Gesetzes über Kapitalgesellschaften unmittelbar oder über eine in eigenem Namen jedoch im Auftrag der Gesellschaft handelnde Person und vorbehaltlich einer Genehmigung der Hauptversammlung gemäß Artikel 430-15 eigene Aktien erwerben („**Rückkaufermächtigung**“).

Eine Rückkaufermächtigung wurde 2020 von der Hauptversammlung gewährt. Gemäß dieser Rückkaufermächtigung hat die Hauptversammlung dem Verwaltungsrat alle Befugnisse mit der Option zur Übertragung von Befugnissen erteilt, um für einen Zeitraum von fünf (5) Jahren ab dem Datum der Hauptversammlung (29. September 2020) entweder unmittelbar oder über eine Tochtergesellschaft der Gesellschaft, Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Der Bestand der Aktien der Gesellschaft, die laut Rückkaufermächtigung zurückgekauft werden können, dürfen

10 % des Gesamtbetrags des ausgegebenen Aktienkapitals der Gesellschaft zum Datum der Ausübung der Ermächtigung nicht überschreiten.

## Compliance

Das Thema Compliance beinhaltet die Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen und Vorgaben sowie den Umgang mit Geschäftspartnern und die Beachtung der wettbewerbsbezogenen Grundsätze und ist für die Adler Group von größter Bedeutung.

Das Compliance-Team unter der Leitung des CLO Sven-Christian Frank gewährleistet die Einhaltung der nach luxemburgischem und deutschem Recht vorgesehenen Verhaltensstandards und Normen. Das Compliance-Team ist der Hauptansprechpartner für Fragen und Meldungen mutmaßlicher Verstöße gegen den Verhaltenskodex und von Compliance-Verstößen.

Der Verhaltenskodex als Ausdruck der Unternehmenskultur und der Grundwerte beschreibt und definiert gesetzeskonformes Verhalten und gilt für alle Mitarbeiter der Gesellschaft und alle Mitarbeiter der zur Adler Group gehörenden Unternehmen. Die Mitarbeiter der Gesellschaft erhalten regelmäßig Schulungen zu verschiedenen Compliance-Themen.

Den Mitarbeitern ist es untersagt, Geschenke im Gegenzug für das Versprechen einer möglichen Geschäftstransaktion anzunehmen. Die Richtlinien verbieten ferner die ungesetzliche Beeinflussung von Geschäftspartnern durch Gefallen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile.

Compliance-Risiken werden mithilfe eines umfangreichen Risikomanagementsystems verwaltet, das die wesentlichen Compliance-Risiken erkennt und überwacht. Das System wird ständig weiterentwickelt und an die sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst. Alle Geschäftsbereiche und Prozesse der Gesellschaft werden regelmäßig auf Compliance-Risiken überprüft.

## Risikomanagement und Überwachung der Finanzberichterstattung der Gesellschaft

Nach Auffassung der Gesellschaft ist integriertes Risikomanagement („IRM“) ein wesentlicher Bestandteil effizienter Geschäftsführungsaktivitäten und interner Kontrollsysteme. Die Gesellschaft ist bestrebt, durch wirksames integriertes Risikomanagement und finanzielle Steuerung die Vermögenswerte der Gesellschaft zu erhalten und proaktiv die strategischen und Compliance-Ziele der Gesellschaft voranzutreiben.

Der Zweck eines integrierten Risikomanagementsystems ist es, die Gesellschaft durch Bereitstellung einer systematischen Risikomanagementstrategie und durch Erschließung von Chancen mit akzeptablem Risiko in einem dynamischen Umfeld leistungsfähig zu betreiben. Der Verwaltungsrat bespricht in regelmäßigen Abständen die betrieblichen und finanziellen Ergebnisse und die damit verbundenen Risiken.

Durch das Risikomanagement werden Marktrisiken, strategische, finanzielle, operative und unternehmensspezifische Risiken sowie Nachhaltigkeitsrisiken im Bereich Environmental, Social und Governance (ESG) abgedeckt. Allgemeines Betriebsrisiko beschreibt das Risiko von unmittelbaren oder mittelbaren Verlusten aufgrund einer Reihe von Ursachen in Verbindung mit den Prozessen, Beschäftigten, der Technologie und Infrastruktur der Gesellschaft bei der Entwicklung und Verwaltung von Immobilien sowie aufgrund von externen Faktoren, die nicht den Kredit-, Markt- und Liquiditätsrisiken zugerechnet werden, beispielsweise gesetzliche und aufsichtsrechtliche Anforderungen und allgemein anerkannte Grundsätze für unternehmerisches Handeln. Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, allgemeine Betriebsrisiken so zu steuern, dass die Vermeidung von finanziellen Verlusten und Rufschädigungen der Gesellschaft und globale Kosteneffizienz sich die Waage halten und Kontrollprozesse vermieden werden, die die Handlungsfähigkeit und Kreativität der Gesellschaft einschränken. Der Ansatz der Gesellschaft zur Steuerung finanzieller Risiken hat zum Ziel, die Liquidität und Cashflows effektiv zu steuern und

gleichzeitig das Eigenkapital der Gesellschaft gegen finanzielle Risiken abzusichern.

Die Gesellschaft arbeitet ständig daran, ihr Risikomanagement und die internen Kontrollsysteme zu verbessern. Das interne Buchführungskontrollsystem stellt sicher, dass alle geschäftlichen Transaktionen richtig und zeitnah erfasst werden und dass zuverlässige Daten zur Finanzlage der Gesellschaft zur Verfügung stehen. Es stellt außerdem sicher, dass gesetzliche Vorgaben, Rechnungslegungsstandards und Buchführungsgrundsätze eingehalten werden.

Ein konzernweiter Kalender zur Überwachung von Fristen gewährleistet, dass Finanzabschlüsse, soweit beeinflussbar, rechtzeitig und vollständig erstellt werden. Durch die Trennung finanzieller Funktionen und durch Anwendung des Vier-Augen-Prinzips sowie durch kontinuierliche Überprüfungen sorgen wir dafür, dass mögliche Fehler rechtzeitig erkannt und Rechnungslegungsstandards eingehalten werden. Das interne Kontrollsystem ist ein wesentlicher Bestandteil des internen Risikomanagements. Der Zweck des internen Kontrollsystems der Gesellschaft für die Rechnungslegung und Aufstellung von Finanzberichten ist, die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, der Regelungen der IFRS in der von der EU angenommenen Form sowie die Einhaltung unternehmenseigener Richtlinien und Standards sicherzustellen. Zudem führt die Gesellschaft Bewertungen durch, um Risiken identifizieren und minimieren zu können, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Finanzberichterstattung haben; dies erfolgt unter anderem durch regelmäßige interne Audits anhand eines risikobasierten, mehrjährigen Auditzeitplans. Die Gesellschaft verfolgt die Anpassungen der Rechnungslegungsstandards und zieht externe Fachleute zu Rat, um bei komplexen Sachverhalten das Risiko von Fehlaussagen in der Buchführung zu minimieren. Die Gesellschaft und die separaten Abschlüsse von einzelnen Unternehmen unterliegen externen Prüfungen, die als unabhängige Überprüfung und Überwachung des Buchführungssystems und der daraus resultierenden Zahlen und Berichte dienen.

## Prüfungsleistungen

Der gegenwärtige bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2022 bestellte Abschlussprüfer der Gesellschaft (*réviseur d'entreprises agréé*) ist KPMG Luxembourg, Société cooperative ("**KPMG Luxembourg**"), mit Sitz in 39, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen beim CSSF (*Commission de Surveillance du Secteur Financier*) als zugelassene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (*cabinet de révision agréé*) und im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) unter der Nummer B149133 und Mitglied des luxemburgischen Instituts der Wirtschaftsprüfer (*Institut des Réviseurs d'Entreprises, Luxembourg*). Auch prüft KPMG Luxembourg den gemäß den Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS EU) erstellten Konzernabschluss der Gesellschaft.

## Angaben zur Diversität

Die überwiegende Mehrheit der Konzernmitarbeiter sind auf Ebene der Tochtergesellschaften der Gesellschaft beschäftigt. Insgesamt und konzernweit herrscht eine ausgeprägte Diversität unter den Mitarbeitern sowie auf Ebene des Managements und des Verwaltungsrats.

Das Grundverständnis, dass alle Menschen gleich zu behandeln sind und ihre Individualität im größtmöglichen Maße zu respektieren ist, ist ein Kernelement der Gesellschaft und des gesamten Konzerns. Wir unterstützen unsere Mitarbeiter/Mitglieder des Verwaltungsrats und des Senior Managements unabhängig von Geschlecht, Alter, sexueller Orientierung und Identität, Rasse, Nationalität, ethnischer Herkunft oder Weltanschauung. Innerhalb unseres Konzerns und im Umgang mit unseren Kunden profitieren wir täglich von einem breiten Spektrum an Erfahrungen, Hintergründen, Denkansätzen und Herangehensweisen, die auf den sozialen, kulturellen und sprachlichen Hintergrund unserer Mitarbeiter zurückzuführen sind. Unsere Fähigkeit, ein erfolgreiches Unternehmen zu führen und Werte für unsere Stakeholder zu schaffen, steht in direktem Zusammenhang mit den Fähigkeiten

und Kompetenzen unserer äußerst divers aufgestellten Belegschaft/Geschäftsleitung.

Mit Erfolg haben wir auch ohne eine formell verschriftlichte Richtlinie eine hohe Diversität auf allen Ebenen des Konzerns und in allen Unternehmen des Konzerns erzielt. Der Frage, ob eine formelle Diversitätsstrategie künftig wünschenswert wäre, gilt dennoch ein besonderes Augenmerk.

#### **Offenlegungen gemäß Artikel 11 des luxemburgischen Gesetzes vom 19. Mai 2006 zu Übernahmen**

**a)** Die Gesellschaft hat gemäß Artikel 11(1) (a) des oben genannten Gesetzes eine einzige Aktienkategorie ausgegeben. Jede Aktie gewährt dem Inhaber derselben eine Stimme. Für weitere Informationen zur Kapitalstruktur verweisen wir auf Ziffer 17 im Anhang zum Jahresabschluss.

**b)** Die Satzung der Gesellschaft enthält keine Einschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit von Aktien an der Gesellschaft, mit der Ausnahme, dass der Verwaltungsrat die Übertragung von Aktien, die in bestimmten Jurisdiktionen registriert oder notiert sind, dort gehandelt werden oder platziert wurden, in Übereinstimmung mit den dort geltenden Anforderungen einschränken darf.

**c)** Gemäß den im Geschäftsjahr 2021 erhaltenen Mitteilungen bedeutender Beteiligungen hielten die folgenden Aktionäre zum 31. Dezember 2021 mehr als 5 % der gesamten mit Aktien an der Gesellschaft verbundenen Stimmrechte:

- Herr Günther Walcher (über indirekte Beteiligungen an verschiedenen Gesellschaften, darunter Aggregate Holdings Invest S.A., eine luxemburgische Aktiengesellschaft (i) mit Sitz in 10, rue Antoine Jans, L-1820 Luxemburg) und
- Frau Gerda Caner, wohnhaft in Monte Carlo, Monaco (über indirekte Beteiligungen an Gesellschaften).

Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts hält nach Kenntnis der Gesellschaft neben den oben genannten Personen Vonovia SE ebenfalls eine bedeutende Beteiligung in Höhe von 20,49 % der mit den Aktien der Gesellschaft verbundenen Stimmrechte.

**d)** Es wurden keine Wertpapiere mit Sonderrechten ausgegeben.

**e)** Die Kontrollrechte aus Aktien, die im Rahmen von Mitarbeiteraktienprogrammen gegebenenfalls ausgegeben werden, werden unmittelbar von den betreffenden Mitarbeitern ausgeübt.

**f)** Die Satzung enthält keinerlei Beschränkungen in Bezug auf Stimmrechte.

**g)** Nach dem Wissen der Gesellschaft gibt es keine Vereinbarungen mit Aktionären, die zur Einschränkung der Übertragbarkeit von Wertpapieren oder Stimmrechten im Sinne der Transparenzrichtlinie 2004/109/EG führen könnten.

**h)** Regelungen zur Ernennung und zum Austausch von Mitgliedern des Verwaltungsrats:

- Sofern die Gesellschaft mehr als einen Aktionär hat, hat der Verwaltungsrat aus mindestens drei Verwaltungsratsmitgliedern zu bestehen. Der Verwaltungsrat wird von der Hauptversammlung ernannt, die auch die Anzahl, Amtszeit und die Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder festlegt.
- Die Verwaltungsratsmitglieder werden für eine Amtszeit ernannt, die gemäß dem luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften einen Zeitraum von sechs Jahren nicht überschreiten darf. Sie können jederzeit ohne Angabe von Gründen durch einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss der Hauptversammlung abgesetzt werden, unabhängig davon wie viele Anteile an der Gesellschaft bei einer solchen Hauptversammlung vertreten sind.
- Wird der Posten eines Verwaltungsratsmitglieds aufgrund von Tod, Ruhestand, Rücktritt, Entlassung, Abberufung oder anderweitig frei, dürfen die verbleibenden Verwaltungsratsmitglieder diese offene Stelle besetzen und einen Nachfolger ernennen, der bis zur nächsten Hauptversammlung das Amt übernimmt. Die Hauptversammlung kann diese Ernennung dann bestätigen oder ein anderes Mitglied in den Verwaltungsrat berufen.
- Laut Satzung wählt der Verwaltungsrat aus seinen eigenen Reihen einen Vorsitzenden des Verwaltungsrats und kann außerdem aus seiner Mitte einen oder mehrere stellvertretende Vorsitzende bestimmen.

Regelungen zur Änderung der Satzung:

- Eine außerordentliche Hauptversammlung für die Änderung der Satzung oder eine Abstimmung, deren Beschlussfassung den gleichen Regelungen zur Beschlussfähigkeit und Mehrheit unterliegt wie eine Änderung der Satzung, ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller ausgegebenen Aktien bei der Versammlung vertreten ist. Bei mangelnder Beschlussfähigkeit kann eine zweite Versammlung einberufen werden, die keinen Vorgaben zur Beschlussfähigkeit unterliegt. Vorbehaltlich anderslautender gesetzlicher Bestimmungen erfordert die Beschlussfassung in einer solchen Hauptversammlung eine

Zweidrittelmehrheit (2/3) der Stimmen der anwesenden bzw. vertretenen Aktionäre ohne Enthaltungen.

**i)** Befugnisse des Verwaltungsrats:

- Dem Verwaltungsrat obliegt die Geschäftsführung der Gesellschaft, und dem Verwaltungsrat werden diesbezüglich die umfassendsten Befugnisse eingeräumt. Die Befugnisse des Verwaltungsrats umfassen alle Rechtsgeschäfte, die nicht ausdrücklich kraft Gesetzes oder der Satzung der Hauptversammlung vorbehalten sind. Der Verwaltungsrat ist insbesondere befugt, unmittelbar oder über Mittler Immobilien zu erwerben, Anleihen auszugeben und sonstige schuldrechtliche Verpflichtungen einzugehen, Hypotheken oder sonstige Sicherheiten zu stellen, Schulden zu ermäßigen oder zu erlassen und Vergleiche im Namen der Gesellschaft abzuschließen.
- Rechtlich gebunden gegenüber Dritten ist die Gesellschaft grundsätzlich durch die gemeinsame Unterschrift von zwei Verwaltungsratsmitgliedern. Ferner ist die Gesellschaft gegenüber Dritten unter allen Umständen durch (i) die alleinige oder gemeinsame Unterschrift einer Person oder von Personen, der oder denen vom Verwaltungsrat eine entsprechende Unterzeichnungsvollmacht erteilt wurde, oder (ii) hinsichtlich des Tagesgeschäfts durch die alleinige Unterschrift eines Geschäftsführers für das Tagesgeschäft rechtlich gebunden.
- Der Verwaltungsrat (oder vom Verwaltungsrat ordnungsgemäß ernannte Vertreter) kann innerhalb der Grenzen des genehmigten Kapitals, das sich gegenwärtig auf eine Million Euro (1.000.000 EUR) beläuft, von Zeit zu Zeit Aktien ausgeben. Der Zeitpunkt und die Bedingungen der Emission sowie der Emissionspreis unterliegen der Beschlussfassung des Verwaltungsrats (oder der von ihm ernannten Vertreter). Der Verwaltungsrat ist außerdem befugt, die für eine solche Kapitalerhöhung erforderliche Änderung der Satzung vorzunehmen. Der Verwaltungsrat ist befugt, Bezugsrechte so weit auszusetzen oder zu begrenzen oder auf solche zu verzichten, wie es dem Verwaltungsrat bei der Ausgabe neuer Aktien innerhalb des genehmigten Kapitals angeraten erscheint.

Der Verwaltungsrat ist befugt, den folgenden Personen entgeltfrei bestehende Aktien zuzuteilen oder neue Aktien auszugeben:

- Mitarbeitern oder bestimmten Mitarbeitergruppen der Gesellschaft,
- Mitarbeitern von Unternehmen, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10 % des Kapitals oder der Stimmrechte hält,
- Führungskräften der Gesellschaft oder einer der zuvor genannten Gesellschaften sowie bestimmten Gruppen dieser Führungskräfte.

Der Verwaltungsrat ist befugt, die Bedingungen und Modalitäten einer entgeltfreien Zuteilung oder Ausgabe von Aktien zu bestimmen (dies beinhaltet auch die gegebenenfalls erforderlichen Mindesthalteperioden).

- Die Gesellschaft darf innerhalb der gesetzlich festgelegten Grenzen eigene Aktien kaufen.
- Der Verwaltungsrat darf vorbehaltlich der Bestimmungen des luxemburgischen Gesetzes über Kapitalgesellschaften Zwischendividenden beschließen.

**j)** Es gibt keine wesentlichen Vereinbarungen, in denen die Gesellschaft eine Vertragspartei ist, die bei einem Kontrollwechsel nach einem Übernahmeangebot in Kraft treten, geändert oder beendet werden.

**k)** Zum Datum dieses Berichts bestehen zwischen der Gesellschaft und den amtierenden Co-CEOs und dem CLO Dienstverträge, nach denen die Co-CEOs und der CLO bei Beendigung des Dienstverhältnisses aus anderen Gründen als einer wesentlichen Vertragsverletzung Anspruch auf eine Entschädigung haben. Dies gilt auch im Fall eines Kontrollwechsels, der die Stellung der Co-CEOs bzw. des CLO maßgeblich berührt.

# Zusammenfassung Vergütungsbericht

## Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats (der „**Verwaltungsrat**“ und jedes Mitglied ein „Verwaltungsratsmitglied“) wird von der Hauptversammlung (die „**Hauptversammlung**“) der Adler Group S.A. (die „**Gesellschaft**“) festgelegt.

Am 29. September 2020 genehmigte die Hauptversammlung die nachstehend aufgeführte Bruttovergütung der Verwaltungsratsmitglieder:

- ein festes Jahresgehalt in Höhe von 150.000 EUR brutto für die Funktion des Vorsitzenden des Verwaltungsrats,
- ein festes Jahresgehalt in Höhe von 100.000 EUR brutto für die Funktion des stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats,
- ein festes Jahresgehalt in Höhe von 75.000 EUR brutto für die Funktion als Verwaltungsratsmitglied der Gesellschaft (ausgenommen der Vorsitzende und der stellvertretende Vorsitzende des Verwaltungsrats),
- eine zusätzliche fixe jährliche Vergütung in Höhe von 25.000 EUR brutto für jedes Verwaltungsratsmitglied, das auch als Vorsitzender eines Ausschusses der Gesellschaft fungiert,
- ein zusätzliches Honorar in Höhe von 1.500 EUR brutto je Teilnahme eines Verwaltungsratsmitglieds an einer Sitzung des Verwaltungsrats oder einer Sitzung eines Ausschusses der Gesellschaft, dem das Verwaltungsratsmitglied angehört.

Sofern ein Verwaltungsratsmitglied nicht für die gesamte Dauer eines Geschäftsjahres bestellt wurde, wird die jährliche fixe Vergütung für den jeweiligen Beststellungszeitraum im betreffenden Jahr anteilig ausgezahlt.

Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind durch die Haftpflichtversicherung der Gesellschaft für Führungskräfte (D&O-Versicherung) abgedeckt. Sie haben Anspruch auf Erstattung angemessener Kosten, die im Rahmen ihrer Pflichten als Verwaltungsratsmitglieder entstanden sind (gegen Vorlage des entsprechenden Zahlungsnachweises).

## Vergütung des Senior Managements

Die Vergütung der Mitglieder des Senior Managements (gemeinsam „**Senior Management**“ und jeweils einzeln „**Mitglied des Senior Managements**“) und der Geschäftsführer für das Tagesgeschäft (*délégué(s) à la gestion journalière*) („**Geschäftsführer für das Tagesgeschäft**“) der Gesellschaft wird vom Verwaltungsrat festgelegt.

Das Senior Management der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr Thierry Beaudemoulin (Verwaltungsratsmitglied und Co-Chief Executive Officer – **Co-CEO**), seit 10. Dezember 2019
- Herr Maximilian Rienecker (Verwaltungsratsmitglied und Co-Chief Executive Officer – **Co-CEO**), seit 9. April 2020
- Herr Sven-Christian Frank (Chief Legal Officer – **CLO**), seit 1. September 2020
- Dr. Bernd Schade (Chief Development Officer – **CDO**), seit 1. November 2021

Die beiden Co-CEOs Thierry Beaudemoulin und Maximilian Rienecker wurden zudem als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft bestellt. Es wurden keine anderen Geschäftsführer für das Tagesgeschäft bestellt.

Das Vergütungssystem für das Senior Management sieht ein festes Jahresgehalt zuzüglich einer kurzfristigen variablen Vergütungskomponente (**Short-Term Incentive/STI-Bonus**) und einer langfristigen variablen Vergütungskomponente (**Long-Term Incentive, LTI-Bonus**) vor. Die Mitglieder des Senior Managements können zudem bestimmte Nebenleistungen erhalten. Sie sind durch die Haftpflichtversicherung für Führungskräfte (D&O-Versicherung) abgedeckt. Darüber hinaus hat das Senior Management Anspruch auf Erstattung aller angemessenen Kosten, die im Rahmen ihrer Aufgaben als Geschäftsführer entstanden sind (gegen Vorlage des entsprechenden Zahlungsnachweises).

### Festes jährliche Vergütung

Gemäß den jeweiligen Dienstverträgen mit der Gesellschaft oder ihren Tochtergesellschaften haben die Mitglieder des Senior Managements Anspruch auf ein festes Jahresgehalt (brutto) in folgender Höhe (ggf. anteilig für den jeweiligen Beststellungszeitraum):

- Herr Thierry Beaudemoulin – 600.000 EUR pro Jahr
- Herr Maximilian Rienecker – 600.000 EUR pro Jahr (Zahlung basiert teilweise auf einem Dienstvertrag mit der ADLER Properties GmbH)
- Herr Sven-Christian Frank – 420.000 EUR pro Jahr (Zahlung basiert teilweise auf einem Dienstvertrag mit der ADLER Properties GmbH; Herr Frank hat außerdem noch einen Dienstvertrag mit einer weiteren Konzerngesellschaft, der ADLER Real Estate AG; die Vergütung aus dem Dienstvertrag mit der ADLER Real Estate AG wird jedoch mit der Vergütung aus den Dienstverträgen mit der Gesellschaft/ADLER Real Estate AG verrechnet)
- Dr. Bernd Schade – 400.000 EUR (gezahlt im Rahmen eines Dienstvertrages mit der Consus Real Estate AG).

### Kurzfristige variable Vergütung (STI-Bonus)

#### STI-Bonus – Herr Thierry Beaudemoulin, Herr Maximilian Rienecker und Herr Sven-Christian Frank

Bei der kurzfristigen variablen Vergütungskomponente (STI-Bonus) handelt es sich um eine jährliche Bonusprämie, die vom Erreichen bestimmter Ziele abhängig ist. Diese Ziele werden vom jeweiligen Mitglied des Senior Managements (Thierry Beaudemoulin, Maximilian Rienecker und Sven-Christian Frank) und der Gesellschaft zum Zeitpunkt (oder kurz nach) der Genehmigung des Budgets für das jeweilige Geschäftsjahr vereinbart. Für das Geschäftsjahr 2021 sind die Ziele für die Auszahlung des STI-Bonus an bestimmte quantitative und qualitative Variablen gebunden, die vom Verwaltungsrat festgelegt werden, darunter unter anderem (i) Operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) je Aktie (Herr Thierry Beaudemoulin und Herr Maximilian Rienecker – Gewichtung 50 %; Herr Frank – Gewichtung 47,50 %), (ii) EBITDA aus Verkaufsaktivitäten (Herr Thierry Beaudemoulin und Herr Maximilian Rienecker – Gewichtung 25 %; Herr Sven-Christian Frank – Gewichtung 22,5 %), und (iii) bestimmte qualitative Ziele (Herr Thierry Beaudemoulin und Herr Maximilian Rienecker – Gewichtung 25 %; Herr Sven-Christian Frank – Gewichtung 30 %). Der Verwaltungsrat kann zudem beschließen, einen Ermessensbonus zu gewähren.

Gemäß den jeweiligen Dienstverträgen mit der Gesellschaft beläuft sich der maximale STI-Bonus für Mitglieder des Senior Managements (anteilig für den jeweiligen Beststellungszeitraum) auf:

- Herr Thierry Beaudemoulin – 350.000 EUR pro Jahr
- Herr Maximilian Rienecker – 350.000 EUR pro Jahr
- Herr Sven-Christian Frank – 150.000 EUR pro Jahr

Der STI-Bonus für das Geschäftsjahr 2021 ist spätestens mit der nächsten Gehaltsabrechnung nach der Hauptversammlung im Jahr 2022, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 feststellt, zahlbar. Da der Anspruch auf den STI-Bonus für das Geschäftsjahr 2021 nicht im Geschäftsjahr 2021 fällig wurde, werden die Beträge des STI-

Bonus für das Geschäftsjahr 2021 erst im darauffolgenden Geschäftsjahr ausgewiesen.

#### **STI-Bonus – Dr. Bernd Schade**

Gemäß seinem Dienstvertrag mit der Consus Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der Adler Group, hat Herr Dr. Bernd Schade für jedes Jahr seiner Vertragslaufzeit Anspruch auf einen STI-Bonus. Die Höhe des auszahlenden STI-Bonus hängt von dem Erreichen bestimmter Ziele zum Ende eines jeden Geschäftsjahres ab; diese Ziele werden von den Parteien jeweils bis zum Ende des dritten Kalendermonats des jeweiligen Geschäftsjahres vereinbart. Sofern keine Vereinbarung zustande gekommen ist, setzt die Consus Real Estate AG die Ziele nach eigenem vernünftigen Ermessen fest. Es sind ein quantitatives Ziel in Bezug auf das EBITDA sowie ein qualitatives Ziel zu vereinbaren. Für die Ermittlung des STI-Bonus werden beide Ziele gleich gewichtet. Das Erreichen des jeweiligen Ziels wird unabhängig vom anderen beurteilt.

Aufgrund der Tatsache, dass Herr Dr. Schade seine Tätigkeit im Rahmen des Dienstvertrags erst im November 2021 aufnahm, wurden für das Geschäftsjahr 2021 keine Zielvorgaben für die Auszahlung der STI-Bonusprämie festgelegt.

Die Gesamtzielerreichung entspricht der Summe der Erreichung der einzelnen (qualitativen und quantitativen) Ziele, die mit dem Faktor 0,5 multipliziert werden. Die Auszahlung erfolgt ab einem Gesamtzielerreichungsgrad von 50 % bis maximal 150 %. Diese Werte werden linear berechnet. Der STI-Bonus berechnet sich aus dem Basiswert für das jeweilige Geschäftsjahr, multipliziert mit dem jeweiligen Gesamtzielerreichungsgrad.

Der Basiswert für die Berechnung des STI-Bonus ist:

- für das erste Jahr seiner Amtszeit im Rahmen des Dienstvertrags: 200.000 EUR und
- für jedes der nächsten zwei Jahre seiner Amtszeit im Rahmen des Dienstvertrags: 150.000 EUR, die für jedes Geschäftsjahr anteilig berechnet werden.

Unabhängig von der Zielerreichung hat Herr Dr. Schade Anspruch auf einen Mindest-STI-Bonus für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 100.000 EUR brutto (der „**Mindest-STI-Bonus**“). Da die Bestellung von Herrn Dr. Schade bereits vor Ablauf des Geschäftsjahres 2021 wirksam wurde, wird der Mindest-STI-Bonus anteilig auf die Geschäftsjahre 2021 und 2022 verteilt, wobei für jeden Kalendermonat des Jahres 2021, in dem die Bestellung bestand, 1/12 des Mindest-STI-Bonus auf das Geschäftsjahr 2021 und der Rest auf das Geschäftsjahr 2022 entfällt.

Der STI-Bonus ist spätestens mit der nächsten Gehaltsabrechnung nach der Hauptversammlung der Consus Real Estate AG für das jeweilige Geschäftsjahr an Herrn Dr. Schade auszahlend. Da der Anspruch auf den STI-Bonus für das Geschäftsjahr 2021 nicht im Geschäftsjahr 2021 fällig wurde, werden die Beträge des STI-Bonus für das Geschäftsjahr 2021 erst im darauffolgenden Geschäftsjahr ausgewiesen.

#### **Langfristige variable Vergütung (LTI-Bonus)**

##### **LTI-Bonus – Herr Thierry Beaudemoulin, Herr Maximilian Rienecker und Herr Sven-Christian Frank**

Die folgenden drei Mitglieder des Senior Managements (Herr Thierry Beaudemoulin, Herr Maximilian Rienecker und Herr Sven-Christian Frank) haben das Anrecht auf einen leistungsabhängigen LTI-Bonus, der bei Beendigung des jeweiligen Dienstvertrags in Aktien der Gesellschaft (sofern die Gesellschaft diese Aktien ausgeben kann) oder in bar (sofern die Gesellschaft keine Aktien ausgeben kann) ausbezahlt wird. Die Auszahlung des LTI-Bonus ist abhängig vom Erreichen bestimmter Ziele. Diese Ziele werden vom jeweiligen Mitglied des Senior Managements und der Gesellschaft zum Zeitpunkt (oder kurz nach) der Genehmigung des Budgets für das jeweilige Geschäftsjahr vereinbart. Für die Co-CEOs und den CLO sind die Zielvorgaben für die LTI-Bonusprämie für das Geschäftsjahr 2021 an bestimmte quantitative und qualitative Variablen geknüpft, die vom Verwaltungsrat festgelegt werden, wie beispielsweise (i) die Verringerung des Abschlags des Aktienkurses auf den EPRA-NAV

je Aktie, (ii) den EPRA-NAV je Aktie und (iii) bestimmte ESG-Kriterien.

Gemäß den jeweiligen Dienstverträgen mit der Gesellschaft beläuft sich der maximale LTI-Bonus für Mitglieder des Senior Managements (anteilig für den jeweiligen Beststellungszeitraum) auf:

- Herr Thierry Beaudemoulin – 350.000 EUR pro Jahr
- Herr Maximilian Rienecker – 350.000 EUR pro Jahr
- Sven-Christian Frank – 155.000 EUR pro Jahr

Die Höhe des LTI-Bonus in Bezug auf das Geschäftsjahr 2021 kann erst nach der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 festgelegt werden und ist erst zum oder um den Zeitpunkt der Beendigung der Bestellung des betreffenden Mitglieds des Senior Managements (Herr Thierry Beaudemoulin, Herr Maximilian Rienecker und Herr Sven-Christian Frank) zahlbar. Daher wird die Höhe des LTI-Bonus für das Geschäftsjahr 2021 an dieser Stelle nicht ausgewiesen.

#### LTI-Bonus – Dr. Bernd Schade

Gemäß dem Dienstvertrag mit der Consus Real Estate AG hat Dr. Bernd Schade Anspruch auf einen LTI-Bonus – eine sogenannte virtuelle Beteiligung an der Consus Real Estate AG in Höhe von 500.000 EUR (die „virtuelle Beteiligung“). Das Gewähren der virtuellen Beteiligung gilt nicht als Vergütung für etwaige Leistungen oder sonstige Verdienste von Dr. Schade für die Consus Real Estate AG. Darüber hinaus wird die virtuelle Beteiligung Herrn Dr. Schade ohne Kapitaleinlage oder sonstige Vergütung gewährt. Dr. Schade hat nach einer Wartezeit von drei Jahren ab Beginn seines Dienstvertrags (die „Wartezeit“) Anspruch auf die Zahlung eines LTI-Bonus, dessen Höhe von der Höhe der virtuellen Beteiligung und des „Erreichungsgrads des langfristigen Ziels“ abhängt, unter der Prämisse, dass bestimmte im Dienstvertrag festgelegte Bedingungen erfüllt sind. Beim „langfristigen Ziel“ handelt es sich um einen festen Betrag, um den der „Ziel-EPRA-NAV“ zum Ende der Wartezeit den „Ausgangs-EPRA-NAV“ zum Beginn des Dienstvertrages übersteigen muss, um einen „Erreichungsgrad des langfris-

tigen Ziels“ von 100 % zu erreichen. Der „Erreichungsgrad des langfristigen Ziels“ ist der Prozentsatz, um den das „langfristige Ziel“ erreicht bzw. überschritten wurde.

Die Auszahlung erfolgt ab einem „Erreichungsgrad des langfristigen Ziels“ von 50 % bis maximal 150 %. Diese Werte werden linear berechnet.

Der „Ausgangs-EPRA-NAV“ und die Methode zur Ermittlung des „Ziel-EPRA-NAV“ sowie das „langfristige Ziel“ sind von den Parteien bis zum Ablauf von drei Monaten nach Beginn des Dienstvertrags zu vereinbaren. Sofern keine Vereinbarung zustande gekommen ist, legt die Consus Real Estate AG diese Ziele bzw. Methode nach eigenem vernünftigen Ermessen fest.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurden keine langfristigen STI-Bonus-Ziele festgelegt.

Aufgrund der Tatsache, dass Herr Dr. Schade seine Tätigkeit im Rahmen des Dienstvertrags erst im November 2021 aufnahm, wurden für das Geschäftsjahr 2021 keine Zielvorgaben für die Auszahlung der LTI-Bonusprämie festgelegt. Die Höhe des LTI-Bonus wird auf Basis der virtuellen Beteiligung innerhalb der drei Monate nach Ablauf der Wartezeit gemäß folgender Formel ermittelt: LTI-Bonus = virtuelle Beteiligung x Erreichungsgrad des langfristigen Ziels.

Wird das „langfristige Ziel“ vollständig erreicht, d.h. der Erreichungsgrad des langfristigen Ziels beträgt 100 % und die virtuelle Beteiligung wird nicht gekürzt, führt dies zu einer LTI-Bonus-Zahlung in Höhe von 500.000 EUR brutto; beträgt der Erreichungsgrad des langfristigen Ziels 150 % oder mehr, führt dies zu einem maximal auszahlenden LTI-Bonus von 750.000 EUR brutto, und beträgt der Erreichungsgrad des langfristigen Ziels 50 %, führt dies zu einem auszahlenden LTI-Bonus von 250.000 EUR brutto.

Die Auszahlung des LTI-Bonus erfolgt spätestens zum nächsten Gehaltszahlungstermin nach Ablauf von drei Monaten nach Ende der Wartezeit.

Der Dienstvertrag zwischen der Consus Real Estate AG und Herrn Dr. Schade sieht für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrags eine Abweichung von den oben beschriebenen Regelungen vor.

Der Aufsichtsrat der Consus Real Estate AG kann Herrn Dr. Schade nach pflichtgemäßem Ermessen ohne vorherige Zustimmung einen zusätzlichen Ermessensbonus für besondere Leistungen gewähren. Ein Rechtsanspruch auf einen Ermessensbonus besteht nicht.

### **Sonstiges**

Sämtliche Dienstverträge zwischen der Gesellschaft und Herrn Thierry Beaudemoulin, Herrn Maximilian Rienecker und Herrn Sven-Christian Frank haben eine feste Laufzeit bis zum 9. Dezember 2023. Sie können grundsätzlich von jeder der beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 90 Tagen gekündigt werden. Im Falle einer Beendigung von Dienstverträgen durch die Gesellschaft aus Gründen, die nicht in der Verantwortung des Mitglieds des Senior Managements (Thierry Beaudemoulin, Maximilian Rienecker und Sven-Christian Frank) liegen, hat das Mitglied des Senior Managements Anspruch auf die Zahlung einer Abfindung. Die Abfindung beträgt zwei Jahresgehälter (Jahresfestgehalt, STI-Bonus und LTI-Bonus), übersteigt aber dabei nicht die Vergütung, die bei nicht vorzeitiger Beendigung des Dienstvertrags für die Restlaufzeit anfallen würde.

Der Dienstvertrag zwischen der Consus Real Estate AG und Herrn Dr. Schade endet ohne Kündigung nach Ablauf von drei Jahren, spätestens jedoch am 31. Dezember 2024. Der Dienstvertrag kann von jeder der Vertragsparteien aus gutem Grund gekündigt werden. Im Falle der Beendigung des Vorstandsmandats bei der Consus Real Estate AG von Herrn Dr. Schade mittels Widerruf aus wichtigem Grund gemäß § 84 Abs. 3 AktG, wobei dieser keinen wichtigen Grund im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB darstellt und auch nicht aus einem anderen Grund von Herrn Dr. Schade gemäß § 276 BGB veranlasst wurde, oder im Falle der Beendigung des Dienstvertrages aufgrund einer Maßnahme nach dem Umwandlungsgesetz hat Herr Dr. Schade An-

spruch auf eine Abfindung. Die Abfindung darf den Betrag von 1.600.000 EUR oder – falls dieser Betrag niedriger ist – den Gesamtwert von Festvergütung, STI-Bonus und LTI-Bonus für die Restlaufzeit nicht überschreiten.

Sämtliche Mitglieder des Senior Managements sind für einen Zeitraum von drei Monaten nach der Beendigung ihres Dienstvertrags an die in ihrem Dienstvertrag festgelegten Wettbewerbsverbote gebunden.

### **Ausgezählte Gesamtvergütung des Senior Managements**

Die Zusammenfassung des Vergütungsberichts bezieht sich auf die Vergütung der Mitglieder des Senior Managements, die im Geschäftsjahr 2021 bestellt waren.

Darüber hinaus stellt der vorliegende Vergütungsbericht lediglich eine Zusammenfassung dar. In Übereinstimmung mit dem luxemburgischen Gesetz vom 24. Mai 2011 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften (in der jeweils gültigen Fassung) wird der ordentlichen Hauptversammlung 2022 der Gesellschaft ein vollständiger Vergütungsbericht vorgelegt.

Nachstehend wird die Gesamtvergütung aufgeführt, die im Geschäftsjahr 2021 an die Mitglieder des Senior Managements ausgezahlt wurde:

EUR	Thierry Beaudemoulin Co-CEO	Maximilian Rienecker Co-CEO	Sven-Christian Frank CLO	Dr. Bernd Schade CDO
<b>Festgehalt</b>	600.000	600.000 <sup>(*)</sup>	420.000 <sup>(**)</sup>	66.667 <sup>(**)</sup>
<b>Nebenleistungen</b>	34.332	44.764	17.215 <sup>(**)</sup>	3.000 <sup>(**)</sup>
<b>Gesamt (Festgehalt und Nebenleistungen)</b>	<b>634.332</b>	<b>644.764</b>	<b>437.215</b>	<b>69.667</b>
<b>STI-Bonus für GJ 2020</b>	338.908	256.027	50.137	k.A.
<b>STI-Bonus für GJ 2021</b>	Wie oben erwähnt, wird der Betrag erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 festgelegt und zahlbar und im kommenden Geschäftsjahr ausgewiesen			k.A.
<b>LTI-Bonus für das GJ 2020 (der nur bei Beendigung des entsprechenden Dienstvertrags ausgezahlt wird)</b>	297.466 <sup>(***)</sup>	256.027	51.808	k.A.
<b>LTI-Bonus für GJ 2021</b>	Wie oben erwähnt, wird der Betrag erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 festgelegt und ist erst zum oder um den Zeitpunkt der Beendigung des jeweiligen Dienstvertrags zahlbar und wird daher an dieser Stelle nicht ausgewiesen			k.A.
<b>Außerordentliche Posten</b>	k.A.	92.555 <sup>(****)</sup>	166.667 <sup>(****)</sup>	k.A.
<b>Summe</b>	973.240	993.346	654.019	69.667
<b>Gesamt (inkl. LTI-Bonus für das GJ 2020, der nur bei Beendigung des entsprechenden Dienstvertrags ausgezahlt wird)</b>	270.706	1.249.373	705.827	k.A.

(\*) Gezahlt/geschuldet von der Gesellschaft/ Adler Properties GmbH.

(\*\*) Gezahlt/geschuldet von der Gesellschaft/ Adler Properties GmbH. Herr Frank hat außerdem noch einen Dienstvertrag mit einer weiteren Konzerngesellschaft, der ADLER Real Estate AG; die Vergütung aus dem Dienstvertrag mit der ADLER Real Estate AG wird jedoch mit der Vergütung aus den Dienstverträgen mit der Gesellschaft/ADLER Real Estate AG verrechnet.

Um Unklarheiten zu vermeiden: In diesem Betrag ist nicht die von anderen Konzernunternehmen an Herrn Frank vor seiner Bestellung zum CLO am 1. September 2020 gezahlte/zu zahlende Vergütung enthalten.

(\*\*\*) Gezahlt/geschuldet von der Consus Real Estate AG.

(\*\*\*\*) Ein kleiner Teil davon bezog sich auf den Zeitraum 10. Dezember 2019 bis zum 31. Dezember 2020, die Entscheidung über die Gewährung dieses Bonus wurde jedoch im Jahr 2021 für den gesamten Zeitraum 10. Dezember 2019 bis 31. Dezember 2020 getroffen.

(\*\*\*\*\*) Gezahlt durch die Adler Properties GmbH; bezieht sich auf den STI- und LTI-Bonus für die Tätigkeit im Konzern für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 8. April 2020, d.h. für den Zeitraum, in dem Herr Rienecker ein Unternehmensmandat in der ADLER Real Estate AG innehatte und bis zur Bestellung von Herrn Rienecker zum Co-CEO der Gesellschaft.

(\*\*\*\*\*) Gezahlt durch die ADLER Real Estate AG; bezieht sich auf den STI- und LTI-Bonus für die Tätigkeit im Konzern für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. August, d.h. für den Zeitraum, in dem Herr Frank ein Unternehmensmandat in der ADLER Real Estate AG innehatte und bis zur Bestellung von Herrn Frank zum CLO der Gesellschaft.

# Nachhaltigkeit bei der Adler Group

Die Adler Group hat im Jahr 2021 intensiv an allen Themen der Nachhaltigkeit gearbeitet. Nach der Integration der ehemals eigenständigen Adler Real Estate, ADO Properties und Consus Real Estate und der in der zweiten Jahreshälfte erfolgten Verkleinerung des breit gefächerten Immobilienportfolios ist die Adler Group nun besser aufgestellt, um in Sachen Umweltschutz, Reduktion von Treibhausgasen, Berücksichtigung der Gesundheits- und Sicherheitsbedürfnisse ihrer Mieter, Förderung von Vielfalt und Corporate Governance eine führende Rolle in ihrer Branche einzunehmen.

## Breites Spektrum an Nachhaltigkeitsaktivitäten

Die Adler Group verfolgt einen umfassenden Ansatz zur Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund ist das Unternehmen im Juni 2021 dem UN Global Compact Netzwerk beigetreten und bekennt sich zu dessen zentralen Themen Menschenrechte, Arbeitsrechte, Umweltbewusstsein und Korruptionsbekämpfung sowie zu den 17 „Sustainable Development Goals“ (SDGs), die bis spätestens 2030 weltweit eine nachhaltige Entwicklung auf wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ebene sicherstellen sollen. Die Adler Group ist damit Teil eines weltweiten Paktes zwischen den Vereinten Nationen und Unternehmen zur Beachtung sozialer und ökologischer Belange in Zeiten der Globalisierung geworden.

Um das breite Spektrum der Nachhaltigkeitsziele zu fördern, ist die Adler Group auch Mitglied in mehreren nationalen Organisationen geworden, die Nachhaltigkeitsziele verfolgen, darunter die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Im Jahr 2021 hat die Adler Group die notwendigen organisatorischen Voraussetzungen geschaffen, um den Herausforderungen, die sich aus den vielfältigen Themen der Nachhaltigkeit ergeben, zu begegnen, indem sie ein Nachhaltigkeitsboard eingerichtet hat. Es wird von einem Mitglied der Geschäftsführung geleitet, umfasst alle relevanten Mitglieder des Managements und ist für alle Entscheidungen zum Thema Nachhaltigkeit zuständig. Er hat u.a. die aktuellen Nachhaltigkeitsziele der Adler Group entwickelt, die lauten:

- Reduzierung der Treibhausgasemissionen im bestehenden Immobilienportfolio um die Hälfte bis 2030 verglichen mit 2020 durch die energetische Sanierung von Gebäuden, den Austausch von Heizungsanlagen und die Umstellung auf „grüne“ Energieversorgung.
- Planung und Entwicklung neuer Gebäude als klimaneutrale Quartiere, Nutzung ökologischer Energieversorgung und verstärkter Einsatz nachhaltiger Materialien.
- Stärkung der Mitarbeiterzufriedenheit durch eine auf Vielfalt ausgerichtete Unternehmenskultur und ein attraktives und modernes Arbeitsumfeld, durch die Schaffung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten und durch das Angebot interessanter und zukunftsicherer Arbeitsplätze.
- Stärkung der Mieterzufriedenheit und Sicherstellung des Wohlbefindens der Kunden durch ein gesundes Wohnumfeld und ein attraktives Angebot an Dienstleistungen.
- Durch die Pflege von Netzwerken und aktiver Verbandsarbeit, einen lebendigen Dialog mit Institutio-

nen und Städten sowie die Förderung sozialer Projekte mit Nähe zum Quartier und zur Immobilie höchste Standards der guten Unternehmensführung und Geschäftsethik einführen.

### Dem CO<sub>2</sub>-Fahrplan verpflichtet

Bereits in der Vergangenheit hat die Adler Group erheblich in die energetische Sanierung oder den Austausch von Heizungsanlagen investiert. Doch die vor uns liegenden Herausforderungen erfordern besondere Anstrengungen, denn im Juni 2021 hat der Deutsche Bundestag ein neues Klimaschutzgesetz (KSG) verabschiedet. Das novellierte Gesetz hebt das deutsche Treibhausgasminderungsziel für 2030 an und verpflichtet die Immobilienwirtschaft, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 auf 70 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente in etwa zu halbieren.

Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Adler Group einen Fahrplan entwickelt, der eine Kombination aus verschiedenen Maßnahmen und Initiativen im Bestandsportfolio sowie bei der Entwicklung neuer Immobilien vorsieht. Am unmittelbarsten wirkt sich die Erneuerung und Umrüstung von Heizungsanlagen aus, da sie relativ kurzfristig durchgeführt werden kann. Energetische Sanierungen sind zwar das wirksamste Instrument zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen, benötigen aber vergleichsweise lange Vorlaufzeiten. Die volle Wirkung von energetischen Sanierungen wird daher nicht vor 2025 sichtbar sein.

Die Sanierung und Verbesserung von Bestandsimmobilien verbessert das CO<sub>2</sub>-Profil des Portfolios erheblich, muss aber durch emissionsarme oder emissionsfreie Neubauten ergänzt werden, um das Ziel für 2030 zu erreichen. Die Adler Group hat sich daher zum Ziel gesetzt, alle Neubauten durch ein national und international anerkanntes Zertifizierungssystem wie DGNB/LEED®/BREEAM in den Stufen „Gold“ oder „sehr gut“ zertifizieren zu lassen.

### Mieter:innen und Mitarbeiter:innen im Zentrum der Nachhaltigkeit

Unternehmen tragen eine soziale Verantwortung für ihre Kund:innen, die über die reine Geschäftsbeziehung hinausgeht. Organisationen, die sich fair gegenüber ihren Kund:innen verhalten, sichern sich gesellschaftliche Akzeptanz und haben bessere Chancen, am Markt zu bestehen. Für die Adler Group gilt dies dort, wo sie Mieter:innen mit durchschnittlichem oder unterdurchschnittlichem Einkommen bezahlbaren Wohnraum anbietet. Generell versteht die Adler Group soziale Verantwortung stets als konkrete Verpflichtung, sich für das Wohlergehen ihrer Mieter:innen einzusetzen, das auf ein sicheres und gesundes Wohnumfeld, guten Service, bezahlbare Mieten und auf einen kompetenten Partner in der Quartiersentwicklung angewiesen ist.

Im Jahr 2021 stand die Personalabteilung der Adler Group vor der Aufgabe, die Integration abzuschließen und die neue Adler Group zu einem attraktiven Arbeitgeber zu formen. Für Letzteres erhielt die Personalabteilung Ende 2021 ein positives Feedback. Eine erstmals durchgeführte Mitarbeiter:innenbefragung ergab, dass die überwiegende Mehrheit der Mitarbeiter:innen sehr zufrieden und hoch motiviert ist.

Ein wesentlicher Bestandteil der Personalarbeit der Adler Group ist die Sensibilisierung der Belegschaft für Vielfalt, Inklusion und Gleichstellung. Um Vielfalt im Unternehmen fest zu verankern, hatte die Adler Group 2021 ein Diversity-Programm aufgelegt, das von der neu gegründeten Task Force „Diversity and Inclusion“ entwickelt wurde. Diesem Gremium, das von einem Mitglied des Senior Managements geleitet wird, gehört unter anderem auch die Gleichstellungsbeauftragte an. Um die Ernsthaftigkeit ihres Engagements für Vielfalt sowohl intern als auch extern zu demonstrieren, hat die Adler Group die Charta der Vielfalt unterzeichnet.



# Chancen und Risikobericht

## Risikobericht

Die Adler Group S.A. (ehemals ADO Properties S.A.) („Adler Group“ oder die „Gesellschaft“) überwacht und kontrolliert kontinuierlich sämtliche Risikopositionen des Konzerns, um einerseits Entwicklungen zu vermeiden, die den Bestand des Konzerns gefährden könnten, und andererseits jegliche sich bietende Chancen zu nutzen. Unser Risikomanagementsystem wurde auf Grundlage unserer Unternehmensstrategie und Portfoliostruktur als angemessenes und wirksames Frühwarn- und Kontrollinstrument entwickelt. Unser etabliertes Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Verwaltungsrat und dem Senior Management Team, jederzeit wesentliche Risiken innerhalb des Konzerns und in seinem Umfeld zu identifizieren und zu bewerten. Der Verwaltungsrat und das Senior Management Team der Adler Group sehen gegenwärtig keine Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden.

### Risikomanagementsystem

Mit dem Aufbau der Adler Group im Jahr 2020, einschließlich der ADLER Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften sowie der Consus Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften, wurde ein harmonisiertes und einheitliches Risikomanagementsystem unter den folgenden Aspekten aufgestellt:

Das Risikomanagement der Adler Group versteht sich als alle organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur frühzeitigen Erkennung und zum zeitnahen Umgang mit Geschäftsrisiken anhand geeigneter Gegenmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Risikostrategie innerhalb der

Adler Group. Unerkannte Risiken, die daher nicht kontrolliert und angegangen werden, können ein erhebliches potenzielles Risiko darstellen, werden jedoch durch systematisches Risikomanagement verringert.

Das Ende 2020 eingeführte harmonisierte Risikomanagementsystem wurde überprüft, um festzustellen, ob es für das aktuelle Risikoumfeld, die Größe und die Anforderungen der Adler Group angemessen ist. Im Rahmen der V2.0 des Risikohandbuchs wurde der Risikokatalog im Wesentlichen um neue Einzelrisiken sowie um eine siebte Risikokategorie „Nachhaltigkeitsrisiken“ erweitert.

Zu den zentralen Elementen des Risikomanagements gehören eine gut durchdachte Risikostrategie, eine verantwortungsbewusste Risikoorganisation, die regelmäßige Risikoermittlung und -bewertung und eine aussagekräftige Berichterstattung als Grundlage für die Ergreifung wirksamer Maßnahmen. Letztere umfasst regelmäßig stattfindende sowie fest terminierte Sitzungen, Controlling-Berichte, interne Genehmigungsverfahren für wichtige Entscheidungen und Prüfmechanismen, wie beispielsweise das Vier-Augen-Prinzip. Die Wirksamkeit des Risikomanagements wird ebenfalls kontinuierlich geprüft, unter anderem durch die Interne Revision, und das Verbesserungspotenzial wird ermittelt.

Das weiter optimierte Risikomanagementsystem ist im konzernweiten Risikomanagementhandbuch dokumentiert. Als Richtschnur nimmt das Risikomanagementhandbuch eine Lenkungsfunktion für den Verwaltungsrat ein, und neben der informativen Funktion dokumentiert es die Verpflichtung zur laufenden Umsetzung des Risikoma-

nagements; daher stellt es einen wesentlichen Bestandteil der konzernweiten Corporate Governance dar. Zusammen mit dem Risikokatalog und der aufgestellten Risikoorganisation bildet das Handbuch die Grundlage für die aktuelle Risikobewertung zum 31. Dezember 2021.

Das Risikomanagementhandbuch enthält folgende Beschreibung der Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten, des Risikomanagementprozesses, einschließlich Ermittlung und Bewertung, der Überwachung des Risikomanagementsystems und der Risikoberichterstattung.

### **Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten**

Das Senior Management trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement und entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und über dessen Ressourcen. Das Senior Management legt die Risikostrategie und -grundsätze sowie die Risikomanagementverfahren der Adler Group fest. Die Leitlinien für das Betriebsrisikomanagement sind im Rahmen der Risikostrategie festgelegt und umfassen beispielsweise die Vorgabe von Verlustobergrenzen, deren Überschreitung eine Ergreifung von Risikomanagementmaßnahmen erfordert, oder von Toleranzgrenzen, bis zu denen ein Risiko akzeptiert werden kann.

Der Prüfungsausschuss als eine Gruppe von Spezialisten für diesen Themenbereich innerhalb des Verwaltungsrats übernimmt die regelmäßige Überwachung der Risiken und Prüfung der Wirksamkeit des gegenwärtigen Risikomanagements und der internen Kontrollverfahren.

Die Risikoverantwortlichen übernehmen die Verantwortung für die Ermittlung, Bewertung, Dokumentation, das Management und die Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich.

### **Risikomanagementprozesse**

Das zentrale Risikomanagement koordiniert den Risikomanagementprozess, prüft die Plausibilität und konsoli-

diert die Ergebnisse der Risikoermittlung und -bewertung durch die Risikoverantwortlichen und erstellt die regelmäßigen Berichte an das Senior Management und den Verwaltungsrat der Adler Group. Darüber hinaus findet eine interne Ad-hoc-Berichterstattung zu wesentlichen Risiken, die die Gesellschaft gefährden könnten, statt.

Das Senior Management ist daher in der Lage, wesentliche Risiken innerhalb oder außerhalb der Gesellschaft frühzeitig systematisch zu ermitteln und zu bewerten und die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen. Potenzielle Risiken für den Unternehmenswert oder die Unternehmensentwicklung werden frühzeitig aufgedeckt. Als weiterer Bestandteil der Risikoermittlung innerhalb des Risikomanagementsystems wurde ein Frühwarnsystem etabliert. Zweck dieses Systems ist die Risikoermittlung über Frühwarnindikatoren, um bereits im Vorfeld Maßnahmen zur Risikoabwehr ergreifen zu können.

### **Ermittlung und Kategorisierung der Risiken**

Die Risiken werden in Risikokategorien unterteilt und anhand eines Scoring-Modells mit sechs Kategorien des Verlustrisikos und sechs Stufen der Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet. Die Risikobewertung erfolgt daher durch gezielte Einschätzung und durch eine Bewertung der ermittelten Risiken. Die Auswirkungen auf die Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge, Liquidität und Reputation der Adler Group können unmittelbar auf Grundlage des Scoring-Modells beurteilt werden. Diese werden ferner zur Bewertung der Relevanz der beurteilten Risiken genutzt, um unter Berücksichtigung der Einhaltung von Risikogrenzen oder -schwellen erhebliche Risiken zu ermitteln.

Risiken werden den folgenden sieben Kategorien zugeordnet:

- Makroökonomische und branchenspezifische Rahmenbedingungen, gesellschaftspolitisches Umfeld
- Strategische Risiken
- Finanzielle und Finanzierungsrisiken
- Betriebsrisiken der Immobilienverwaltung

- Betriebsrisiken in der Projektentwicklung
- Unternehmensspezifische Risiken
- Nachhaltigkeitsrisiken

Der Risikowert wird, jeweils anhand von sechs Klassen, durch die Bewertung des erwarteten Verlusts und der Eintrittswahrscheinlichkeit bestimmt:

## Erwarteter Verlust

	Akzeptiertes Risiko	Risiko, das einer Ad-hoc-Berichtspflicht unterliegt			Ergreifen von Sofortmaßnahmen	
Gefährdung für Gesellschaft/Portfolio/Projekt (6)	3,5	4	4,5	5	5,5	6
Ernst (5)	3	3,5	4	4,5	5	5,5
Hoch (4)	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Wesentlich (3)	2	2,5	3	3,5	4	4,5
Mittel (2)	1,5	2	2,5	3	3,5	4
Gering (1)	1	1,5	2	2,5	3	3,5
	Unwahrscheinlich (1)	Gering (2)	Selten (3)	Vorstellbar (4)	Wahrscheinlich (5)	Voraussichtlich (6)

## Eintrittswahrscheinlichkeit

### Überwachung des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig überwacht, angepasst und weiterentwickelt, um Änderungen innerhalb der Gesellschaft und ihres Umfelds Rechnung zu tragen. Die Risikoüberwachung dient der Prüfung, ob die im Rahmen des Risikomanagements ergriffenen Maßnahmen die gewünschte Wirkung erzielt haben und ob die beobachteten Risikopositionen nach Umsetzung der Managementmaßnahmen mit den vorgegebenen Sollwerten übereinstimmen.

### Risikoberichterstattung

Wesentliche Risiken werden dem Senior Management und dem Verwaltungsrat vierteljährlich im Rahmen der regelmäßigen und umfassenden Kommunikation zum Geschäftsgang sowie den aktuellen Stand des Risikomanagementsystems und seine weitere Entwicklung berichtet. Das wichtigste Ziel der Risikoberichterstattung ist sicherzustellen, dass die Entscheidungsträger vollständige, korrekte und zeitnahe Informationen zu den wichtigsten risikorelevanten Entwicklungen erhalten. Auf dieser Grundlage können Risiken beizeiten aufgedeckt und frühzeitig Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Neue

Risiken mit erheblichen Auswirkungen auf die Gesellschaft oder deutlich negative Änderungen unterliegen der Ad-hoc-Berichterstattung an das Senior Management sowie den Verwaltungsrat.

### Internes Kontrollsystem

Das interne Kontrollsystem ist ein Teilbereich des Risikomanagementsystems. Durch Steuerungsmaßnahmen können Risiken umgangen oder verringert werden. Das Senior Management trägt die Verantwortung für die Aufstellung, Überwachung, Prüfung der Wirksamkeit und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems.

Die zentralen Ziele des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems nach Maßgabe der entsprechenden Vorschriften sind:

- Sicherstellung der Rentabilität der Geschäftstätigkeit und Schutz der Vermögenswerte der Gesellschaft
- Sicherstellung der Zuverlässigkeit der internen und externen Rechnungslegung
- Einhaltung der maßgeblichen Rechtsvorschriften, insbesondere um die Übereinstimmung des

Konzernabschlusses und des Lageberichts des Konzerns mit den Standards zu gewährleisten. Der Bereich Rechnungs- und Berichtswesen der Adler Group ist für die Richtlinienkompetenz für eine einheitliche und standardisierte Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften nach Maßgabe der Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) sowie für die Inhalte im Rahmen der Aufstellung der Abschlüsse verantwortlich. Die für den Anhang zum Konzernabschluss und den Lagebericht erforderlichen Daten werden auf Konzernebene zusammengetragen und aufbereitet.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Bestimmung der Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung betrifft die bewusste Trennung von Verwaltungs-, Durchführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen. Die Adler Group stellt dies sicher, indem sie entsprechend Verantwortlichkeiten zuweist. Um zu gewährleisten, dass die Vermögenswerte korrekt im Einklang mit den Markt-

standards bewertet sind, stützt sich die Adler Group auf das Fachwissen externer Dienstleister, die auf die Immobilienbewertung spezialisiert sind.

Die externen Rechnungsprüfer erstellen in Zusammenarbeit mit dem Senior Management und dem Prüfungsausschuss eine risikoorientierte Prüfungsplanung auf und prüfen, ob der Rechtsrahmen und die Leitlinien für die Kontrolle und das Risikomanagement angewandt wurden. Entsprechend wird die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit der vorgegebenen Kontrollen überwacht. Adressaten des Prüfungsberichts sind das Senior Management und der Verwaltungsrat, um die Unternehmensleitung in die Lage zu versetzen, mögliche Fehler zu beheben und das interne Kontrollsystem zu verbessern.

### Risikobewertung zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021

Die Risikobewertung zum 31. Dezember 2021 wurde in Übereinstimmung mit dem weiterentwickelten Risikomanagementsystem der Adler Group vorgenommen. Der nachstehende Abschnitt beschreibt die Risiken und Kontrollmaßnahmen zur Umgehung, Verringerung und Weitergabe von Risiken, die aus Sicht der Adler Group von besonderer Relevanz sind.

Die Adler Group ist einer Reihe unterschiedlicher Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder in ihrer Gesamtheit nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beziehungsweise die weitere Geschäftsentwicklung des Konzerns auswirken können. Im Folgenden wird näher auf alle von der Adler Group für relevant erachteten Risiken eingegangen. Ein Risiko gilt als relevant, wenn es einen Wert von über 3,0 aufweist, bei einem Wert von 4,0 oder mehr gilt es als sehr relevant. In der aktuellen Risikobewertung werden die Risikokategorien und Unterkategorien, soweit zweckmäßig, zusammengefasst, allerdings werden auch Einzelrisiken genannt.

Die wichtigsten Einzelrisiken sind:

Nr.	Risikounterkategorien	Risikokategorie	Wert
1	Public Relations-Risiken	Konzern- bzw. unternehmensspezifische Risiken	6,74
2	Risiken in der Projektphase „Build & Deliver“	Risiken aus Projektentwicklungsaktivitäten	6,41
3	Liquiditätsrisiko	Finanzielle und Finanzierungsrisiken	6,00
4	Risiken im Controllingprozess	Finanzielle und Finanzierungsrisiken	5,75
5	Risiken in der Projektphase „Planung“	Risiken aus Projektentwicklungsaktivitäten	5,36
6	Personalrisiken	Konzern- bzw. unternehmensspezifische Risiken	5,27
7	Steuerliche Risiken	Konzern- bzw. unternehmensspezifische Risiken	5,08
8	Bewertungsrisiken	Finanzielle und Finanzierungsrisiken	4,97
9	Risiken im Zusammenhang mit dem zentralen Einkauf	Konzern- bzw. unternehmensspezifische Risiken	4,90
10	Projekte und Projektentwicklungen	Strategische Risiken	4,75
11	Finanzielle Risiken im Zusammenhang mit Projektentwicklungsaktivitäten	Risiken aus Projektentwicklungsaktivitäten	4,60
12	Digitalisierungsrisiken	Strategische Risiken	4,50
13	Kapitalstrukturrisiken	Finanzielle und Finanzierungsrisiken	4,50
14	Immobilienverwaltung – Bewertungsrisiken	Risiken aus der Verwaltung von Immobilienbeständen	4,39

Der deutliche Anstieg der Risikoscores im Vergleich zum Jahresende 2020 ist auf höhere Risikoeinschätzungen der jeweiligen Risikoverantwortlichen aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und den daraus resultierenden Korrelationszuschlägen zurückzuführen.

#### **Risiken im Zusammenhang mit makroökonomischen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen sowie dem gesellschaftspolitischen Umfeld**

##### *Risiken im Zusammenhang mit negativen Veränderungen auf dem Markt*

Immobilienmärkte sind generell anfällig gegenüber Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage. Folglich wirken sich Faktoren, die die allgemeine Wirtschaftslage, hauptsächlich in Deutschland und auf unseren verschiedenen Teilmärkten, betreffen, wie beispielsweise Zinssätze, Staatsverschuldung, BIP, ein Anstieg der Inflationsraten und politische Rahmenbedingungen und Bedingungen am Finanzmarkt, auch auf unsere Geschäftstätigkeit aus. Diese Faktoren spielen eine wichtige Rolle bei der Bestimmung

von Immobilienwerten, Mietpreisniveaus, Zeiträumen bis zur Neuvermietung, Gesamtnachfrage, Leerstandsquote und Fluktuation auf diesen Märkten und Teilmärkten. Darüber hinaus können örtliche und regionale Unterschiede bei diesen Faktoren dazu führen, dass deren Auswirkungen innerhalb unseres Wohnimmobilienportfolios sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. Die anhaltende Unsicherheit bezüglich der Weltwirtschaft, beispielsweise aufgrund der fortdauernden Staatsschuldenkrisen, Inflations- und Deflationsrisiken in vielen Teilen der Welt, insbesondere in Europa, und der von der Europäischen Zentralbank angekündigten quantitativen Lockerung, könnte zu wirtschaftlicher Instabilität, eingeschränktem Zugang zu Fremd- und Beteiligungskapitalfinanzierungen und möglichem Adressenausfall führen. Angesichts der vielfältigen Abhängigkeiten von den internationalen Märkten, vor allem von China und Russland, könnte das Angebot an verfügbaren Rohstoffen und Dienstleistungen für die Instandhaltung und Entwicklung von Gebäuden zurückgehen; zudem könnte die Energieversorgung zu angemessenen Preisen knapper werden. Aufgrund des Ausbruchs des Ukrainekrieges mit der Invasion und der Bombardierung durch die russische Armee

und den infolgedessen von Europa und den USA Ende Februar 2022 gegen Russland verhängten Sanktionen besteht die Gefahr, dass sich die wirtschaftliche Lage verschlechtern wird. Über die tatsächlichen Auswirkungen können zum Zeitpunkt des Verfassens dieses Berichts noch keine Aussagen gemacht werden.

#### *Risiken im Zusammenhang mit Veränderungen des politischen und gesellschaftspolitischen Umfelds*

Die wichtigsten Faktoren, die das politische Umfeld für Unternehmen betreffen, sind die Organisationsstruktur und die Stabilität des politischen Systems einer Region. Dazu gehören insbesondere die Stabilität und Zuverlässigkeit der politischen Organe und ihre Rolle bei der Gestaltung des Wirtschaftslebens (Interventionen, Subventionen, Wettbewerbspolitik, Handelspolitik etc.). Das mit dem politischen Umfeld verbundene Risiko bezieht sich auf die Gefahr einer negativen Veränderung der politischen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene, wie z.B. Regierungswechsel und die damit verbundenen politischen Programme sowie Volksabstimmungen, die entsprechendes politisches Handeln bedingen.

Das operative Geschäft der Adler Group unterliegt den in Deutschland herrschenden allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen. Ungünstige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise verbindliche Vorschriften zur umweltgerechten Sanierung, Einschränkungen bezüglich Modernisierungsmaßnahmen oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die zu Mehrkosten beim Immobilienverkauf führen, können sich nachteilig auf die Gesellschaft auswirken. Das deutsche Mieterschutzrecht und bestehende Einschränkungen von Mietsteigerungen könnten es uns erschweren, die Mieten unserer Wohneinheiten anzuheben.

Änderungen in der Gesetzgebung und den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Baurecht, Energieeffizienz, Sicherheitsvorkehrungen oder Mieterschutz können die Wirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen beeinträchtigen oder unvorhergesehene Maßnahmen erforderlich machen. Die finanziellen Auswirkungen solcher

Anforderungen können aufgrund der entsprechenden Umsetzungszeiträume in der Regel im Voraus berechnet und somit in der Geschäftsplanung der Gesellschaft berücksichtigt werden.

Änderungen im Mietrecht können Auswirkungen auf die Finanzlage einer Immobiliengesellschaft haben. Die von der Bundesregierung im Jahr 2015 verabschiedete Gesetzesänderung zur Begrenzung von Mieterhöhungen in Berlin (Mietpreisbremse) schränkt die Möglichkeiten ein, bei einer Neuvermietung von Wohnraum Mieterhöhungen durchzusetzen.

Weitere Gesetzesänderungen werden regelmäßig diskutiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach der Bundestagswahl weitere regulatorische Änderungen umgesetzt werden.

Auch könnten sich Änderungen im öffentlichen Baurecht nachteilig auf die Gesellschaft auswirken, wenn diese dazu führen, dass sie ihre Objekte nicht wie erwartet verwalten kann.

Die Entwicklung der demographischen Struktur und die Veränderungen von Mentalität sowie der Lebens- und Arbeitsgepflogenheiten der Bevölkerung haben erhebliche Auswirkungen auf verschiedene Bereiche der unternehmerischen Aktivitäten der Adler Group.

Da die Berliner Bürgerinitiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ bis zum 25. Juni 2021 mehr als die erforderlichen 175.000 gültigen Unterschriften von Unterstützern und Unterstützerinnen sammeln konnte, fand am 26. September 2021 ein Volksentscheid über Enteignung statt. Am Tag der Abstimmung sprachen sich 57,6 % der Berliner Wähler und Wählerinnen für die Vergesellschaftung des privaten Wohnungsbaus großer Immobilienkonzerne aus. Aufgrund dieses Ergebnisses wird voraussichtlich eine Expertenkommission eingerichtet, die die mögliche Umsetzung einer entsprechenden Gesetzgebung bewerten soll. Basierend auf den Empfehlungen dieser Kommission, die voraussichtlich innerhalb der nächsten zwölf Monate vorgelegt werden, wird der Senat von Berlin wohl über das weitere Vorgehen entscheiden.

Am 21. Dezember 2021 wurde Franziska Giffey zur Regierenden Bürgermeisterin von Berlin gewählt. In den Koalitionsvereinbarungen einigte sich die rot-grün-rote Landesregierung auf die Zusammenstellung einer „Expert:innenkommission“, deren Aufgabe es ist, den Volksentscheid umzusetzen. Genau einen Monat nachdem Franziska Giffey zur Regierenden Bürgermeisterin von Berlin gewählt wurde, stellte die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ ihre Anforderungen für die Enteignungskommission in einer Pressekonferenz vor. Die zentrale Aufgabe der Kommission sei ganz klar die Umsetzung des Volksentscheids. Die Regierende Bürgermeisterin bildete ein Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen. Wie in einem gemeinsamen Statement zum Auftakt der Verhandlungen im Rahmen des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen verlautbart, sollen ehrgeizige Ziele für den Wohnungsneubau gesetzt, bezahlbarer Wohnraum geschützt und Modernisierungen sozial und klimafreundlich umgesetzt werden.

#### *Ukrainekonflikt*

Mit dem Beginn des Ukraine Konflikts wurden die Risikoverantwortlichen gebeten, zusätzliche Risiken, die sich aus der neuen politischen Situation ergeben, als Ereignis nach dem Bilanzstichtag zu bewerten.

Im Vermietungsgeschäft werden die höheren Energiekosten zu Kostenerhöhungen auf Mieterseite führen und damit einen grundlegenden Faktor im Geschäftsmodell der Adler Group („Nebenkosten als zweite Miete“) beeinflussen. Es stellt sich die Frage, wie der Staat Geringverdiener vor den Kostensteigerungen schützen will, etwa durch eine Erhöhung der Wohnkostenzuschüsse. Wirklich auswirken werden sich die Erhöhungen erst im nächsten Winter und bis dahin ist es gut möglich, dass bereits Lösungen erarbeitet wurden, die die Gesellschaft einerseits unabhängiger von russischen Gas- und Öllieferungen machen und andererseits Kostenexplosionen verhindern.

Mögliche Folgen des Konflikts für das Projektentwicklungsgeschäft resultieren aus einem Anstieg der Kosten, insbesondere der Energiekosten, der auch zu einem An-

stieg der Baukosten führt und sich damit auf die Projektentwicklungen auswirkt. Ein gravierender Mangel an Mitarbeitern bei Vertragspartnern und Subunternehmern hingegen, mit den entsprechenden Auswirkungen auf laufende Projekte, der sich potenziell aus der Rückkehr ukrainischer Arbeitnehmer in die Ukraine ergeben könnte, ist nicht zu befürchten. Was Rahmenverträge für Bau- bzw. Dienstleistungen betrifft, sind der Einkaufsabteilung keine Vereinbarungen mit russischen Unternehmen bekannt.

Bei der Überprüfung von Geschäftspartnern muss angesichts der Ukraine Krise in nächster Zeit besonders auf die Sanktionsliste achtgegeben werden, da viele russische Oligarchen auf dieser Liste stehen bzw. ihr hinzugefügt werden.

Die Adler Group unterhält keinerlei Finanzierungsvereinbarungen mit russischen Banken. Die Portfoliofinanzierung ist nicht betroffen. Die bestehende Avalkreditlinie mit der RBI AG wurde nicht in Anspruch genommen und ist nicht von strategischer Relevanz. Die RBI ist stark in Russland investiert, was Auswirkungen auf die zukünftige Geschäftspolitik haben könnte.

Kurzfristig werden mögliche Refinanzierungen durch die Marktschwankungen erschwert. Als Unternehmen mit einem schwächeren Kreditrating könnte die Adler Group von den entsprechenden Auswirkungen betroffen sein. Da es aber aktuell keine Refinanzierungspläne gibt, wird dies die Adler Group weder kurz- noch mittelfristig beeinträchtigen. Zudem fallen russische Investoren als potenzielle Anleger weg.

Im Bereich der Personalentwicklung und bei den Schulungsausgaben könnte ein höheres Budget erforderlich werden, um zum Beispiel,

- Deutschkurse für geflüchtete Ukrainer, die neu eingestellt werden,
- Maßnahmen zur psychologischen Unterstützung von Mitarbeitern und zur Bewältigung der Krise
- und die Einschätzung psychologischer Risiken zu finanzieren.

Das Risiko, dass die Gesellschaft Mitarbeiter in Schlüsselpositionen aufgrund zusätzlicher emotionaler und mentaler Belastungen oder direkter Verbindungen zum aktuellen Konflikt verliert, ist gestiegen. Zudem könnte es zu vermehrten Fehlzeiten aufgrund von Krankheit führen, wenn die emotionalen und mentalen Belastungen durch den aktuellen Konflikt zunehmen. Auch könnte es zu einem Verlust von Mitarbeitern kommen, die direkt betroffen sind. Ferner könnte es dazu kommen, dass Kollegen aufgrund von ehrenamtlichen Tätigkeiten, zum Beispiel im Rahmen der Unterstützung von Geflüchteten, ausfallen.

Russische Kollegen könnten Diskriminierung erfahren, einfach nur weil sie aus Russland kommen und so der allgemeinen Stimmung gegenüber Russland zum Opfer fallen oder weil sie eine pro-russische Meinung im aktuellen Konflikt vertreten und diese äußern.

Die Adler Group möchte einen Beitrag leisten, um die dringende Not wenigstens ein bisschen zu lindern. Aus diesem Grund wird die Adler Group Wohnungen aus ihrem Bestand in Berlin für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung stellen. Die zentralisierte Organisation wird von KAURI CAB übernommen und in Zusammenarbeit mit der Vermietungssparte der Adler Group koordiniert. Die gemeinnützige Vermittlungsplattform „Wohnungswirtschaft hilft“ wurde eigens zu diesem Zweck gegründet.

#### *Kapitalmarktrisiken*

Die ungewissen Folgen der politischen Instabilität haben bereits zu einer erheblichen zusätzlichen Volatilität auf den Finanzmärkten geführt. Da die Gesellschaft auf den Zugang zu den Finanzmärkten angewiesen ist, um ihre Verbindlichkeiten zu refinanzieren und neue Finanzierungsmöglichkeiten zu erschließen, können die anhaltende politische Unsicherheit und eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Fähigkeit der Gesellschaft zur Refinanzierung der bestehenden und künftigen Verbindlichkeiten oder zur Erschließung neuer Finanzierungsmöglichkeiten, wenn überhaupt möglich auch zu günstigen Bedingungen, einschränken.

Eine mangelhafte Kommunikation mit dem Kapitalmarkt erzeugt das Risiko, den Kapitalmarkterwartungen nicht zu entsprechen und damit dem Ruf der Adler Group zu schaden. Die Gesellschaft pflegt daher den regelmäßigen und proaktiven Austausch mit Investoren und Analysten über Telefonkonferenzen zu den Quartals-, Halbjahres- und Jahresergebnissen, die Teilnahme an Eigenkapitalforen und die direkte Kommunikation auf Roadshows.

Die Adler Group S.A. ist Gegenstand eines am 6. Oktober 2021 veröffentlichten Berichts des Analysehauses „Viceroy Research“, hinter dem der auf Leerverkäufe spezialisierte Investor Fraser Perring steht. Dieser Bericht enthält Anschuldigungen, die die Adler Group auf das Schärfste zurückweist. Der Aktien- und Anleihekurs der Adler Group ist durch diesen Bericht ernsthaft unter Druck geraten. Der Vorgang deutet auf das zunehmende Risiko potenzieller Leerverkäufe hin.

#### *Pandemierisiken*

Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die rasche Ausbreitung des Coronavirus hat zu einer Verschlechterung der politischen, sozioökonomischen und finanziellen Bedingungen in Deutschland geführt; dies könnte sich folglich negativ auf unsere Geschäftstätigkeit auswirken. Eine Gesundheitskrise großen Ausmaßes, einschließlich des Coronavirus und künftiger Pandemien, könnte dazu führen, dass unsere Mieter ihre Miete nicht mehr bei Fälligkeit oder überhaupt zahlen können, sich ungünstig auf den beizulegenden Zeitwert unserer Immobilien auswirken, einen deutlichen Rückgang des Gesamtmietniveaus in betroffenen Bereichen verursachen und schließlich unsere Fähigkeit beeinträchtigen, uns Zugang zu Fremd- und Beteiligungskapital zu attraktiven Bedingungen bzw. überhaupt zu verschaffen. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten der Adler Group werden kontinuierlich überwacht.

Aufgrund der Pandemie können weniger Termine vor Ort stattfinden, was die Verwaltung und Entwicklung der Im-

mobilien erschwert. Je länger das gesellschaftliche Leben in Deutschland durch die Coronapandemie beeinträchtigt wird, desto wahrscheinlicher könnte für die Adler Group das Risiko einer zukünftigen Beeinträchtigung des Verwaltungs- und Vermietungsgeschäfts von Immobilien sowie des Projektentwicklungsgeschäfts werden.

Auch wenn die Maßnahmen im Rahmen der am 25. April 2021 in Kraft getretenen Notbremse zur Eindämmung der Coronapandemie durch eine Änderung des Infektionsschutzgesetzes trotz ihrer offensichtlichen Wirksamkeit im Zusammenspiel mit den fortgeführten Impfkampagnen für die Bevölkerung die vierte Welle mit hohen Infektionszahlen nicht verhindern konnten, schien dieses Risiko bis Ende 2021 keine Auswirkungen auf das Geschäft der Gesellschaft zu haben. Die neue Mutation des Coronavirus, Omikron, ist seit November 2021 für hohe Infektionszahlen und Personalengpässe in zahlreichen Branchen verantwortlich. Mit der weiteren Ausbreitung der Coronavirusmutation Omikron im Jahr 2022 ist das Pandemierisiko mittlerweile als für die Adler Group relevant einzustufen. Angesichts der höheren Infektionsrate bei Geimpften könnte es sein, dass die Adler Group eine steigende Anzahl von Mitarbeitern verzeichnet, die gleichzeitig infiziert bzw. in Quarantäne sind, was sich negativ auf die Geschäftsprozesse (Ergebnisse und Fristen) auswirken könnte.

Die weiteren Auswirkungen des Coronavirus auf die deutsche Wirtschaft insgesamt sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch ungewiss und könnten sich als noch erheblicher erweisen.

Das Senior Management betrachtet potenzielle Risiken, die sich aus den makroökonomischen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen sowie dem (gesellschafts-)politischen Umfeld ergeben, als relevant in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, Ertrags- und Liquiditätslage des Konzerns.

## Strategische Risiken

### *Integrationsrisiken*

Wir gehen davon aus, dass die Integration ein Prozess über mehrere Jahre ist, der erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen erfordert. Die erfolgreiche Integration der bestehenden Personalbestände, IT-Systeme, Unternehmenskulturen und Unternehmensstrukturen und die Einführung gemeinsamer Prozesse sind für den Erfolg der Gesellschaft von maßgeblicher Bedeutung. Die Integration ist mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden und könnte sich negativ auf unsere Geschäftstätigkeit bzw. diejenige von ADLER und Consus auswirken.

Zu den Schwierigkeiten während des Integrationsprozesses gehören gegebenenfalls die Verwaltung eines deutlich größeren Konzerns, einschließlich Umfang des Portfolios und Anzahl von Objekten und Projektentwicklungen, die Zusammenlegung, Standardisierung, Harmonisierung und Optimierung von betrieblichen Tätigkeiten und Prozessen, einschließlich der Mietern und Kunden angebotenen Dienstleistungen, und die Koordinierung der Rechnungslegungs-, IT-, Kommunikations- und Verwaltungssysteme innerhalb des Konzerns. Ferner können Probleme beim Umgang mit potenziellen Unterschieden in der Unternehmenskultur und Führungsphilosophie auftreten. Die Integration von ADLER und Consus könnte unvorhergesehene und unerwartete Verpflichtungen mit sich bringen und könnte zu einem vollständigen oder teilweisen Verfall der steuerlichen Verlustvorträge führen. Der Erwerb von mindestens 95 % der Unternehmensanteile könnte Grunderwerbsteuern nach sich ziehen.

Aus der Integration könnten sich zusätzliche oder unvorhergesehene Kosten ergeben, und die erwarteten Vorteile der Integration könnten eventuell nicht in vollem Umfang oder gar nicht ausgeschöpft werden. Das Unvermögen der Gesellschaft, die Herausforderungen der Integration angemessen anzugehen und zu bewältigen, könnte zu einer Verringerung der aus der Integration erwarteten Vorteile, z. B. Synergieeffekte oder Größenvorteile, oder zur vorzeitigen Beendigung der Integration führen.

### *Risiken aus Unternehmens- und Aktionärsstruktur*

Die Aktien der Gesellschaft und die Aktien der ADLER Real Estate sind auf dem regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel zugelassen mit gleichzeitiger Zulassung zum Börsenhandel im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard). Die Aktien der Consus Real Estate AG sind im Basic-Segment innerhalb des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse und im Marktsegment m:access innerhalb des Freiverkehrs der Börse München zum Handel zugelassen. Börsennotierte Unternehmen stehen im besonderen Augenmerk der Finanzbehörden, die mögliche Verstöße gegen Auflagen aufzudecken suchen. Die Nichteinhaltung oder Verletzung geltender Gesetze und Vorschriften könnte dem allgemeinen Ruf der Gesellschaft und des Konzerns schaden und, je nach Einzelfall, die Gesellschaft, ADLER Real Estate AG bzw. Consus Real Estate AG Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren unterwerfen, welche nachteilige Urteile und Bußgelder nach sich ziehen könnten.

Die Adler Group S.A. (die „Gesellschaft“) erhielt vier Auskunftersuche der CSSF mit Fragen in Bezug auf die Prüfung des Konzern- und Einzelabschlusses 2020 der Adler Group S.A. sowie des Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2021, die sich zudem auf Behauptungen beziehen, die in einem Bericht der Viceroy Research Group vom 6. Oktober 2021 (der „Viceroy-Bericht“) veröffentlicht wurden; die Gesellschaft hat diese Auskunftersuchen fristgerecht beantwortet. Die CSSF prüft aktuell die Antworten der Gesellschaft auf das letzte Auskunftersuchen.

Am 2. August 2021 teilte die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR/FREP) unserer Tochtergesellschaft ADLER Real Estate AG („ADLER“) mit, dass sie im Auftrag der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eine Prüfung des Konzernabschlusses von ADLER zum 31. Dezember 2020 sowie des Konzernabschlusses von ADLER zum 31. Dezember 2019 einschließlich der jeweils zugehörigen Konzernlageberichte durchführen wird („DPR-Prüfung“).

Mitte November 2021 erhielt ADLER ein Schreiben der BaFin, in dem mitgeteilt wurde, dass das Panel DPR/FREP mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 aufgelöst wird und anstelle der DPR die BaFin die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 sowie des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 von ADLER einschließlich der jeweils zugehörigen Konzernlageberichte durchführt. Am 6. Dezember 2021 übermittelte die BaFin einen ersten Fragenkatalog (hauptsächlich zu Bewertungsposten), der von ADLER ordnungsgemäß beantwortet wurde. Am 10. Februar 2022 übersendete die BaFin einen zweiten Fragenkatalog, der momentan von ADLER beantwortet wird.

Auch die Zusammensetzung der Aktionärsstruktur sowie die wirtschaftlichen Interessen und der Ruf des Hauptaktionärs sind für die Gesellschaft von Bedeutung. In diesem Kontext spielt es eine Rolle, ob Investoren nachhaltig investieren wollen und der Gesellschaft langfristig als Kapitalgeber zur Verfügung stehen, ggf. auch über zusätzliches Kapital im Rahmen von Kapitalerhöhungen, oder ob sie nur kurzfristig, und zwar über steigende Aktienkurse, ihren Gewinn maximieren wollen. Der insbesondere von Finanzinstituten geforderte KYC-Prozess könnte negative Auswirkungen auf die Gesellschaft haben, etwa aufgrund der beschädigten Reputation des Hauptaktionärs.

Das Senior Management schätzt die potenziellen Risiken im Zusammenhang mit strategischen Entscheidungen und die entsprechenden möglichen Auswirkungen auf die Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge, die Liquidität sowie das Image des Konzerns als relevant ein.

### **Finanzielle und Finanzierungsrisiken**

#### *Zinsänderungsrisiko*

Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld ist durch niedrige Zinssätze und vergleichsweise hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolios in Deutschland gekennzeichnet. Eine Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus kann zur Steigerung unserer Finanzierungskosten führen, gleichzeitig können die Werte unserer Immobilien und die

Preise, zu denen wir unsere Objekte verkaufen können, sinken. Wir bemühen uns, das Zinsrisiko zu mindern, indem wir Zinssicherungsvereinbarungen abschließen. Entsprechend sind wir den Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung von Sicherungsinstrumenten und von Gegenparteien bei Sicherungsgeschäften ausgesetzt, und die Sicherungsvereinbarung könnte unwirksam sein. Die Tendenzen zu niedrigen Zinssätzen der Europäischen Zentralbank werden aufgrund der Coronakrise besonders deutlich. Die Zinssätze für die meisten unserer Finanzverbindlichkeiten waren zum 31. Dezember 2021 entweder fix oder durch Sicherungsgeschäfte abgesichert.

#### *(Re)finanzierungsrisiken und Risiken aufgrund der Kapitalstruktur*

Die Adler Group hat einen hohen Schuldenstand und ist von der Refinanzierung hoher Beträge zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit abhängig. Zum 31. Dezember 2021 belief sich die Summe unserer bestehenden Finanzverbindlichkeiten auf 7.811 Millionen EUR. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz für den Nennwert unserer Finanzverbindlichkeiten liegt zum Stichtag bei 2,2 % und die gewichtete durchschnittliche Laufzeit bei 4,1 Jahren. Die hohe Verschuldung der Adler Group, veränderte Refinanzierungsbedingungen oder das von der Coronapandemie beeinträchtigte Marktumfeld könnten sich negativ auf die Fähigkeit der Gesellschaft auswirken, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer Schulden oder die Verlängerung bestehender Darlehen zu refinanzieren.

Zwar ist dies gegenwärtig nicht der Fall, potenziell könnte der hohe Verschuldungsgrad der Adler Group aber angesichts der durch Viceroy geäußerten Anschuldigungen dazu führen, dass Kreditinstitute die Gewährung neuer Darlehen verweigern, neue Kredite nur zu ungünstigeren finanziellen Bedingungen anbieten, bestehende Kreditlinien nicht bzw. nur zu ungünstigeren Bedingungen verlängern oder die Bereitstellung zusätzlicher Sicherheiten verlangen, bis die Vorwürfe entkräftet sind und zusammen mit den testierten Jahresabschlüssen für den Berichtszeitraum 2021 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wird.

#### *Risiken aus finanziellen und nichtfinanziellen Covenants*

Unsere bestehenden Kreditfazilitäten sind an die Einhaltung bestimmter finanzieller Kennzahlen (Covenants) gebunden. Einige dieser Covenants sehen z.B. vor, dass wir eine bestimmte Beleihungsquote (LTV) nicht überschreiten dürfen, was durch Neubewertungen beeinträchtigt werden könnte, bzw. dass wir einen bestimmten Kapitaldienstdeckungsgrad nicht unterschreiten dürfen.

Bei Nichteinhaltung dieser Covenants könnte der entsprechende Gläubiger berechtigt sein, die Finanzierung zu kündigen oder die Rückzahlung eines Teils der Schulden zu verlangen, damit der Verstoß gegen die Covenants abgestellt wird. Auch kann eine solche Nichteinhaltung zu höheren Zinszahlungen führen.

Die Adler Group hat einen internen Kontrollprozess eingeführt, um die Einhaltung der finanziellen Covenants sicherzustellen. Nichteinhaltungen oder Verzögerungen bei Covenants innerhalb der Berichtsperiode wurden mit den Darlehensgebern geklärt und hatten keine vorzeitige Fälligkeit der Finanzierungsmittel zur Folge. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 wurden alle finanziellen Covenants eingehalten. Es gibt keine Anzeichen für eine zukünftige Nichteinhaltung der finanziellen Covenants von Anleihen und Immobilienfinanzierungen.

#### *Liquiditätsrisiko*

Die Möglichkeit, Liquidität über die Tochtergesellschaften zu generieren, könnte in Zukunft nicht ausreichen, um allen Zahlungsverpflichtungen der Adler Group nachzukommen. Falls nur unzureichend Mittel zur Verfügung stehen, müsste die Gesellschaft zusätzliche Mittel generieren, um Dividenden ausschütten zu können. Zudem benötigt die Gesellschaft ausreichend hohe ausschüttungsfähige Gewinne bzw. ausschüttungsfähige Rücklagen, um eine Dividende auszahlen zu können. Grundsätzlich hat die Gesellschaft vor, eine Dividende in Höhe von bis zu 50 % des FFO 1 auszuschütten. Mangelt es an ausschüttungsfähigen Gewinnen bzw. ausschüttungsfähigen Rücklagen, so könnte dies die Auszahlung einer Dividende verhindern, obwohl die

Gesellschaft über ausreichend Liquidität zur Ausschüttung einer möglichen Dividende verfügt.

Consus Real Estate finanziert den Erwerb von Grundstücken oder Immobilienobjekten üblicherweise mit einem hohen Fremdkapitalanteil. Bei den Projektentwicklungen von Consus fallen hohe Vorlaufkosten für die Akquisition und die Entwicklung von Grundstücksflächen an. Nach dem Erwerb eines Grundstücks laufen bei Consus Real Estate erhebliche Kosten auf, bevor die eigentliche Bautätigkeit beginnt. Bei Projektentwicklungen im Immobilienbereich sind typischerweise hohe Investitionen nötig, um die Bauphase zu finanzieren. Consus Real Estate ist daher darauf angewiesen, ausreichen Kapital hierfür generieren zu können. Somit ist Consus Real Estate davon abhängig, dass ausreichend Fremdkapital zur Verfügung steht und von dem Unternehmen aufgenommen werden kann, um sein operatives Geschäft zu finanzieren. Ob Consus Real Estate ausreichend Cashflow generieren kann, um seinen Liquiditätsbedarf abzudecken bzw. seine Schulden zu bedienen, ist immer auch mit Unsicherheit behaftet.

#### *Risiken aus der Herabsetzung des externen Unternehmensratings*

Von Ratingagenturen veröffentlichte Ratings der Adler Group sind ein Hinweis auf die Fähigkeit der Gesellschaft, ihren Verpflichtungen nachzukommen. Ratingagenturen können ihre Ratings kurzfristig ändern, aussetzen oder zurückziehen. Die Kreditratings der Gesellschaft könnten in Zukunft herabgestuft oder entzogen werden. Dies könnte aufgrund der Akquisition von Consus Real Estate erfolgen oder durch andere Faktoren verursacht werden, die außerhalb unserer Kontrolle liegen, wie etwa Abwärtsbewegungen auf den Immobilien- oder Finanzmärkten oder bei den Geschäftsergebnissen der Gesellschaft. Auch könnten zukünftige Engagements im Projektentwicklungsgeschäft, das durch hohe Investitionen mit einem hohen Fremdkapitalanteil gekennzeichnet ist, zu Ratingveränderungen führen.

Die Adler Group S.A. platzierte am 10. November 2020 erfolgreich eine unbesicherte sechsjährige Anleihe mit einem Fixkupon von 2,75 %. Anfang 2021 platzierte sie

eine neue Anleihe im Wert von 1,5 Milliarden EUR sowie die Anleihe über 500 Millionen EUR im Rahmen des neuen EMTN-Programms. Aufgrund der hohen Bonität der Anleihen und der substantiellen Vermögenswerte der Adler Group S.A. bewertete Standard & Poor's die Anleihen mit BB+. Am 11. August 2021 bestätigte Standard & Poor's das „BB“-Rating, stufte es jedoch am 11. Oktober 2021 auf „B+“ herab und begründete dies mit der „wirtschaftlichen Unsicherheit und der sich verschärfenden Liquiditätssituation nach dem Viceroy-Bericht“.

Am 11. Februar 2022 senkte Standard & Poor's sein Rating auf „B-“, was auf weitere Verzögerungen in Bezug auf die geplanten Veräußerungen nicht-strategischer Projektentwicklungen zurückzuführen war, die dem jüngsten Verkauf ertragswirtschaftlicher Wohnimmobilien in Höhe von 1,05 Milliarden EUR an KKR & Co. Inc. und Velero Immobilien AG und dem erfolgreichen Abschluss der Transaktion mit der LEG Immobilien AG (LEG) folgen sollten.

S&P ist der Meinung, dass die Volatilität des Cashflows der Adler Group erheblich gestiegen ist, weil die Veräußerungen die Abhängigkeit der Gesellschaft von ihrem Projektentwicklungsportfolio erhöht haben, dessen Performance aufgrund von Verzögerungen bei den Verkäufen und bei der Umsetzung von Projekten nach wie vor unter den Erwartungen liegt. Nach Auffassung von S&P führt dies zu weiteren Unsicherheitsfaktoren im Hinblick auf das Generieren von EBITDA und Cashflow und könnte die KPIs der Gesellschaft so beeinträchtigen, dass die Prognose im Basis-Szenario nicht erreicht wird. Die jüngste Ankündigung der Adler Group, dass der Konzern die Veröffentlichung seines Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 aufgrund einer forensischen Prüfung durch KPMG voraussichtlich verschieben wird, sorgt für zusätzliche Unruhe. Die Liquidität der Adler Group wird als weniger als adäquat angesehen. S&P geht davon aus, dass der jüngste Verkauf der Bestandsimmobilien die Liquiditätsbedürfnisse der Adler Group für die nächsten 12 Monate decken dürfte. Trotzdem sieht die Ratingagentur noch Hürden in Bezug auf den Zugang der Adler Group zu den Kapitalmärkten. Um ihre mittel- bis langfristigen Refinanzierungsbedürfnisse zu decken, könnte die Adler Group auch in Zukunft ab-

hängig von der erfolgreichen Umsetzung von Immobilienveräußerungen oder dem Erhalt ausstehender Forderungen sein.

Jede weitere negative Veränderung des Kreditratings der Gesellschaft kann künftige Finanzierungen und Schuldtitel-emissionen der Adler Group erschweren und verteuern. So könnte dies unter anderem zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf Sicherheiten führen oder den Zugang zu zusätzlichen Finanzierungen gänzlich verhindern. Eine Herabstufung oder ein Entzug des Kreditratings der Gesellschaft könnte zudem dazu führen, dass bestimmte finanzielle Covenants für die entsprechenden Kreditlinien, Finanzierungsvereinbarungen bzw. Schuldverschreibungen nicht eingehalten werden können, was wesentliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Adler Group haben würde.

#### *Risiken in Bezug auf Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten*

Der Geschäfts- oder Firmenwert der Adler Group beträgt zum 31. Dezember 2021 91 Millionen EUR. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird als immaterieller Vermögenswert erfasst und mindestens einmal im Jahr bzw. bei Eintritt wesentlicher Ereignisse oder Änderungen der Umstände, die auf eine Wertminderung hindeuten, auf Wertminderung geprüft. Die erstmalige Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten durch die Gesellschaft ist aufgrund der noch laufenden Integration von Consus Real Estate in den Konzern noch nicht abgeschlossen. Die erste jährliche Prüfung auf Wertminderung wurde im Jahr 2021 durchgeführt. Für die Prüfung auf Wertminderung wird der Geschäfts- oder Firmenwert nach einer Akquisition derjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet (normalerweise einem Land oder einer Region), von der erwartet wird, dass sie von den Synergieeffekten nach der Akquisition profitieren wird. Wirtschaftliche Faktoren wie die Entwicklung der globalen Wirtschaft oder der Zinssätze spielen für die Werthaltigkeitsprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts eine wichtige Rolle. Negative Entwicklungen bei den Wirtschaftsfaktoren und der Geschäftsentwicklung könnten eine Prüfung auf Wertminderung erforderlich machen und dazu führen, dass die Gesell-

schaft ihren Geschäfts- oder Firmenwert reduzieren muss.

#### *Risiken bei der Immobilienbewertung*

Der Großteil der Aktiva der Adler Group sind Anlageimmobilien, Projektentwicklungen und Geschäfts- oder Firmenwerte, die jeweils sensibel auf Änderungen der Bewertungsparameter reagieren. Die Bewertung der Immobilien ist ein zentraler Aspekt für Aktiengesellschaften im Immobilienbereich. Im Wesentlichen wird die Bewertung durch die Parameter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatz, Marktmiete und Leerstandsquote bestimmt. Insofern besteht das Risiko, dass der Wert von Immobilienportfolios bei einer ungünstigen Entwicklung der Parameter angepasst werden muss. Außerdem besteht ein inhärentes Risiko, dass die von den Sachverständigen ermittelten Werte nicht auf dem Markt realisiert werden können. Die von der Adler Group verzeichneten Immobilienwerte belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 9.965 Millionen EUR.

Angesichts des hohen Bruttovermögenswerts der Adler Group sind allein die Auswirkungen steigender Zinssätze auf den IFRS-Wert der Anlageimmobilien ganz erheblich. Würden beispielsweise der Diskontierungs- und der Kapitalisierungssatz um jeweils 0,25 Prozentpunkte steigen, so hätte dies einen negativen Effekt auf den Wert der Anlageimmobilien von 9,7 % und einen negativen Effekt auf den Wert der internen Projektentwicklungen von 21,2 %. Für die Adler Group ist eine mögliche negative Veränderung der Zinssätze allein ein Risiko von erheblicher Bedeutung

#### *Prozessbezogene Risiken im Controlling*

Im Rahmen der Konsolidierung der Adler Group im Jahr 2020 mussten auch die verschiedenen Controlling-Prozesse von Adler Group (ehemals ADO), ADLER und Consus harmonisiert bzw. neu eingeführt werden, um den Informationswünschen des Senior Managements gerecht zu werden. Die Harmonisierung und Optimierung der Controlling-Prozesse ist noch nicht abgeschlossen und umfasst auch die personelle Ausstattung der entsprechenden Abteilung und die erforderliche IT-Infrastruktur. Im Berichtsjahr seit dem 31. Dezember 2020 wurde jedoch bereits eine weitere

Harmonisierung und Optimierung des gemeinsamen Systems, festgelegter Verantwortlichkeiten und Fristen, erforderlicher Informationen und Verknüpfungen mit den operativen Aktivitäten erreicht. Angesichts der weiterhin unbesetzten Positionen im mittleren Management und der Mitarbeiterfluktuation konnten jedoch bestimmte Meilensteine nicht erreicht werden, sodass sich das Risiko zum Stichtag 31. Dezember 2021 erhöht hat.

Das Senior Management schätzt die Finanz- und Finanzierungsrisiken und die entsprechenden möglichen Auswirkungen auf die Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge, die Liquidität sowie das Image des Konzerns als sehr relevant ein.

### **Betriebsrisiken der Immobilienverwaltung**

#### *Mietrisiken*

Die Adler Group ist in hohem Maße von Mieteinnahmen abhängig. Entsprechend beruht der Geschäftserfolg größtenteils auf der Höhe der erzielten Mieterträge, Leerstände, Mietsenkungen, Mietverluste und Kosten, die uns bei der Generierung der Mieten entstehen. Die Mieterträge sind vorwiegend durch Mietzins und Leerstand beeinflusst. Mieten und Immobilienpreise hängen wiederum stark von den wirtschaftlichen und konjunkturellen Rahmenbedingungen in Deutschland im Allgemeinen und im deutschen Immobilienmarkt im Besonderen ab. Eine Erweiterung der gesetzlichen Mietpreisbremsen könnte die operativen Ergebnisse der Adler Group negativ beeinflussen.

#### *Berliner Mietendeckel*

Insbesondere in Wohnimmobilienmärkten, die ein hohes Mietsteigerungspotenzial für modernisierte Wohnungen bieten, wird die Adler Group weiterhin kräftig in Modernisierungsmaßnahmen investieren.

Am 18. Juni 2019 verkündete der Berliner Senat seine Absicht, die Mieten in Berlin für die nächsten fünf Jahre einzufrieren. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln), der sogenannte Mietendeckel,

wurde am 30. Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und trat am 23. Februar 2020 in Kraft.

Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe entschied am 15. April 2021, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist, und erklärte damit das höchst umstrittene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig. Nach Auffassung des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts war das Land Berlin mangels Gesetzgebungskompetenz nicht berechtigt, die Miethöhe in der Bundeshauptstadt durch einen sogenannten „Mietendeckel“ zu begrenzen, da der Bundesgesetzgeber das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abschließend geregelt habe. Die Adler Group hat ihren Mietern individuelle Lösungen in Bezug auf Rückzahlungen angeboten.

Risiken, die sich aus neuen politischen Initiativen ergeben, die eventuell in der Zukunft umgesetzt werden können (z.B. eine „Mietensteuer“), können momentan nicht eingeschätzt werden.

Auch weitere Verschärfungen oder die Einführung neuer Mietbegrenzungen, etwa in der Koalitionsvereinbarung, könnte unsere Möglichkeiten zur Durchsetzung von Mieterhöhungen in Teilen unseres Gesamtportfolios, und somit unser Geschäftsmodell als Ganzes, beeinträchtigen.

#### *Risiken in Bezug auf die Bewertung, z.B. Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiken*

Die Adler Group ist gewissen Risiken im Zusammenhang mit dem baulichen Zustand der Objekte und deren Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung ausgesetzt. Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu stützen und langfristig ausreichende Umsatzerlöse zu generieren, muss der bauliche Zustand eines Objekts instandgehalten, repariert bzw. auf ein Niveau verbessert werden, das der Marktnachfrage genügt und den Umweltgesetzen entspricht.

Wenngleich die Adler Group den Zustand ihrer Immobilien kontinuierlich prüft und ein Berichtssystem zur Überwa-

chung und Budgetierung der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingerichtet hat, könnten zahlreiche Faktoren zu Kostenüberschreitungen oder unerwarteten Kostensteigerungen für Instandhaltung und Modernisierung führen. Falls diese Maßnahmen nach Abschluss der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten nicht dazu führen, dass sich die Leerstände in diesen Objekten deutlich verringern, könnte dies einen negativen Effekt auf die Geschäftsergebnisse der Adler Group haben und zu Budgetverfehlungen führen. Unser Betriebsergebnis könnte nicht nur durch den Wegfall von Mieterträgen, sondern auch durch zusätzliche Fix- und Nebenkosten gedrückt werden, die für leerstehende Wohneinheiten anfallen.

#### *Transaktionsrisiken*

Die Gesellschaft kann nur dann Zukäufe tätigen, wenn attraktive Immobilienportfolios und Objekte zu angemessenen Preisen zum Kauf angeboten werden. Angesichts der derzeit hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland, insbesondere in Berlin, könnte die Situation entstehen, dass keine geeigneten Portfolios oder Objekte angeboten werden, oder nur zu ungünstigen Bedingungen. Derartige Entwicklungen könnten das Wachstum unseres Geschäfts einschränken bzw. uns daran hindern, zusätzliche Skaleneffekte zu erzielen und unsere auf den Verkauf von Eigentumswohnungen ausgelegten Portfolios und Immobilien durch Akquisitionen strategisch weiterzuentwickeln sowie attraktive Renditen für Investitionen in unsere Portfolios zu erzielen.

Wir investieren sowohl in Immobilien als auch in Immobiliengesellschaften. Dabei verfolgen wir grundsätzlich die Strategie, die von uns erworbenen Immobilien in unserem Bestand zu behalten. Aus strategischen Gründen oder wenn sich günstige Gelegenheiten ergeben bzw. die Marktbedingungen dies nahelegen, kann es aber auch zu Veräußerungen von Immobilien oder Immobilienportfolios kommen. Ob wir in der Lage sind, Immobilien zu verkaufen, hängt im Allgemeinen von der Liquidität der Immobilienmärkte zum Zeitpunkt des potenziellen Verkaufs ab. Falls es zu einer Zwangsversteigerung kommt, etwa bei der Verwertung von Sicherheiten durch Gläubiger, würde wahr-

scheinlich ein signifikanter Differenzbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert der betreffenden Immobilie oder des Immobilienportfolios bzw. der Anteile an der Immobiliengesellschaft und dem Preis entstehen, der unter diesen Umständen beim Verkauf der Immobilie oder des Immobilienportfolios bzw. der Anteile erzielt würde. Es könnte also nicht sichergestellt werden, dass der von uns erzielte Preis dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie oder des Immobilienportfolios bzw. der veräußerten Anteile entspricht.

#### *a) ACCENTRO*

Im Geschäftsjahr 2017 veräußerte ADLER ihre Beteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin. Der verbleibende Kaufpreis in Höhe von 55,6 Millionen EUR war, nach Gewährung eines verlängerten Zahlungsziels und der Zwischenzahlung von 97,9 Millionen EUR im Geschäftsjahr 2019, bis Ende des Geschäftsjahres 2019 zur Zahlung fällig. Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat beschlossen am 24. März 2021, die Zahlungsfrist für die Restforderung bis zum 30. September 2021 zu verlängern; eine Zahlung ist jedoch bisher nicht erfolgt. Der Käufer hat allerdings die ausstehende Forderung mit ADLER abgestimmt und um die Anfertigung einer schriftlichen Freigabeerklärung für die Kaufpreissicherheiten, die im Zusammenhang mit der Kaufpreiszahlung freigegeben werden, gebeten. Diese Freigabeerklärung wird aktuell angefertigt und es wird von einer zeitnahen Begleichung der Forderung ausgegangen. Im vierten Quartal 2021 ging eine weitere Zahlung in Höhe von 3,3 Millionen EUR ein. Zum 31. Dezember 2021 betrug die Kaufpreisforderung gegenüber dem Erwerber einschließlich Zinsansprüchen rund 58,6 Millionen EUR. ADLER erachtet die Forderungen als gesichert. Ein potenzielles Forderungsrisiko ist dennoch vorhanden.

#### *b) BCP*

ADLER erwarb im April 2018 knapp 70 % der Aktien an BCP. BCP ist ein Unternehmen mit Sitz in den Niederlanden, das an der Börse von Tel Aviv, Israel, notiert ist. Seine weitere Integration in die Adler Group birgt gewisse Risiken. Auf der einen Seite wird das Ertragswertrisiko der Beteiligung selbst erfasst und bewertet, und auf der anderen Seite wer-

den auch die allgemeinen Betriebsrisiken der Immobilienportfolios und der Projektentwicklungen von BCP erfasst. Für ADLER bestehen mittelbar die üblichen Projektentwicklungsrisiken für die Projektentwicklungen von BCP. BCP hat bereits die Veräußerung einer erheblichen Anzahl von Gewerbeimmobilien sowie einer 75 %-Beteiligung an ihrer wesentlichen Immobilienentwicklung in Gerresheim vertraglich umgesetzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Konzernabschlusses ergeben sich daraus zwei Risikobereiche, die nachfolgend dargestellt werden:

i) Veräußerung einer erheblichen Anzahl von BCP-Gewerbeimmobilien

Eine zweite Tranche mit weiteren Veräußerungen aus dem Gewerbeportfolio von BCP wurde mit Wirkung zum 28. Juni 2019 notariell beurkundet. Vier Unternehmen der Brack Group veräußerten insgesamt sieben Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von 98,2 Millionen EUR. Weitere drei Unternehmen der Brack Group veräußerten mit Vertrag vom 28. Juni 2019 drei Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von 30,4 Millionen EUR. Die Verträge über die insgesamt zehn Gewerbeimmobilien betreffen insgesamt ein Volumen von rund 128,6 Millionen EUR.

Bisher wurden die Transaktionen für sechs der zehn Immobilien abgeschlossen. Der Abschluss der Transaktionen für die vier verbleibenden Gewerbeimmobilien war für April/Mai 2020 erwartet worden. Die noch nicht abgeschlossenen Verträge haben ein Gesamtvolumen von rund 50,0 Millionen EUR. Dass die Transaktionen bisher noch nicht abgeschlossen werden konnten, liegt unter anderem an langen Listen mit angeforderten Unterlagen, für die die Verkäufer Angaben ihrer Mieter benötigen, bevor sie diese einreichen können. Daraus ergeben sich Ertrags- und Liquiditätsrisiken sowie das Risiko einer möglichen Rückabwicklung der Verträge.

Die noch verbleibenden Gewerbeimmobilien sind schwieriger zu verkaufen. Es wird die Möglichkeit erwogen, diese Immobilien nicht mehr zu verkaufen oder sie anders zu verwenden. Damit sind ebenfalls Risiken verbunden, die sich auf erwartete Verluste bei einer Veräußerung oder

Kosten für eine Umwidmung der Gebäude beziehen. Zum Bilanzstichtag wurden die verbleibenden Gewerbeimmobilien zum aktuellen Wert neu bewertet.

ii) Veräußerung der 75 %-Beteiligung an der Projektentwicklung in Gerresheim

Mit Vertrag vom 22. September 2019/26. Dezember 2019 veräußerte die Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V. ihre 75 %-Beteiligung an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Gerresheim, Düsseldorf, zum 1. Juni 2019 und übernahm bestehende Bankdarlehen und ehemalige Gesellschafterdarlehen für einen Gesamtkaufpreis von 213,75 Millionen EUR. Der Wert des Immobilienvermögens (Projektentwicklung) wurde auf 375 Millionen EUR festgesetzt. Der Abschluss und die Zahlung der vereinbarten vier Kaufpreistraten sind zum Teil von Genehmigungen abhängig, die noch ausstehen. Die Verfügungsgewalt wurde Ende des ersten Quartals 2020 übertragen und die erste Rate in Höhe von 36,0 Millionen EUR wurde vom Käufer gezahlt.

Aufgrund von Verzögerungen bei der Erstellung von Bau- und Flächennutzungsplänen hat sich BCP mit dem Käufer auf eine Vereinbarung geeinigt, nach der die Transaktion rückgängig gemacht werden soll. BCP hat bereits einen verbindlichen Bescheid der deutschen Finanzbehörden zu den steuerlichen Aspekten des Aufhebungsgeschäfts beantragt. Daraufhin werden sich die Parteien gemeinsam auf eine Struktur, die Bedingungen und das Verfahren für die Rückabwicklung einigen.

Am 28. Dezember 2021 verständigten sich die Parteien einvernehmlich darauf, den Aktienkaufvertrag mit Wirkung zum Datum des Vertragsabschlusses vollständig aufzuheben und rückgängig zu machen.

Anfang Dezember 2021 veräußerte ADLER einen Anteil von rund 7 % an der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE („LEG“); der Kaufpreis belief sich auf 75 Millionen EUR. Der Kaufpreis entspricht dem EPRA-NAV je Aktie zum 30. September 2021.

Darüber hinaus hat sich ADLER gegenüber der LEG unwi-

derrufflich verpflichtet, ihre verbleibenden Aktien im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots der LEG für Aktien der BCP anzudienen, sofern der angebotene Preis je Aktie nicht unter 157,00 EUR (765 Millionen EUR für den verbleibenden Anteil von ADLER) liegt und die (erste) Annahmefrist vor dem 30. September 2022 endet. Als Gegenleistung wird die LEG unmittelbar eine Prämie von 7,5 Millionen EUR zusätzlich zum Kaufpreis auszahlen.

#### c) Caesar and Apollo

Zum Ende des zweiten Quartals 2020 schlossen ADLER und der Co-Investor eine bindende Vereinbarung mit einem weiteren Investor ab, die den Verkauf aller Anteile an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH vorsieht. Entsprechend wurden die Anteile in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert (4,0 Millionen EUR). Die Vereinbarung sieht zudem vor, dass ADLER von der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH vollständig für die verbleibenden Forderungen einschließlich Zinsen entschädigt wird. Zum 31. Dezember 2021 beliefen sich die Forderungen gegenüber Caesar auf insgesamt 27,8 Millionen EUR. Falls die Veräußerung doch nicht mehr stattfinden sollte, ist der Ausweis der Anteile unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten rückgängig zu machen; die Anteile werden dann gemäß dem Anteil am Eigenkapitalanteil bewertet. Leider liegt der Gesellschaft mit Stand 31. Dezember 2021 kein Abschlussdatum für die Transaktion mit Caesar vor.

Darüber hinaus bestehen zum 31. Dezember 2021 unverzinsliche Forderungen gegenüber AB Immobilien B.V., Amsterdam, die sich unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken auf 15,0 Millionen EUR belaufen (ohne Ausfallrisiken zum 31. Dezember 2021: 34,3 Millionen EUR). Auf der Grundlage von Informationen aus dem Portfoliomanagement wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 19,4 Millionen EUR vorgenommen. Mit der notariellen Beurkundung des Verkaufs der verbleibenden Immobilien im vierten Quartal 2021 wurde absehbar, dass auch nach der Zahlung im Jahr 2022 nicht alle Forderungen vollständig beglichen sein werden.

#### d) LEG

Die Adler Group und die LEG Immobilien SE („LEG“) haben am 11. Oktober 2021 ein Term Sheet unterzeichnet, das die wesentlichen Punkte für die Veräußerung von insgesamt 15.350 Wohneinheiten und 185 Gewerbeeinheiten festlegt.

Die Transaktion bezieht sich auf ein Immobilienportfolio im Wert von 1,426 Milliarden EUR. Dies liegt über den jeweiligen Buchwerten zum 30. September 2021. Die Transaktion soll im Rahmen von Share Deals durchgeführt werden, wobei die LEG 100 % der Anteile an den veräußerten Unternehmen erwirbt, was unter Berücksichtigung der besicherten Schulden und der üblichen Kaufpreisanpassungen einen Nettoerlös von rund 800 Millionen EUR ergibt.

Ende 2021 schloss die Adler Group die Veräußerung von rund 15.500 Einheiten an eine Tochtergesellschaft der LEG erfolgreich ab.

#### e) KKR

Am 26. Oktober 2021 setzte die Adler Group den Veräußerungsprozess fort und unterzeichnete ein Term Sheet mit einer führenden Alternative Investment-Gesellschaft, das die Eckpunkte für die Veräußerung von insgesamt 14.368 Einheiten zum Inhalt hat. Dies betrifft vornehmlich Objekte, die in den neuen Bundesländern liegen. Gemäß Term Sheet beläuft sich der vereinbarte Wert des Immobilienportfolios auf mehr als 1 Milliarde EUR.

Am 13. Januar 2022 meldete die Adler Group die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit KKR, einer führenden globalen Investmentgesellschaft, über den Verkauf von rund 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in den neuen Bundesländern. Die Transaktion wird als ein Asset Deal strukturiert. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios in Höhe von 1,05 Milliarden EUR, was eine Prämie auf den zum 30. September 2021 ausgewiesenen und von CBRE unabhängig bewerteten Buchwert impliziert.

Das Senior Management schätzt die Betriebsrisiken aus

dem Portfoliomanagement und die entsprechenden möglichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Liquidität sowie das Image des Konzerns als relevant ein.

### **Betriebsrisiken in der Projektentwicklung**

Die Gesellschaft ist bestimmten Risiken ausgesetzt, die mit der Entwicklung von Immobilienprojekten verbunden sind. So könnte die Gesellschaft den Wert bzw. die Geschäftschancen aufgrund verschiedenster Faktoren überschätzen, insbesondere wenn nicht alle mit der Entwicklung von Immobilienprojekten verbundenen Risiken ermittelt wurden.

#### *Risiken in Bezug auf Grundstücke und Gebäude in der Kauf- und Planungsphase*

Ein Schlüsselfaktor für das zukünftige Wachstum und die Rentabilität von Consus ist die Nutzung des Netzwerks des Unternehmens und insbesondere der einzelnen Kontakte seiner Niederlassungen, um Grundstücke oder Immobilien zu ermitteln, die zu attraktiven Preisen erworben werden können. Ob sich auch weiterhin Zukäufe aus dem Sourcing-Netzwerk von Consus ergeben und ob es Consus auch weiterhin möglich sein wird, auf dieses Netzwerk zuzugreifen, ist mit Unsicherheiten behaftet. Auch könnte es in Zukunft für Consus schwieriger werden, Grundstücke oder Objekte zu erwerben, da Verkäufer möglicherweise weniger gewillt sein werden, diese zu finanziell attraktiven Preisen zu verkaufen, es schwieriger wird, Fremdkapital für Zukäufe einzuwerben, sich die regulatorischen Rahmenbedingungen verschärfen (etwa im Rahmen der Bau-, Bebauungs- und Umweltgesetze) oder sich andere Marktbedingungen verschlechtern. Darüber hinaus könnten neue Wettbewerber mit ähnlichen Geschäftsmodellen und Strategien in den Markt eintreten, was zu einer steigenden Nachfrage nach geeigneten Immobilien führen und somit die Kaufpreise für Projektentwicklungen erhöhen oder die Zukaufsmöglichkeiten von Consus einschränken könnte.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken oder Immobilien ist Consus Risiken ausgesetzt, die sich aus dem Zustand der Objekte und fehlerhaften Einschät-

zungen ergeben. Es könnte sein, dass Consus im Rahmen von Due Diligence-Prüfungen nicht alle wesentlichen Risiken erkennt. Consus könnte es zudem an Zeit fehlen, um Akquisitionsmöglichkeiten gründlich zu bewerten und eine ausführliche Analyse der besonderen Eigenschaften des Objekts und möglicher Einschränkungen, die der Verkäufer auferlegt, durchzuführen, weil ein hoher Wettbewerbsdruck herrscht oder die Zeitspanne zwischen dem Zeitpunkt, an dem die Akquisitionsmöglichkeit auf den Markt gebracht wird, und dem Zeitpunkt, an dem die Transaktion abgeschlossen wird, begrenzt ist. Ob Consus stets in der Lage war oder sein wird, alle Risiken, die mit einem Zukauf verbunden sind, korrekt zu ermitteln, zu untersuchen und zu bewerten, ist mit Unsicherheiten behaftet.

Für Projektentwicklungen benötigt Consus verschiedenste Genehmigungen der örtlichen Behörden, wie zum Beispiel Bebauungspläne und Baugenehmigungen. Verzögerungen bei diesen Genehmigungsprozessen könnten zu erheblichen Kostensteigerungen führen und letztlich auch die Rentabilität der Geschäftsaktivitäten von Consus beeinträchtigen.

#### *Risiken in Verbindung mit Baukosten und Bauverzögerungen in den Bau- und Fertigstellungsphasen*

Die Adler Group sieht sich ferner verschiedenen Risiken ausgesetzt, die mit mangelhaften Bauarbeiten oder der Verwendung oder dem Einbau von mangelhaften Baumaterialien durch externe Lieferanten oder Dienstleister verbunden sind. Der in ihren Verträgen mit externen Lieferanten oder Dienstleistern festgelegte Garantie-, Gewährleistungs- oder Freistellungsschutz sowie die Vereinbarungen mit Versicherern zur Absicherung bestimmter Risiken könnten sich als unzureichend erweisen oder nicht angemessen vor den relevanten Risiken schützen. Darüber hinaus könnte der Fall eintreten, dass Consus Real Estate aufgrund einer Insolvenz externer Lieferanten oder Dienstleister oder aus anderen Gründen nicht in der Lage ist, Ansprüche in der entsprechenden Höhe oder generell geltend zu machen.

Zudem könnte es bei Projektentwicklungen zu unvorhergesehenen Kostenüberschreitungen und erheblichen Ver-

zögerungen kommen, die sich zum Beispiel aus höheren Erwerbskosten für Grundstücke, einer mangelnden Verfügbarkeit und Kostensteigerungen bei Baumaterialien, widrigen Ereignissen bei Auftragnehmern und Subunternehmern (beispielsweise wenn Mitarbeiter aufgrund der Coronapandemie nicht nach Deutschland einreisen dürfen oder bei Insolvenz), höheren Kosten für fachkundige Dienstleister, nicht erkannten Grundstücksmängeln oder unerwartet widrigen technischen Bedingungen oder Bodenbeschaffenheiten ergeben. Insbesondere der aktuelle Mangel an qualifizierten Fachkräften im deutschen Bau-sektor könnte zu einem Anstieg der Baukosten führen.

#### *Risiken in Verbindung mit dem Verkauf von Projektentwicklungen*

Die Adler Group veräußerte ihre Projektentwicklungsimmobilien an institutionelle Käufer im Rahmen von Forward Sale-Verträgen. Aufgrund von konjunkturellen Unsicherheiten könnte es zu Verzögerungen beim Abschluss solcher Forward Sale-Verträge kommen. Auch könnte die Investitionsbereitschaft institutioneller Käufer in einem von der Coronapandemie geprägten wirtschaftlichen Umfeld sinken. Sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, ihre Verpflichtungen aus den Forward Sale-Verträgen durch die planmäßige Fertigstellung der jeweiligen Projektentwicklung zu erfüllen und damit die Anschaffungskosten zu refinanzieren und die Finanzierung der Projektentwicklung zu sichern, so könnte dies dazu führen, dass sie Projektentwicklungen entweder gar nicht oder nur mit Verzögerungen durchführen kann.

Das Zustandekommen von Forward Sale-Verträgen ist immer durch mögliche Änderungen, Absagen, ausbleibende Zahlungen oder Kündigungen durch institutionelle Käufer gefährdet. Tritt ein Käufer kurzfristig aus dem Forward Sale-Vertrag zurück oder kündigt er den Vertrag, hat die Adler Group trotzdem die Kosten aus dem Verkauf des Objekts zu tragen.

Seltener als bei Forward Sale-Verträgen besteht auch die Möglichkeit, dass Käufer von Eigentumswohnungen ihren Kaufvertrag stornieren möchten. Dies würde zu einem zu-

sätzlichen Liquiditätsbedarf für die Rückzahlung der Kaufpreise führen.

Es könnte in diesem Fall für die Adler Group schwierig sein, die Wohneinheiten in ihren fertig entwickelten Immobilien zu der in den Forward Sale-Verträgen vorgesehenen Zeit zu vermieten oder sie überhaupt zu vermieten. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung und damit auf die Ertragslage des Unternehmens haben. Auch könnte es der Gesellschaft nicht möglich sein, ihre Ziele hinsichtlich der im Forward Sale-Vertrag vereinbarten Durchschnittsmiete pro Quadratmeter oder Leerstandsquote zu erreichen.

#### *Finanzielle Risiken im Zusammenhang mit Projektentwicklungsaktivitäten*

Über Consus veräußert die Adler Group ihre Projektentwicklungsimmobilien an institutionelle Käufer im Rahmen von Forward Sale-Verträgen. Derartige Verkäufe über Forward Sale-Vereinbarungen könnten generell aufgrund von wirtschaftlicher Unsicherheit verschoben werden, und institutionelle Investoren könnten in einem von der Coronapandemie geprägten konjunkturellen Umfeld weniger gewillt sein zu investieren. Sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, Forward Sale-Verträge abzuschließen, obwohl bereits Absichtserklärungen ausgehandelt oder vereinbart wurden, oder ihre Verpflichtungen aus den Forward Sale-Verträgen durch die planmäßige Fertigstellung der jeweiligen Projektentwicklung zu erfüllen und damit die Anschaffungskosten zu refinanzieren und die Finanzierung der Projektentwicklung zu sichern, so könnte dies dazu führen, dass Consus Projektentwicklungen entweder gar nicht oder nur mit Verzögerungen durchführen kann.

Das Zustandekommen von Forward Sale-Verträgen ist immer durch mögliche Änderungen, Absagen, ausbleibende Zahlungen oder Kündigungen durch institutionelle Käufer gefährdet. Tritt ein Käufer aus dem Forward Sale-Vertrag zurück oder kündigt er den Vertrag, hat die Gesellschaft trotzdem die Kosten aus dem Verkauf des Objekts zu tragen und gegebenenfalls Schadensersatz zu leisten.

Falls der Liquiditätszufluss aus Forward Sales ausbleibt und nicht durch Eigenkapital oder Schuldtitel wie Anleihen oder Bankdarlehen überbrückt werden kann, wird das Projekt möglicherweise nicht fortgesetzt oder beendet.

Die Zunahme der Liquiditätsrisiken ist unter anderem auf die steigenden Baukosten im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld zurückzuführen.

#### *Transaktionsrisiken*

Consus macht aktuell eine Primärtransaktion rückgängig, da der Kaufpreis nicht in voller Höhe gezahlt wurde. In solchen Fällen besteht das Risiko, dass sich die Projektentwicklungen nicht mehr in dem Zustand befinden, in dem sie zum Zeitpunkt der Veräußerung waren. Dieser Effekt kann durch die verbesserte Marktsituation für zukünftige Veräußerungen kompensiert werden. Somit wird der gezahlte Kaufpreis nach Abzug einer Vertragsstrafe an den ehemaligen Käufer zurückgezahlt.

Im Hinblick auf die Möglichkeit, dass noch weitere Vorabverkäufe zurückgegeben werden, führt Consus aktuell finale Einigungsgespräche, um sicherzustellen, dass die ausstehenden Kaufpreiszahlungen in den kommenden Monaten beglichen werden.

Das Senior Management schätzt die Risiken in Verbindung mit dem Verkauf von Projektentwicklungen und die entsprechenden möglichen Auswirkungen auf die Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge, die Liquidität sowie das Image des Konzerns als sehr relevant ein.

### **Unternehmensspezifische Risiken**

#### *Organisatorische Risiken*

Eine kontinuierliche Verbesserung der Betriebs-, Finanz- und Managementkontrollen, Berichtssysteme und -verfahren ist die Grundvoraussetzung dafür, dass wir unseren Betrieb durchführen und unser Wachstum vorantreiben können.

Die Adler Group beschäftigt eine Vielzahl von Dienstleistern, darunter Energieversorger, Anbieter von kleineren Reparaturen und Wartungsdienstleistungen sowie Bauunternehmen, und arbeitet eng mit diesen zusammen, woraus sich auch eine Abhängigkeit gegenüber der Leistung dieser externen Unternehmen ergibt. Falls externe Dienstleister ihre vertraglichen Zusagen nicht erfüllen können oder Dienstleistungen nicht so erbracht werden wie geplant oder die Qualität der Arbeit nicht den angemessenen Standards entspricht, könnte die Adler Group mit Schadensersatzansprüchen seitens der Mieter oder Käufer von Eigentumswohnungen konfrontiert werden. Auch könnte es dadurch zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten kommen.

#### *Personalrisiken*

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Adler Group. Die Gesellschaft könnte sich dem Risiko ausgesetzt sehen, dass Mitglieder der Geschäftsführung oder andere Leistungsträger das Unternehmen verlassen und es nicht in der Lage ist, sie durch ausreichend qualifizierte Kräfte zeitnah zu ersetzen. Den Personalrisiken begegnet der Konzern insbesondere durch einen definierten Auswahlprozess neuer Mitarbeiter sowie durch verschiedene Willkommensmaßnahmen bei Eintritt in den Konzern (darunter die Aushändigung einer Begrüßungsmappe und von Unterweisungen). Der Fachkräftemangel macht sich aber auch in der Immobilienwirtschaft immer stärker bemerkbar.

Aufgrund der schlanken Unternehmensstruktur in den Holdingfunktionen könnte eine hohe Fluktuationsrate der Mitarbeiter zu einem Abfluss von konzerninternem Wissen führen. Durch Neueinstellungen, Vertretungsregelungen und Austausch von Fach- und Sachverhaltswissen sowie die Einbindung von externen Dienstleistern steuert die Adler Group diesem Risiko entgegen.

### *Regulatorische und rechtliche Risiken*

Rechtliche Risiken entstehen immer dann, wenn es um private Verträge wie Vermietungen, den Kauf oder Verkauf von Immobilien, Finanzierungsverträge mit Banken, Kapitalmarktaktivitäten oder gesellschaftsrechtliche Vereinbarungen geht. Zudem entstehen rechtliche Risiken auch im Zusammenhang mit der Verpflichtung der Gesellschaft, eine große Bandbreite an Anforderungen, Gesetzen und Bedingungen zu erfüllen, die das Eigentum und die Verwaltung von Immobilien regeln. Die Adler Group hat zur Bearbeitung ihrer rechtlichen Angelegenheiten und zur Vermeidung rechtlicher Risiken geeignete personelle Ressourcen eingestellt. Wo es in Einzelfällen erforderlich ist, greift der Konzern zudem auch auf externe Rechtsberater zurück. Den sich gegebenenfalls abzeichnenden Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten wird durch die Bildung von Rückstellungen in angemessener Höhe Rechnung getragen.

Die Geschäftsentwicklung der Adler Group kann zudem durch verschiedene, zum Teil unvorhersehbare externe Faktoren beeinflusst werden, die außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, wie etwa Terroranschläge oder Naturkatastrophen. Positive oder negative Auswirkungen auf die erwarteten Erträge aus der Vermietung und den Handel mit Immobilien können sich ferner aus politischen Entscheidungen in Bezug auf Geldpolitik, Steuerpolitik, Mietrecht oder Wohnungsbauförderung ergeben.

Neben der Adler Group S.A., die ihren Sitz in Luxemburg hat, umfasst die Adler Group mehr als 100 weitere Unternehmen. Diese Unternehmen haben ihren Sitz in Deutschland, Luxemburg und weiteren Ländern der Europäischen Union (Niederlande, Dänemark, Malta und Irland). Unsere Unternehmen unterliegen dem Recht der jeweiligen Jurisdiktionen, in denen sie eingetragen bzw. in denen sie tätig sind.

### *Steuerrisiken*

Die Adler Group unterliegt den Steuergesetzgebungen in Luxemburg, Deutschland und weiteren Ländern der Europäischen Union (Niederlande, Dänemark, Malta und Irland) sowie Israel. Die Steuerbelastung der Gesellschaft hängt in

erster Linie von verschiedenen Aspekten der Steuergesetze sowie deren Anwendung und Auslegung ab. Änderungen der Steuergesetze können rückwirkend anwendbar sein; auch kann sich die Anwendung oder Auslegung der Steuergesetze durch Steuerbehörden oder Gerichte ändern. Zudem kann es vorkommen, dass die Steuerbehörden Gerichtsentscheidungen auf die spezifischen Sachverhalte begrenzen. Diese Entwicklungen könnten jeweils zu einer Erhöhung oder Veränderung unserer Steuerlast führen.

Die einzelnen Einheiten der Adler Group werden regelmäßig Betriebsprüfungen durch die zuständigen Steuerbehörden unterzogen, aus denen sich höhere Steuerpflichten, Straf- oder Bußgelder ergeben können.

Die Adler Group könnte zudem Gegenstand verwaltungs- oder strafrechtlicher Verfahren in Bezug auf ihre Steuerklärungen werden, wodurch ein erheblicher Zeitaufwand und anderer Aufwand für das Bearbeiten und Lösen von Steuerfragen entstehen könnte. Darüber hinaus könnten für die Gesellschaft nachteilige steuerliche Effekte aus Änderungen der Steuergesetzgebung, der verwaltungsrechtlichen Praxis oder der Rechtsprechung resultieren, die jederzeit und kurzfristig umgesetzt werden können. Die relevanten Steuersätze, beispielsweise in Bezug auf Grundsteuer, Grunderwerbsteuer oder Kapitalertragsteuer, können ebenfalls schnellen und kurzfristigen Änderungen unterliegen.

Zwischen den Unternehmen der Adler Group bestehen verschiedene Dienstleistungs- und Finanzierungsvereinbarungen. Insbesondere die konzerninternen Finanzierungs- und Verwaltungsdienstverträge sind grenzüberschreitende Transaktionen und unterliegen als solche besonderen Verrechnungspreisvorschriften. Möglicherweise erkennen die Steuerbehörden daher nicht alle unsere Zins- und/oder Dienstleistungszahlungen als steuerlich absetzbar an.

Die unmittelbare oder mittelbare Zusammenlegung von 95 % oder mehr der Anteile an immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. die unmittelbare oder mittelbare Übertragung von 95 % oder mehr der Beteiligung an einer immobilienhaltenden Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren könnte die deutsche Grunderwerbsteuer auslö-

sen (RETT). Darüber hinaus könnten sich die Transaktionskosten für den Erwerb von Immobilien aufgrund einer Änderung der deutschen Steuergesetzgebung erhöhen. Mögliche Änderungen des deutschen Steuerrechts im Hinblick auf die Grunderwerbsteuer, z. B. eine niedrigere Schwelle, könnten unser Geschäftsmodell unter anderem durch höhere Strukturierungskosten oder die Fälligkeit deutscher Grunderwerbsteuer beeinträchtigen. Trotz möglicher und vorgesehener Strukturen, die der Verhinderung von Grunderwerbsteuern dienen, könnte die Akquisition von mindestens 95 % der Anteile an Consus zu Grunderwerbsteuern führen.

Die deutschen Unternehmen der Adler Group sind in einer umsatzsteuerlichen Organschaft integriert. Daher wird die Organschaft als ein einzelner Steuerpflichtiger für Zwecke der deutschen Umsatzsteuer behandelt, und alle innerhalb der Organschaft erbrachten Dienstleistungen sind für deutsche Steuerzwecke nicht steuerbar. Wäre eine Anforderung der umsatzsteuerlichen Organschaft nicht erfüllt (finanzielle, wirtschaftliche und organisatorische Integration), würden alle konzerninternen Dienstleistungen der deutschen Umsatzsteuer unterliegen. Da die Unternehmen des Konzerns nicht vollständig vorsteuerabzugsberechtigt sind, müssten die Unternehmen der Adler Group – neben den 6 % Zinsen pro Jahr – eine definitive Umsatzsteuerzahlung leisten.

#### *IT-Risiken*

IT-Systeme spielen eine wichtige Rolle für den Geschäftsbetrieb und den Erfolg der Gesellschaft. Unterbrechungen, Ausfälle oder Beschädigungen der IT-Systeme oder des Voice-over-IP-Telefonsystems könnten zu Verzögerungen oder Unterbrechungen bei unseren Geschäftsprozessen führen, wie etwa dem Ausfall unseres Kundendienstes oder unserer Vermietungshotlines. Zudem hat die Gesellschaft ihre IT-Services teilweise outgesourct.

Unterbrechungen oder Ausfälle bei den Dienstleistern könnten daher zu Verzögerungen bei Geschäftsprozessen führen und einen negativen Effekt auf unsere IT-Systeme haben. Insbesondere könnten unsere IT-Systeme durch Sicherheitsverletzungen und Cyberangriffe gefähr-

det sein, die von unbefugten Personen außerhalb oder innerhalb der Adler Group ausgelöst werden. Störungen oder Beeinträchtigungen unserer Computersysteme könnten unseren Betrieb unterbrechen, zu erhöhten Kosten führen und Umsatzeinbußen zur Folge haben. Weitere Risiken ergeben sich aus der Integration neu erworbener Unternehmen und Portfolios in die IT-Systeme der Gesellschaft. Sollten unsere IT-Systeme bzw. die entsprechenden Backups ausfallen, müssten wir die vorhandenen Datenbanken neu wieder erstellen, was zu zeitlichen und finanziellen Aufwänden führen würde.

#### *PR- und Reputationsrisiken*

Sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, ihren Ruf und ihr hohes Niveau in puncto Kundenservice aufrechtzuerhalten, könnten die Zufriedenheit der Mieter und die Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien leiden. Insbesondere könnte ein Reputationsschaden der Adler Group die Vermietung von Wohneinheiten erschweren und zu Verzögerungen bei Mietzahlungen oder der Kündigung von Mietverträgen durch unsere Mieter sowie bei Fertigstellungen und dem Verkauf der Projektentwicklungen führen.

Jeder Reputationsschaden, der aufgrund der Unfähigkeit der Gesellschaft entsteht, die Erwartungen der Kunden an die Dienstleistung zu erfüllen, könnte daher ihre Fähigkeit einschränken, bestehende Mieter zu halten und neue Mieter und Käufer zu gewinnen. Zudem könnte sich eine Rufschädigung für die Gesellschaft negativ auf ihre Fähigkeit auswirken, Fremdkapital zu günstigen Bedingungen aufzunehmen oder überhaupt Darlehen zu erhalten. Ein Rückgang der Mieterzufriedenheit, ein Nachlassen der Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien und Schädigungen unseres Rufes könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten der Adler Group, ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie ihre Cashflows und Erfolgsaussichten haben.

#### *Portfoliooptimierung*

Am 4. Oktober 2021 gab die Adler Group S.A. bekannt, dass die Gesellschaft eine Prüfung strategischer Optio-

nen für ihr Bestandsportfolio eingeleitet hat, die zur Veräußerung eines wesentlichen Teils ihrer Bestandsimmobilien führen könnte. Mit den Erlösen aus diesen Veräußerungen soll nicht nur die Verschuldung deutlich reduziert, sondern auch Kapital an die Inhaber von Anleihen und Aktien zurückgeführt werden.

Kurz nach dieser Ankündigung wurde die Adler Group S.A. Gegenstand des am 6. Oktober 2021 veröffentlichten Berichts des Analysehauses „Viceroy Research“, hinter dem der auf Leerverkäufe spezialisierte Investor Fraser Perring steht. Dieser Bericht enthält Anschuldigungen, die die Adler Group auf das Schärfste zurückweist. Ein zentraler Vorwurf ist, dass die von der Adler Group in ihren Bilanzen ausgewiesenen Immobilienwerte überhöht seien. Dieser Vorwurf wird durch die Tatsache widerlegt, dass die angegebenen Immobilienwerte von unabhängigen, marktführenden Immobiliengutachtern ermittelt und von finanzierenden Banken unabhängig überprüft worden sind. Dem Viceroy-Bericht steht zudem entgegen, dass die Adler Group in den letzten zwölf Monaten verschiedene Portfolios an institutionelle Investoren verkauft hat, bei denen der Kaufpreis über dem in der Bilanz der Adler Group ausgewiesenen Wert lag.

Im vierten Quartal 2021 beauftragte die Adler Group eine forensische Sonderuntersuchung durch KPMG, um die im Viceroy-Bericht aufgeführten Anschuldigungen vollständig aufzuklären. Ende Januar 2021 wurde die Adler Group S.A. von ihrem Abschlussprüfer KPMG Luxembourg darüber informiert, dass es aufgrund der laufenden forensischen Sonderuntersuchung zu den Vorwürfen im Bericht von Viceroy Research, die voraussichtlich vor Erteilung des Bestätigungsvermerks abgeschlossen sein wird, sehr unwahrscheinlich ist, dass die Prüfung des Konzernabschlusses so rechtzeitig abgeschlossen werden kann, dass eine Veröffentlichung des geprüften Konzernabschlusses bis zum 31. März 2022 möglich ist.

Trotz der abgegebenen Erklärung und der Ankündigung rentabler Transaktionen, kam es zu einer zunehmend negativen Presse für die Adler Group. Es besteht daher nun das Risiko einer (weiteren) Beeinträchtigung der Reputa-

tion der Gesellschaft bei verschiedenen Stakeholdern, wie Beteiligungs- und Fremdkapitalgebern, Behörden, Geschäftspartnern und in der Öffentlichkeit; dies kann zu einer Beeinträchtigung des operativen Geschäfts führen, falls es dadurch zu einer Verknappung bzw. Teuerung der finanziellen und operativen Ressourcen bei Lieferanten und Dienstleistern kommen sollte.

#### *Risiken in Verbindung mit der zentralen Beschaffung*

Die Adler Group arbeitet in ihrem täglichen Betrieb mit einer großen Bandbreite an Lieferanten zusammen. Die Risiken entstehen daraus, dass die Gesellschaft durch langfristige Verträge an einen bestimmten Lieferanten gebunden sein könnte, dass (regionale) Lieferanten aufgrund von Monopolstellungen oder Abhängigkeiten einseitig Preiserhöhungen durchsetzen könnten oder dass ein wichtiger Lieferant insolvent wird, ohne dass ein gleichwertiges Ersatzprodukt zur Verfügung steht.

Beschaffungsrichtlinien beziehen sich in der Regel nur auf die allgemein gültigen bzw. erwarteten Grundsätze und Kriterien für bestimmte Prozesse. Es kann jedoch nur in den seltensten Fällen davon ausgegangen werden, dass sämtliche Prozesse durch die Richtlinie geregelt sind, da es immer auch Sonderfälle gibt, die zu selten auftreten, als dass sie bei der Erstellung der Richtlinie beschrieben worden wären oder die bei der Erstellung der Richtlinie nicht berücksichtigt wurden. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass bei der Vergabe von Aufträgen bewusst oder unbewusst gegen die Vorgaben der Beschaffungsrichtlinie verstoßen wird.

Die folgenden Umstände bringen Risiken mit sich

- (Folge-)Verhandlungen ohne die zentrale Einkaufs- abteilung bzw. ohne die rechtzeitige Einbindung der Abteilung
- Nichteinhaltung der Genehmigungsgrenzen bei der Auftragsvergabe
- Nicht-standardisierte Vergabe von Aufträgen an Handwerker und andere Dienstleister
- Missbräuchlichen Verwendung von Mitteln

Das Senior Management schätzt die unternehmensspezifischen Risiken und die entsprechenden möglichen Auswirkungen auf die Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge, die Liquidität sowie das Image des Konzerns als sehr relevant ein.

### **Nachhaltigkeitsrisiken**

Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt immer mehr an Bedeutung und rückt daher zunehmend in den Fokus der allgemeinen Wahrnehmung, wobei sich die gesellschaftlichen Erwartungen an die Nachhaltigkeitsperformance von Unternehmen erhöhen. Als Immobilienkonzern ist sich die Adler Group dieser Verantwortung gegenüber Mitarbeitern, Mietern, Investoren, Dienstleistern und Geschäftspartnern bewusst. Eine unzureichende Berücksichtigung nachhaltigen Handelns kann für die Adler Group zu Risiken wie Reputationsverlust und Imageschäden sowie zu Kapitalmarktrisiken führen (so ist etwa das Erzielen eines guten ESG-Scores eine Voraussetzung für nachhaltige Finanzierungsmöglichkeiten) und kann weiterhin auch zu politischen sowie regulatorischen Risiken führen, etwa in der Form von Mehrkosten bei erhöhten CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die Adler Group hat sich in ihrer Außendarstellung zur Nachhaltigkeit bekannt, doch es bestehen weiterhin verschiedene Risiken, wenn dies nicht im gewünschten Umfang erreicht wird. Die Nachhaltigkeitsrisiken werden in die folgenden Bereiche unterteilt:

#### *Strategie-, Organisations- und Berichtsrisiken*

In der 2021 neu definierten Konzernstrategie wurde „Exzellenz im Bereich ESG (Nachhaltigkeit)“ neben „Portfolioexzellenz“ und „Exzellenz in der Digitalisierung“ als einer der wesentlichen Entwicklungspfade für die Adler Group festgelegt. Die strategischen Entwicklungspfade durchdringen die gesamte Wertschöpfungskette der Adler Group und weisen so den Weg, um die angestrebte Vision zu erreichen.

Es besteht das Risiko, dass die dafür geplanten Maßnahmen nicht ausreichend sind, um diese selbst gesteckten

Ziele zu erreichen und es zu negativen Folgen für die Reputation der Adler Group kommt. Auch für die Akzeptanz und den Wert von Green Bonds muss die Adler Group die gesetzlichen und selbst gesetzten Ziele erreichen (können). Andernfalls besteht die Gefahr, dass die geplante Ausgabe von Green Bonds nicht erfolgen kann oder nicht im gewünschten Ausmaß.

Um die selbst gesteckten Ziele zu erreichen, müssen die entsprechend geeigneten Maßnahmen innerhalb eines bestimmten Zeitraums eingeleitet oder umgesetzt werden. Zu diesem Zweck muss eine geeignete Organisationsstruktur eingeführt werden, die diese Maßnahmen abgleicht und kontrolliert. Zudem muss ausreichend Budget für die Maßnahmen freigegeben werden, finanzielle Ressourcen und in Nachhaltigkeitsthemen geschultes Personal müssen zur Verfügung gestellt werden. Es besteht ein Risiko, dass diese Maßnahmen nicht umgesetzt werden, nicht in ausreichendem Maße, zu spät oder nicht zielführend umgesetzt werden, weil es an Ressourcen oder Personal in den entsprechenden Bereichen fehlt.

Als börsennotiertes Unternehmen mit Sitz in Luxemburg ist die Adler Group dazu verpflichtet, regelmäßig nicht-finanzielle Informationen zu Nachhaltigkeit im Unternehmen offenzulegen. Die Korrektheit dieser Informationen beruht im Wesentlichen auf der einheitlichen, vollständigen und richtigen Erfassung und Auswertung der dafür erforderlichen Daten. Es besteht das Risiko, dass der Statusbericht in Bezug auf das Erreichen der selbst gesteckten oder gesetzlich vorgeschriebenen Ziele Fehler enthält.

Das ESG-Rating ist mittlerweile ein wichtiges Bewertungskriterium für Unternehmen. Neben Rentabilität, Sicherheit und Liquidität werden für die Beurteilung der Nachhaltigkeit auch die ethischen und nachhaltigen Werte der potenziellen Investoren (Stakeholder) berücksichtigt. Auch für Geschäftspartner und Mitarbeiter wird Nachhaltigkeit zu einem immer wichtigeren Kriterium, wenn es um die Aufnahme oder Fortsetzung von Geschäfts- und Vertragsbeziehungen geht. Verschlechtert sich das ESG-Rating, so besteht die Gefahr, dass die Reputation der Gesellschaft in puncto Nachhaltigkeit bei den Stakeholdern leidet.

### *Umweltrisiken*

Der Umweltaspekt ist bei der Portfoliooptimierung und bei Projektentwicklungen der Adler Group ein wichtiges Kriterium.

Bei der Planung neuer Immobilien, neuer Wohngebiete oder ganzer Stadtviertel kann die ökologische Qualität von Gebäuden von vornherein festgelegt werden, indem Materialien mit einem besonders günstigen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck verwendet werden, neue Bautechniken zum Einsatz kommen, bei denen CO<sub>2</sub>-intensive Baumaterialien vermieden werden, oder die Verwendung von recycelten Materialien bevorzugt wird.

Darüber dient der Einsatz klimaneutraler Heizsysteme, verbrauchsreduzierender Wassersysteme, die Bereitstellung einer getrennten Abfallsammlung und die Berücksichtigung einer klimafreundlichen Müllsammlung dazu, weitere operative Umweltrisiken zu vermeiden.

Mit dem Green Deal hat die Europäische Union (EU) wichtige Nachhaltigkeitsziele aufgestellt, einschließlich Klimaneutralität, einer verbesserten Kreislaufwirtschaft und der umfassenderen Renovierung und Modernisierung von Gebäuden in diesem Sinne. Seit Beginn des Jahres 2021 ist die CO<sub>2</sub>-Bepreisung Bestandteil des Klimaschutzprogramms der deutschen Regierung. Gemäß einem Kompromissvorschlag werden die Kosten zwischen den Mietern und Vermietern abhängig von der Energieeffizienzklasse von Gebäuden aufgeteilt. Aufgrund des Gebäudealters und dem geringen Modernisierungsgrad im aktuellen Portfolio der Adler Group könnte daraus ein Kostenrisiko entstehen, sofern die Umlagefähigkeit aufgehoben wird und die durch den CO<sub>2</sub>-Preis bedingten erhöhten Kosten nicht an die Mieter weitergegeben werden.

Das Risiko besteht darin, dass die Anforderungen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt werden können, was zu zusätzlichen Kosten oder Geldstrafen führt. Zudem kann es sein, dass die Umweltschutzmaßnahmen zwar positive Auswirkungen auf die ESG-Ziele der Adler Group haben, dass aber die Gesamtrentabilität einzelner Maßnahmen oder der Adler Group insgesamt dadurch sinkt.

### *Soziale Risiken*

Auch der Bereich der sozialen Nachhaltigkeit durchdringt die gesamte Wertschöpfungskette der Adler Group. Während das Augenmerk im Bereich Manage & Service vor allem auf Bestandsmieter gerichtet ist, ist es das Ziel in der Immobilienentwicklung, frühzeitig eine nachhaltige und bedarfsgerechte Quartiersentwicklung zu gestalten. Soziale Nachhaltigkeit richtet sich sowohl an die eigenen Mitarbeiter als auch an die Gesellschaft als solches und damit auch an die Geschäftspartner und Lieferanten der Adler Group.

Im Rahmen von Quartiersmanagement soll dazu beigetragen werden, Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf zu fördern, Akteure aus verschiedenen Bereichen der Verwaltung, der Kommunalpolitik, der privaten Wirtschaft, der örtlichen Verbände, der Bürgervereine und der nicht organisierten Bewohnerschaft zusammenzubringen, durch gemeinsames Handeln die wirtschaftliche und soziale Struktur des Quartiers zu stärken, wobei die Bewohner und Bewohnerinnen im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe aktiv in diesen Prozess einbezogen werden.

Es bleibt das Risiko, dass trotz einer frühzeitigen Einbindung der verschiedenen Interessengruppen, einer angemessenen Planung von Sanierungsmaßnahmen und Neubauten sowie einer auf Gesundheit und Wohlbefinden ausgerichteten Architektur die Bedürfnisse von Investoren und künftigen Mietern nicht erfüllt werden.

Um sich auf dem Markt behaupten zu können, müssen Unternehmen innovativ sein und auch innovativ bleiben. Indem man sich positiv von Wettbewerbern differenziert bzw. für positive Kundenerfahrungen mit dem Unternehmen sorgt, können eine höhere Zufriedenheit und Loyalität der Kunden erreicht werden. Es liegt im Interesse der Adler Group, Mieter möglichst langfristig zu binden und Leerstände zu minimieren. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, dass dies am besten durch eine hohe Qualität der Dienstleistungen und Kundenorientierung erreicht werden kann. Es ist möglich, dass die Aktivitäten, die gemeinsam mit Kommunen, Wohlfahrtsverbänden oder gemeinnützigen Vereinen durchgeführt werden und der Beratung von

Mietern in Behördenangelegenheiten, der Überwindung von Sprachbarrieren, der Schaffung von Barrierefreiheit, der Organisation von Kinderbetreuung und der Schaffung von Begegnungsräumen dienen, nicht dazu führen, dass sich die Mieterzufriedenheit wie gewünscht erhöht.

Ein respektvoller und wertschätzender Umgang mit den Mitarbeitern geht über die reine Einhaltung der Gesetze hinaus. Es ist auch eine Frage der Unternehmenskultur, welche aktiv gestaltet werden kann, indem eine gute Zusammenarbeit gefördert wird. Wenn Mitarbeiter sich einbezogen fühlen, Mitspracherecht bei Entscheidungen haben und ihre Arbeit als erfüllend empfinden, erhöht dies ihre Motivation, fördert die Mitarbeiterbindung und unterstützt Innovationsprozesse. Es bleibt das Risiko, dass die Fördermaßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit, wie harmonisierte und attraktive Vergütungsmodelle, interessante Entwicklungsmöglichkeiten, Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen, Flexibilisierung von Arbeitsmodellen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf, nicht ausreichen, um als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden und damit qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden.

Die Verwaltung und Entwicklung von Immobilien ist mit bestimmten Risiken in Bezug auf die Gesundheit und Sicherheit verbunden. Ein wesentlicher Vorfall oder eine allgemeine Verschlechterung unserer Standards in diesem Bereich könnten unsere Mitarbeiter, Kunden, Auftragnehmer oder die Öffentlichkeit dem Risiko von Verletzungen oder sogar einer Todesgefahr aussetzen und zu Rechtsstreitigkeiten, erheblichen Strafen oder einer Schädigung unserer Reputation führen. Die Adler Group misst den Aspekten Gesundheit und Sicherheit im Unternehmen eine besondere Bedeutung bei. Die Bereiche Arbeitsschutz und Gesundheitsmanagement sind direkt dem Chief Legal Officer der Adler Group zugeordnet und werden damit mit hoher Priorität behandelt. Trotz angemessener Richtlinien, Schulungen und Unterweisungen sowie kontinuierlicher Kontrollen besteht ein Risiko, dass unsere eigenen Mitarbeiter und die Mitarbeiter unserer Geschäftspartner Gefahrenquellen oder Schäden auf dem Gelände und den Baustellen unserer Projektentwicklungen ausgesetzt sind.

Die globalisierte Wirtschaft mit immer komplexeren Lieferketten und wachsendem Wettbewerbsdruck birgt besondere Risiken in Bezug auf mögliche Menschenrechtsverletzungen. Unternehmen tragen daher eine zunehmende Verantwortung für den wirksamen Schutz der Menschenrechte in Bezug auf ihre eigenen Geschäftstätigkeiten und entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Bei der Auswahl der Geschäftspartner werden nicht nur wirtschaftliche Aspekte wie Preis und Qualität der angebotenen Produkte und Dienstleistungen berücksichtigt, sondern auch die Qualität der Lieferanten in Bezug auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung; im Hinblick auf die Berücksichtigung der Menschenrechte gilt dies etwa für das Bekenntnis gegen Kinderarbeit, angemessene Arbeitsschutzmaßnahmen und menschenwürdige Löhne und Gehälter. Es bleibt jedoch das Risiko, dass es aufgrund mangelnder Informationen oder Täuschung bei den Angaben durch die Vertragspartner nicht möglich ist, eine angemessene Auswahl der Geschäftspartner und eine ausreichende Kontrolle entlang der gesamten Liefer- und Dienstleistungskette zu gewährleisten.

#### *Corporate Governance und Compliance-Risiken*

Es gibt keine Garantie dafür, dass die Risikomanagement- oder Compliance-Systeme der Gesellschaft ausreichen, um die Risiken zu beherrschen, denen die Adler Group ausgesetzt ist. Die Gesellschaft könnte mit zuvor unbekanntem, unerkannten, unterschätzten oder unberücksichtigten Risiken konfrontiert werden. Zudem könnte es zu fehlerhaften Abläufen oder Versagen bei den Risikomanagement- und Compliance-Systemen der Gesellschaft kommen. Werden Risikomanagement oder Compliance-Maßnahmen nicht angemessen umgesetzt, so könnte dies zu Unregelmäßigkeiten führen. Dies könnte zum Beispiel zu finanziellen Verlusten oder Verzögerungen bei der Fertigstellung von Projektentwicklungen führen oder behördliche Untersuchungen oder Ansprüche Dritter gegen uns nach sich ziehen, was wiederum erhebliche finanzielle, rufschädigende und andere Folgen haben könnte.

Mit der im Mai 2018 in Kraft getretenen EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wurden umfangreiche Dokumentationspflichten und deutlich höhere Transparenzan-

forderungen eingeführt. Die Anforderungen beziehen sich zum einen auf die erstmalige Datenerhebung, aber auch auf die Überwachung und Untersuchung bestehender Datenbestände nach der Erhebung personenbezogener Daten. Die Adler Group hat die neuen Anforderungen der DSGVO umgesetzt, um die Compliance zu gewährleisten. Außerdem passt die Gesellschaft ihre Prozesse laufend an die neuen Anforderungen an. Auch wenn die Gesellschaft bestrebt ist, alle geltenden Gesetze, Vorschriften und Rechtspflichten in Bezug auf die Nutzung und den Schutz von Daten einzuhalten, könnten diese Gesetze, Vorschriften und sonstigen Rechtspflichten trotzdem in einer Weise ausgelegt und angewandt werden, die nicht im Einklang mit unseren Geschäftspraktiken steht. Eine Nichteinhaltung kann zu hohen Geldstrafen führen, die auf Grundlage der Umsatzerlöse der Adler Group berechnet würden.

Ein Verstoß gegen Bestimmungen des Kapitalmarktrechts, wie beispielsweise das Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) und die Marktmissbrauchsverordnung (MAR), durch börsennotierte Unternehmen der Adler Group könnten ebenfalls zu hohen Geldstrafen führen.

Mit Unterstützung der Abteilung Compliance und Risk Management informiert der Chief Compliance Officer Geschäftsführung, Mitarbeiter und Geschäftspartner über die entsprechenden Kapitalmarktbestimmungen und die Folgen der Nichteinhaltung derselben.

Eine Nichteinhaltung der geltenden Vorschriften durch die Adler Group könnte zu Geldstrafen und anderen Sanktionen führen.

Das Senior Management schätzt die Nachhaltigkeitsrisiken und die entsprechenden möglichen Auswirkungen auf die Vermögenswerte, Aufwendungen und Erträge, die Liquidität sowie das Image des Konzerns als relevant ein.

## Chancenbericht

Im Rahmen der Chancenpolitik der Adler Group bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Die wesentlichen eng mit den Risiken verbundenen Chancen sind vorstehend dargelegt.

Seit Vollzug des Zusammenschlusses von ADO Properties S.A. (jetzt Adler Group S.A.), ADLER und Consus wurden zahlreiche Maßnahmen eingeleitet, um eine einheitliche Struktur zu errichten, Prozesse zu harmonisieren und, sofern wirtschaftlich vertretbar, unterschiedliche Aktivitäten zusammenzulegen. Chancen ergeben sich nicht nur aus der Tatsache, dass in größeren Organisationen durch Skaleneffekte Kosten eingespart werden können, sondern auch aus günstigeren Finanzierungsbedingungen. Weitere Synergieeffekte könnten sich ergeben, wenn die Adler Group niedrigere Preise für Waren und Dienstleistungen aushandeln kann. Schließlich gewinnt der Konzern an Attraktivität auf dem Arbeitsmarkt, da er umfassendere und bessere Aufstiegsmöglichkeiten bietet.

### **Chancen im Zusammenhang mit makroökonomischen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen sowie dem gesellschaftspolitischen Umfeld**

#### **Positive Veränderungen im makroökonomischen Umfeld und im Immobiliengeschäft**

Die Adler Group hat auch im Geschäftsjahr 2021 ihre finanzielle Stabilität unter Beweis gestellt. Die Konsolidierung der Organisationsstruktur, die Entwicklung optimierter Prozesse und die Umsetzungsmaßnahmen zur Schaffung eines integrierten Immobilienkonzerns, der die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt, zeigen erste wirtschaftliche Erfolge. Die Adler Group hat sich hiermit in der Gruppe der größten deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften positioniert.

Auch wenn die Coronapandemie noch nicht überstanden ist, scheint die hohe Nachfrage nach Wohnungen ungebrochen. Sie wird durch dieselben Faktoren bestimmt, die

auch in den vorangegangenen Jahren maßgeblich waren: demographische Veränderung, die steigende Anzahl von Einpersonenhaushalten und die anhaltende Tendenz der Menschen, vom Land in die Städte zu ziehen. Zwar hält der Trend der Stadtfucht in die Randlagen von Großstädten an, dieser Trend wird jedoch durch den Zustrom von Menschen aus dem Ausland überlagert – ob Menschen aus anderen europäischen Ländern, die in Deutschland arbeiten wollen, oder Menschen, die aus Ländern außerhalb Europas nach Deutschland kommen, um Asyl zu beantragen.

Darüber hinaus wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, ein Bereich, in dem die Adler Group tätig ist, kaum durch neues Angebot gedeckt. Wenngleich 2021 erneut Wohnungen gebaut und genehmigt wurden, ist der Preis für Neubauwohnungen ungleich höher als der von Bestandswohnungen. Entsprechend hoch sind die Mietpreisunterschiede. Für preissensible Mieter ist das Wohnen in Wohnungen der Art, die die Adler Group anbietet, daher meist die bessere Alternative. Mit der Einbindung von Consus in die Adler Group erweitert sich das Angebot auch auf Neubauwohnungen in städtischen Lagen.

### **Strategische Chancen**

#### **Strategischer Fokus und Portfolioveräußerungen**

Nachdem mehrere große institutionelle Immobilieninvestoren starkes Interesse bekundet haben, hat die Adler Group S.A. Anfang Oktober 2021 eine Prüfung strategischer Optionen für ihr Bestandsportfolio eingeleitet, die zur Veräußerung eines wesentlichen Teils ihrer Bestandsimmobilien führen könnte. Mit den Erlösen aus diesen Veräußerungen soll nicht nur die Verschuldung deutlich reduziert, sondern auch Kapital an die Inhaber von Anleihen und Aktien zurückgeführt werden.

Ende Dezember 2021 hat die Gesellschaft die Veräußerung von rund 15.500 Einheiten an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE erfolgreich abgeschlossen. Mit der Veräußerung von 15.362 Wohn- und 185 Gewerbeeinheiten geht die Adler Group einen weiteren Schritt in Richtung eines noch klarer definierten Portfo-

lios, das sich auf die wachsenden Großstädte in Deutschland konzentriert.

Mitte Januar 2022 meldete die Adler Group die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit KKR, einer führenden globalen Investmentgesellschaft, über den Verkauf von rund 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in den neuen Bundesländern. Die Transaktion wird als Asset Deal strukturiert. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Portfoliobewertung von 1,05 Milliarden EUR mit einem erwarteten Nettoerlös von rund 600 Millionen EUR. Der Betrag stimmt mit dem in früheren Berichten genannten Betrag überein. Mit diesem Mittelzufluss wird die Adler Group die angestrebte Entschuldung ihrer Bilanz weiter vorantreiben und damit ihr strategisches Ziel erreichen, die Beleihungsquote unter 50 % zu bringen.

Mit der erfolgreichen Senkung der Beleihungsquote kann die Adler Group ihre Zinssätze und -zahlungen sowie ihre zukünftigen Liquiditätsbedarfe reduzieren. Damit wird das externe Rating der Gesellschaft verbessert, was auch ihr Attraktivität für potenzielle Investoren erhöhen könnte.

### **Integration**

Bei der Festlegung der Integrations- und Geschäftsstrategie und der Aufstellung kurz- und mittelfristiger Pläne als die neue Adler Group ermittelte die Gesellschaft Potenziale, denen auf Grundlage entsprechender Annahmen und Szenarien zu gesellschaftlichen und politischen Trends sowie zu regulatorischen Rahmenbedingungen und zum Finanzierungsumfeld angemessen Rechnung getragen wird. Dank der kontinuierlichen Harmonisierung interner Richtlinien und Geschäftsprozesse im Jahr 2021 erwartet die Gesellschaft weitere Effizienzsteigerungen.

Aufgrund von Szenarien mit positiveren Rahmenbedingungen könnte die Geschäftsentwicklung der Adler Group bessere Ergebnisse hervorbringen als in den Plänen der Gesellschaft prognostiziert.

### **Digitalisierung in der Immobilienbranche und Unternehmensorganisation**

Die Adler Group sieht in der zunehmenden Digitalisierung die Möglichkeit, Verwaltungsprozesse effizienter zu gestalten und damit Verwaltungskosten dauerhaft zu senken, insbesondere bei der einheitlichen Erfassung aller Mieter- sowie Immobilien- und Projektentwicklungsdaten und als Grundlage für die fristgerechte und umfassende Berichterstattung und Kontrolle aller Immobilienaktivitäten durch die Einführung standardisierter ERP-Software. Zudem bietet die Digitalisierung interner Geschäftsprozesse der Gesellschaft, etwa in der Finanzbuchhaltung und im Personalmanagement, weiteres Effizienzsteigerungspotenzial.

Die damit verbundene Effizienzsteigerung dürfte sich ebenfalls positiv auf die Kostenstruktur der Adler Group auswirken.

Die Gesellschaft sieht weiteres Potenzial in der Automatisierung manueller und fehleranfälliger Arbeiten durch die weitere Digitalisierung. Qualifizierte Mitarbeiter, die für die Verarbeitung und diese Bereiche verantwortlich sind, können stattdessen mit Aufgaben betraut werden, die nicht automatisiert werden können. Weitere Harmonisierungs- und Optimierungsmaßnahmen innerhalb der Adler Group tragen insgesamt zum Ausbau der Digitalisierung bei.

### **Finanz- und Finanzierungschancen**

Angesichts der weiterhin günstigen Bedingungen auf dem Kapital- und Bankenmarkt mit anhaltend niedrigem Zinsniveau bietet sich der Adler Group die Möglichkeit, die Struktur und Konditionen der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns weiter zu verbessern.

### **Verbesserung des externen Unternehmensratings**

Am 11. August 2021 bestätigte Standard & Poor's das „BB“-Rating, stufte es jedoch am 11. Oktober 2021 auf „B+“ und am 11. Februar 2022 auf „B-“ herab und begründete dies mit der „wirtschaftlichen Unsicherheit und der sich verschärfenden Liquiditätssituation nach dem Viceroy-Bericht“.

Nach der strategischen Fokussierung Ende 2021 und Anfang 2022 wird angesichts einer verbesserten Beleihungsquote eine erneute Verbesserung des Ratings angestrebt. Das externe Unternehmensrating der Adler Group ist in den Augen des Verwaltungsrats von grundlegender Bedeutung. Die weitere Verbesserung des Ratings und der Erhalt eines sogenannten Investment Grade-Ratings bieten der Adler Group Chancen in Bezug auf die weitere (Re)finanzierungen auf dem Kapitalmarkt. Diese Chancen sind von größter Bedeutung. Ein Investment Grade-Rating ist häufig eine Grundvoraussetzung für institutionelle Investoren, ein Investment überhaupt in Erwägung zu ziehen.

### **(Re)finanzierungschancen**

Das aktuelle Zinsniveau, das gute Rating und auslaufende Festzinssätze bieten der Adler Group immer wieder weitere gute Finanzierungsmöglichkeiten auf dem Kapitalmarkt und bei Geschäftsbanken. Entsprechend konnte die Fremdkapitalstruktur, wie beispielsweise durch die Platzierung der Schuldverschreibungen Anfang 2021, weiter verbessert werden. Allerdings konnte das Niveau der Vorjahre diesbezüglich nicht mehr erreicht werden.

### **Positive Zinsänderungen**

Die Möglichkeit, die niedrigen Zinsen auszunutzen, stellt die Adler Group vor finanzielle Möglichkeiten. Der in den vorangegangenen Jahren zu beobachtende Rückgang der Zinsen führte zu niedrigeren Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen für Immobilienbewertungen. Dies wiederum hat höhere IFRS-Werte (beizulegende Zeitwerte) zur Folge. Sensitivitätsanalysen, die die Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen um jeweils 0,25 Prozentpunkte zum Inhalt haben, führten zu einer Erhöhung der IFRS-Werte (Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio) von rund 9,7 % bei der Adler Group. In diesem Kontext dürfen die Marktmiete und die Leerstandsquote jedoch nicht außer Acht gelassen werden, die beide diese Entwicklung verstärken oder ins Gegenteil kehren könnten.

## **Chancen aus dem operativen Geschäft**

### **Operative Chancen der integrierten Immobiliengesellschaft**

Die Adler Group sieht eine bedeutende Chance, den Vermietungsstand und die Mieterträge durch die Ausweitung der Wertschöpfungskette dank dem Bau eigener Wohnungen durch die Akquisition des Immobilienentwicklers Consus im Jahr 2020 zu steigern. Neben der Renovierung leerstehender Wohneinheiten, um diese wieder marktfähig und zu angemessenen Preisen vermietbar zu machen, erschließt der Bau von neuen Wohnungen, die den aktuellen Standards entsprechen, ein gesteigertes Vermietungspotenzial. Fast alle Wohnportfolios werden von der Adler Group selbst verwaltet: Die Organisation der Integration der Mietwohnungsverwaltung und -buchhaltung sowie die umfassende Bewirtschaftung durch ihre eigene Gebäudeverwaltung wurden umgesetzt. Im Rahmen des wesentlichen Geschäftsprozesses der Immobilienbewirtschaftung werden durch die selbständige Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilienbestände durch die ADLER Real Estate AG Kosteneinsparungen und weitere Skaleneffekte erzielt, ein Prozess der schrittweise weiter ausgebaut wird. Darüber hinaus hat derweil ein Unternehmen des Konzerns die Energiebeschaffung und -versorgung für das Wohnimmobilienportfolio der gesamten Adler Group übernommen.

Fast alle Wohnimmobilienportfolios werden seit dem Geschäftsjahr 2019 intern verwaltet. Die Integration der Wohnimmobilienverwaltung und Mietbuchhaltung sowie des größtenteils internen Facility Managements wurde organisiert. Durch die interne Verwaltung und Pflege der Immobilienportfolios als Bestandteil des zentralen Portfoliomanagementprozesses der Adler Group werden Kosteneinsparungen und weitere Skaleneffekte realisiert und erfolgreich weiter ausgeschöpft. Dennoch bleibt die Herausforderung, ausreichend qualifiziertes Personal anzuwerben, bestehen.

### **Erhöhung der Marktmiete**

Gegenwärtig sind überall steigende Marktpreise zu beobachten. Die Adler Group kann für das Geschäftsjahr 2021 ei-

nen leichten Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise verzeichnen. In dieser Hinsicht sieht die Adler Group weitere Chancen für einen positiven Einfluss auf die künftigen IFRS-Werte der Anlageimmobilien durch den Anstieg der Marktpreise. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum mit kaum verbessertem Angebot infolge der geringen Anzahl an Baugenehmigungen und der vollständigen Auslastung von Bauunternehmen führt zu steigenden Marktmieten und damit zu höheren beizulegenden Zeitwerten der Immobilien. Tendenziell wird es künftig noch schneller als in der Vergangenheit zu einem weiteren Anstieg der Marktmieten und IFRS-Immobilienwerte kommen, was unter anderem auf die Abschaffung der Mietpreisbremse in Berlin zurückzuführen ist, wo die Adler Group im Jahr 2021 72,2 % ihrer Wohneinheiten hielt und 79,6 % ihrer Mieterträge generierte.

### **Verringerung der Leerstandsquote**

Durch intensive Modernisierungsprogramme in vormals leerstehenden Wohneinheiten sah sich die Adler Group in der Lage, in den vorangegangenen Geschäftsjahren sowie im Jahr 2021 erhebliche Verbesserungen des Ergebnisses und eine Verringerung des Leerstands zu erzielen. Die finanziellen Chancen spiegeln sich einerseits in der höheren Rentabilität des eigenen Immobilienportfolios der Gesellschaft und andererseits in den niedrigeren Leerstandskosten durch Vermietung wider. Darüber hinaus gewinnen Wohnanlagen infolge eines höheren Vermietungsstands sowie infolge von Investitionen auch in den Quartieren an Attraktivität, und die Fluktuation nimmt ab, was weitere Einsparungen nach sich zieht (Maklergebühren, Renovierungen nach Vermietung, zeitweiliger Leerstand).

### **Chancen beim Immobilienkauf und -verkauf**

Die Chancen, gegenwärtig Immobilien zu günstigen Preisen zu erwerben, schwinden zunehmend. Aus diesem Grund erwägt die Adler Group neue Wege für den Erwerb von Immobilien, die nach der Integration von Consus in die Adler Group realisiert werden könnten.

Aufgrund der langjährigen Branchenerfahrung des Senior Managements und der hervorragenden Netzwerke verfügt

die Adler Group dennoch über ein angemessenes Portfolio potenzieller Ankäufe, die laufend evaluiert und bei Bedarf im Rahmen der Due Diligence-Prüfung eingehend untersucht werden.

Nach der strategischen Fokussierung im Jahr 2021 kann eine weitere Optimierung des Portfolios für eine verstärkte Konzentration auf das Kerngeschäft und die Rentabilitätssteigerung Erträge bzw. Zuflüsse zur weiteren Schuldentilgung und zur Verbesserung der Beleihungsquote nach sich ziehen.

### **Unternehmensspezifische Chancen**

Eine weitergehende Harmonisierung und Entwicklung der gemeinsamen Prozesse und Richtlinien, die Einführung einer einheitlichen IT-Landschaft und die Verschlankeung der Steuerstruktur des Konzerns könnten mehr Chancen bieten als erwartet.

Im Zusammenhang mit dem Aufbau der neuen Adler Group erarbeitete die Gesellschaft ein neues Personalentwicklungskonzept mit harmonisierten Standards und Prozessen für alle Mitarbeiter des Konzerns. Weitere Chancen liegen unter anderem in der aktiven Anwerbung neuer Mitarbeiter, um offene Stellen mit hochqualifizierten und motivierten Bewerbern zu besetzen. Zur Umsetzung und Stärkung einer gemeinsamen Unternehmenskultur der Adler Group wurden verschiedene Projekte auf der Grundlage eines konzernweiten wertebasierten Änderungsmanagements eingeleitet. Durch diese Maßnahmen ergeben sich weitere Chancen, da die Attraktivität der Gesellschaft als Arbeitgeber steigt.

### **Nachhaltigkeit**

Das stets zunehmende Interesse von Investoren, Geschäftspartnern, Mietern und Mitarbeitern am nachhaltigen Wirtschaften schafft wichtige Chancen für ein nachhaltiges handelndes Unternehmen. Nachhaltigkeit in Verbindung mit einem guten ESG-Rating verschafft der Adler Group zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten und steigert ihre Attraktivität als Vermieter und Arbeitgeber. Darüber hinaus setzen Investoren zunehmend auf nach-

haltige, umweltverträgliche und sozialverantwortliche Investments. Dieser Trend ist auch im Baugewerbe zu beobachten und führt zu erhöhtem Druck für energieeffiziente, kostensparende Gebäudelösungen. Die politische Intervention in Form von Gesetzgebungsinitiativen und Subventionen verstärkt diesen Druck. Im Rahmen der Aktivitäten von Consus wirkt die Adler Group an diesem Trend mit innovativen Konzepten im Bereich Quartiersentwicklung mit.

Getreu unserer Vision „Mehr Zukunft pro Quadratmeter“ hat sich die Adler Group zum Ziel gesetzt, Lebensqualität zu verbessern. Durch den Einsatz nachhaltiger, ökologischer Baumaterialien sowie durch gute Energiekonzepte trägt die Adler Group zur Schonung knapper Ressourcen und Nutzung erneuerbarer Energien bei.

Was für die Projektentwicklungen gilt, bietet auch Chancen für die Bestandsimmobilien im Portfolio. Das ehrgeizige Ziel, die Treibhausgasemissionen aus dem Portfolio bis 2030 zu halbieren, ist eine Reaktion auf die Änderungen des Rechtsrahmens. Dies wird jedoch auch die Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios mit Bestandsimmobilien auf den Mietmärkten verbessern, da energetisch sanierte Wohnungen zu geringeren Nebenkosten für Wärme und Energie führen und gleichzeitig eine deutlich höhere Qualität und ein höheres Komfortniveau bieten. Für Unternehmen, die in diesem Prozess marktführend sind, scheinen sich noch bessere Chancen zu ergeben.

## Gesamtbeurteilung der Risiken- und Chancensituation durch das Senior Management

Das Senior Management und der Verwaltungsrat der Adler Group haben die Risiken und Chancen über das gesamte letzte Jahr bewertet und erörtert. Bei der Bewertung der Risiken wurde vorsichtig vorgegangen und die Chancen wurden mit verhaltenem Optimismus betrachtet.

Aus heutiger Sicht bestehen nach Auffassung des Senior Managements keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft oder ihre Ertrags-, Vermögens- bzw. Finanzlage ge-

fährden könnten. Insgesamt ergibt sich dementsprechend ein für das Immobiliengeschäft übliches Risikoprofil. Durch die frühzeitige Analyse von Frühwarnindikatoren und Risiken ist die Adler Group in der Lage, rechtzeitig mit entsprechenden Gegenmaßnahmen zu reagieren und mögliche negative Effekte abzumildern. Zusammenfassend lässt sich zu diesem Zeitpunkt sagen, dass die Risikoprognose der Adler Group positiv ist und sich mittel- und langfristig viele Chancen für die Gesellschaft ergeben.

## Schlussbemerkung

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

# Konzern- lagebericht

## 2 Konzernlagebericht

- 92 Grundlagen des Konzerns
- 100 Portfolio Überblick
- 104 Wirtschaftsbericht
- 113 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 120 Prognosebericht
- 121 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

# Grundlagen des Konzerns

## Geschäftsmodell

Die Adler Group S.A. ist eine deutschlandweit gut diversifizierte Wohnimmobiliengesellschaft mit einem Portfolio im Wert von 10,0 Milliarden EUR. Wir halten und verwalten rund 27.500 Wohnungen in unserem Kernportfolio, während weitere 6.000 Einheiten in den Top-Städten in Deutschland in der Entwicklungsphase sind.

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

dem strategischen Bemühen, der Wohnungsknappheit in Deutschland entgegenzuwirken, neue Wohneinheiten bauen. Unsere 1.286 operativ tätigen Mitarbeiter sind an unserem Hauptsitz in Berlin sowie an verschiedenen Standorten innerhalb Deutschlands in der Nähe unserer Objekte und Mieter beschäftigt.

## Ziele und Strategie

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

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

BESTAND AN  
MIETWOHNUNGEN

27.469

Einheiten

OPERATIV TÄTIGE  
MITARBEITER

1.286

Personen

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

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

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

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

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

Durch die Integration von ADLER und Consus haben wir unser Geschäft ausgebaut und diversifiziert und uns einen klaren und ertragsstarken organischen Wachstumspfad eröffnet, der auf unserer hochwertigen Build-to-Hold-Entwicklungspipeline mit einem gegenwärtigen Bruttovermögenswert von 900 Millionen EUR beruht. Wir streben an, in den nächsten zehn Jahren 500.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Mietfläche in 6.000 zusätzlichen Mieteinheiten in den größten Städten in Deutschland zu entwickeln. Darüber hinaus werden ausgewählte Modernisierungsinvestitionen in unserem Kernportfolio die Qualität unseres Mietportfolios erhöhen und gleichzeitig die Energieeffizienz verbessern.

**Wir planen eine weitere Vereinfachung unserer Kapitalstruktur.**

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

Unsere Finanzstrategie sieht mittelfristig eine nachhaltige Beleihungsquote von unter 50 % vor, ohne dass hierfür eine Eigenkapitalaufnahme erforderlich ist. Dieses Ziel wird erreicht, sobald die Erlöse aus der Veräußerung der nicht strategischen Vermögenswerte an KKR/Velero eingegangen sind. Langfristig ist es unser Ziel, ein Investment-Grade-Kreditrating zu erhalten.

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

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

## Wettbewerbsvorteile

**Wir profitieren von einer voll integrierten, effizienten und skalierbaren internen Immobilienportfolio-Managementplattform unter der Leitung eines erfahrenen Managementteams mit Fokus auf Wachstum und Wertschöpfung.**

Diese Plattform ermöglicht uns die Wertschaffung innerhalb des gesamten Spektrums des Immobilienportfolio-Managements, einschließlich der Identifizierung geeigneter Immobilienvermögen oder Immobilienportfolios sowie deren Erwerb und Verwaltung. Dank unserer Plattform und unserer fundierten Kenntnisse des Immobilienmarkts sind wir hervorragend aufgestellt, um Objekte innerhalb unseres Portfolios zu identifizieren, die durch gezielte Modernisierungsinvestitionen verbessert werden können. Unser Managementteam blickt auf umfassende Erfahrungen im internen Asset-, Objekt- und Facility- sowie Baumanagement zurück. Darüber hinaus werden wir in allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit durch hoch qualifizierte Teams von Immobilien-Profis unterstützt, was uns die nötige Flexibilität zur Anpassung an die Marktbedingungen verschafft, um weiteres Bestandswachstum zu erzielen.

**Wir sind eine Wohnimmobilienplattform ersten Ranges mit einem hochwertigen Portfolio, das auf zentrale Standorte innerhalb Deutschlands diversifiziert ist.**

Wir haben unser Portfolio durch die Veräußerung von nicht-strategischen Bestandsimmobilien gestrafft und verfügen dadurch nun über einen Immobilienbestand in deutschen Städten mit einem attraktiven Ertragspotenzial. Das Kernimmobilienportfolio der Adler Group umfasste zum 31. Dezember 2021 rund 27.500 Wohneinheiten. Insbesondere der Berliner Wohnimmobilienmarkt, der den überwiegenden Teil unseres Portfolios ausmacht, profitiert dauerhaft von einem Zusammenspiel aus wachsenden Bevölkerungszahlen, einem steigenden Anteil qualifizierter Arbeitskräfte, einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und einem begrenzten Angebot an neuen Mietwohnungen, was letztendlich zu kontinuierlichem Mietwachstum führt und sich damit unseren Erwartungen zufolge positiv auf unser Geschäft auswirken wird.

**In unserem Geschäftsansatz fühlen wir uns der Zufriedenheit unserer Mieter verpflichtet.**

Wir streben Mieterzufriedenheit an und sehen unsere Mieter im Zentrum unserer Geschäftstätigkeiten. Wir reagieren äußerst zügig auf die Anfragen unserer Mieter und kommunizieren aktiv über interne und externe Call-Center mit ihnen. Darüber hinaus erhalten wir für unsere Immobilien durch laufende Investitionen den der aktuellen Nachfrage angepassten Marktstandard. Unser Geschäftsansatz führt zu einer höheren Zufriedenheit der Mieter, was sich auch an unserer nachhaltig hohen Mietvereinnahmung und dem sinkenden Leerstand in unseren Immobilien ablesen lässt.

**Wir haben eine solide Bilanzstruktur mit einer angestrebten konservativen Beleihungsquote und einer langfristig ausgerichteten Fälligkeitsstruktur bei niedrigen Finanzierungskosten.**

Die Adler Group weist eine konservative Bilanz mit Potenzial zur weiteren Verbesserung auf. Zum 31. Dezember 2021 lag unsere Beleihungsquote bei 50,9 % (49,4 % ohne Wandelanleihen) und die Fremdkapitalkosten beliefen sich auf 2,2 %; zudem erreichten wir einen Zinsdeckungsgrad von 2,3 und eine gewichtete durchschnittliche Laufzeit von 4,1 Jahren.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

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

Die Adler Group hat eine Wandelanleihe ausgegeben, die bei Fälligkeit in Aktien umgewandelt werden kann. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, geben wir alle NAV-Messgrößen auch auf verwässerter Basis an. Dies beinhaltet den beizulegenden Zeitwert der Wandelanleihe sowie die vollständig verwässerte Anzahl an Aktien am jeweiligen Bilanzstichtag.

## Berechnung des EPRA-NAV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung von Vorräten<sup>1)</sup>
- (-) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente<sup>2)</sup>
- (-) Latente Steuern<sup>3)</sup>

= EPRA NAV

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

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

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

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

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

### Berechnung des EPRA-NRV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung von Vorräten<sup>1)</sup>
- (-) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente<sup>2)</sup>
- (-) Latente Steuern<sup>3)</sup>
- (+) Grunderwerbsteuer<sup>4)</sup>

= EPRA NRV

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

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

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

### Berechnung der EPRA-NTA

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung von Vorräten<sup>1)</sup>
- (-) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente<sup>2)</sup>
- (-) Latente Steuern<sup>3)</sup>
- (-) Geschäfts- oder Firmenwert
- (+) Grunderwerbsteuer<sup>4)</sup>

= EPRA NTA

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

### Berechnung des EPRA-NDV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung von Vorräten<sup>1)</sup>
- (-) Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten<sup>5)</sup>
- (-) Geschäfts- oder Firmenwert

= EPRA NDV

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

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

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

Das Gesamt-EBITDA ergibt sich aus der Addition des Nettogewinns aus Projektentwicklungsaktivitäten, der Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold-Entwicklungsprojekten und dem Verkauf von Eigentumswohnungen zum EBITDA aus Vermietung.

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

#### Berechnung des EBITDA (aus Vermietung)

##### Nettomietenerträge

(+)	Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten
=	<b>Erträge aus Vermietung</b>
(-)	Kosten der Vermietung <sup>6)</sup>
=	<b>Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung</b>
(-)	Gemeinkosten aus Vermietung <sup>7)</sup>

##### = EBITDA aus Vermietung

6) Die Kosten der Vermietung setzen sich zusammen aus (a) Löhnen und Gehältern und sonstigen auf die Vermietung bezogenen Aufwendungen, (b) Saldo der weiterberechneten Mietnebenkosten und (c) Betrieb und Instandhaltung der Gebäude ohne außerordentliche Aufwendungen.

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

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

#### Berechnung des Gesamt-EBITDA

##### Erträge aus Vermietung

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

##### = EBT

8) Bei den sonstigen betrieblichen Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen handelt es sich um die Gesamtsumme der (a) Kosten der Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen, der (b) Kosten der Projektentwicklung und der (c) Kosten des Verkaufs von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen) abzüglich außerordentlicher Aufwendungen und Abschreibungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Berechnung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1)

EBITDA aus Vermietung

- (–) Nettozinsaufwand für Vermietung<sup>16)</sup>
- (–) Laufende Ertragsteuern aus Vermietung<sup>17)</sup>
- (–) Anteile von Minderheitsgesellschaftern<sup>18)</sup>

### = FFO 1 (aus Vermietung)

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

17) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

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

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

### Berechnung des FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

Gesamt-EBITDA

- (–) Nettozinsaufwand<sup>12)</sup>
- (–) Laufende Ertragsteuern<sup>19)</sup>
- (–) Anteile von Minderheitsgesellschaftern<sup>18)</sup>

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

19) Laufende Ertragsteuern gemäß Abschluss verstehen sich ohne Ertragsteuern in Verbindung mit der Veräußerung von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören.

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

Die Beleihungsquote wurde an die Methodik der ADLER Real Estate AG angepasst. Unter anderem sind die Nettofinanzverbindlichkeiten um ausgewählte finanzielle Vermögenswerte wie beispielsweise Kaufpreisforderungen und finanzielle Vermögenswerte bereinigt. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien beinhaltet Anzahlungen für Anlageimmobilien und ist um für Energiemanagement-Dienste und Immobilienmanagement genutzte Sachanlagen und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bereinigt.

## Berechnung der Beleihungsquote (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen

---

(+)	Wandelanleihen
(-)	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
(-)	Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte <sup>20)</sup>
(-)	Aktive Vertragsposten
(-)	Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
=	<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>
(+)	Beizulegender Zeitwert der Immobilien <sup>21)</sup>
(+)	Beteiligungen an Immobiliengesellschaften <sup>22)</sup>
=	<b>GAV (Bruttovermögenswert)</b>

---

= **Beleihungsquote (LTV)**

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

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

22) Einschließlich der nach der Equity-Methode bewerteten Investments aus dem Konzernabschluss.

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

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

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

## Indikatoren der Portfolioentwicklung

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

Die Leerstandsquote setzt die leerstehenden Einheiten unserer Immobilien (in m<sup>2</sup>) ins Verhältnis zum gesamten Immobilienbestand (in m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Die gewichtete Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> bietet einen Einblick in die durchschnittlichen Mieterträge der vermieteten Immobilien. Sie dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

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

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

# Unser Portfolio im Überblick

## Geschäftsentwicklung

Unser Bestand an Mietwohnungen konzentriert sich zum 31. Dezember 2021 vorwiegend auf Berlin, aber auch auf weitere Großstädte, vor allem in Nordrhein-Westfalen, wie Duisburg und Düsseldorf.

Aufgrund einer substanziellen Veräußerung von Wohnimmobilien aus dem Bestand im Jahr 2021 sowie der im Jahr 2022 anstehenden und angestrebten Veräußerungen aus dem Portfolio hat sich der Bestand an Mietwohnungen deutlich verringert. Bilanziell wurden die zum Verkauf vorgesehenen Immobilien zum 31. Dezember 2021 in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgliedert.

Die hier dargestellten Zahlen beziehen sich auf das Kernportfolio der Gesellschaft im Bereich der Wohnimmobilien und enthalten keine als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (mit Ausnahme der Zahlen für Instandhaltung und Investitionen, die sich auf das gesamte Wohnimmobilienportfolio im Jahr 2021 beziehen).

## Unser Portfolio im Überblick<sup>(\*)</sup>

Standort	Beizulegender Zeitwert Mio. EUR 2021	Beizulegender Zeitwert EUR/m <sup>2</sup> 2021	Einheiten	Vermietbare Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Nettomietträge <sup>(**)</sup> Mio. EUR 2021	Mietrendite (gewichtete Durchschnittsmiete)	Leerstand 2021	Leerstand $\Delta$ gegenüber Vorjahr	2021 gewichtete Miete EUR/m <sup>2</sup> /Monat	Nettomietträge flächenbereinigter Umsatz $\Delta$ gegenüber Vorjahr	Steigerungspotenzial
Berlin	4.911	3.580	19.830	1.371.832	132,5	2,7 %	0,8 %	(0,8 %)	8,01	2,5 %	20,7 %
Sonstige	693	1.423	7.639	486.898	33,9	4,9 %	1,9 %	(0,3 %)	5,87	2,6 %	15,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>5.604</b>	<b>3.015</b>	<b>27.469</b>	<b>1.858.730</b>	<b>166,4</b>	<b>3,0 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>(0,7 %)</b>	<b>7,45</b>	<b>2,5 %</b>	<b>19,6 %</b>

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

(\*\*) Annualisierte Nettomietträge.

## Portfolioentwicklung

### Wohnimmobilien<sup>(\*)</sup>

	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl der Einheiten	27.469	69.722
Ø-Miete/m <sup>2</sup> /Monat	EUR 7,45	EUR 6,30
Leerstand	1,1 %	3,4 %

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

Die Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> stieg im Berichtsjahr auf EUR 7,45, während die Leerstandsquote mit 1,1 % deutlich unter dem Vorjahreswert liegt, was teilweise auf die Veräußerung von Immobilien mit höheren Leerständen zurückzuführen ist.

GEWICHTETE Ø-WOHNMIETE

7,45  
EUR/M<sup>2</sup>/MONAT

FLÄCHENBEREINIGTESMIET-  
WACHSTUM

2,5 %

**Flächenbereinigtes Mietwachstum<sup>(\*)</sup>**

In %	1. Jan - 31. Dez. 2021	1. Jan - 31. Dez. 2020
Flächenbereinigtes Mietwachstum	2,5 %	2,2 %

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

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

Das flächenbereinigte Mietwachstum für unser Portfolio in Berlin belief sich auf 2,5 %, während das flächenbereinigte Mietwachstum für das verbleibende Portfolio 2,6 % betrug.

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

**Instandhaltung und Investitionen**

In EUR/m <sup>2</sup>	1. Jan - 31. Dez. 2021	1. Jan - 31. Dez. 2020
Instandhaltung	5,2	6,3
Investitionen	21,8	24,4
<b>Summe</b>	<b>27,0</b>	<b>30,7</b>

**Instandhaltung und Investitionen**

In Mio. EUR	1. Jan - 31. Dez. 2021	1. Jan - 31. Dez. 2020
Instandhaltung	23,1	30,5
Investitionen	97,1	118,4
<b>Summe</b>	<b>120,2</b>	<b>148,9</b>

Die Gesamtinvestitionen in das Portfolio lagen bei 120,2 Millionen EUR, womit die Instandhaltungskosten und Modernisierungsinvestitionen pro m<sup>2</sup> im Jahr 2021 mit 27,0 EUR unseren Erwartungen entsprachen.

## Leerstandskategorien

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

### Leerstand<sup>(\*)</sup>

	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Leerstand gesamt (in Einheiten)	309	2.523
Leerstand gesamt (in m <sup>2</sup> )	20.360	149.369
Gesamtleerstandsquote	1,1 %	3,4 %

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



# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

### Allgemeine Marktlage

Auch 2021 zeigten sich die Weltwirtschaft und das Leben der Menschen durch die Beschränkungen aufgrund der Coronavirusvarianten Delta und Omikron beeinträchtigt. Da mittlerweile jedoch 75,2 % der EU-Bevölkerung mindestens eine Impfung erhalten hat, werden die Beschränkungen nun in den meisten Ländern aufgehoben, gefolgt von einer wirtschaftlichen Erholung.

Erste Zeichen einer Verbesserung werden bereits aus den Daten des Statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) deutlich, die im Vergleich zu 2020 für die EU-Länder ein durchschnittliches BIP-Wachstum von 5,3 % berichten. Für Deutschland allein meldete das Statistische Bundesamt (Destatis) ein preisbereinigtes BIP-Wachstum im Jahr 2021 von 2,9 % gegenüber 2020. Damit liegt Deutschland zwar unter dem europäischen Durchschnitt, aber die deutsche Regierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht für 2022 mit einem höheren BIP-Wachstum von 3,6 %. Die abnehmenden Belastungen durch die Pandemie spiegeln sich zudem in der Entwicklung der Arbeitslosenquote wider, die von 6,3 % im Januar 2021 auf 5,4 % im Januar 2022 zurückging. Dieser Trend dürfte sich voraussichtlich auch im Jahr 2022 fortsetzen, und die deutsche Regierung prognostiziert für 2022 eine Gesamtarbeitslosenquote von 5,1 %.

Die Industrieproduktion nähert sich ebenfalls den vor der Pandemie erreichten Zahlen, da sie auch während der Pandemie robust geblieben war; im Januar 2022 lag der

Gesamtumsatzindex des verarbeitenden Gewerbes bei 102,7, im Vergleich zu 99,7 im Januar 2021. Auch im Bau-sektor stieg der Umsatz um 1 % gegenüber 2020. Der Verbrauch der privaten Haushalte stieg im Jahr 2021 preisbereinigt um 2,6 % gegenüber dem Vorjahr, und der Staatsverbrauch nahm um 2,0 % zu. Auch die Außenhandelszahlen deuten auf eine Erholung der globalen Wirtschaft. Die Importe stiegen im Jahr 2021 um 17,2 %, während die Exporte um 14,0 % zulegten, im Vergleich zu einem Rückgang der Importe um -7,0 % und einem Exportrückgang von -9,1 % im Jahr 2020.

Betrachtet man das Zinsumfeld so hat die US-Notenbank bereits die erste Zinserhöhung um 25 Basispunkte vorgenommen, während die EZB bisher keine Pläne für eine Erhöhung angekündigt hat. Stattdessen passte die EZB im März 2022 die zeitliche Planung ihres Anleihenkaufprogramms an, um der Inflation entgegenzuwirken. Damit bleibt der Hauptrefinanzierungssatz unverändert bei 0,00 %, was bedeutet, dass die Finanzierungskosten für Immobilieninvestoren weiterhin niedrig bleiben.

Risiken, die sich aus neuerlichen Einschränkungen durch die Pandemie ergeben, könnten die wirtschaftliche Erholung zunichtemachen. Engpässe auf der Angebots- und Nachfrageseite hatten in Verbindung mit Preissteigerungen auf den eher vorgelagerten Stufen der Wirtschaftproduktion einen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Inflationsrate in Deutschland, die im März 2022 ein Niveau von +7,3 % erreichte. Laut Untersuchungen durch Destatis werden die Auswirkungen der Pandemie mittlerweile durch die Unsicherheiten nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine überlagert. Am deutlichsten wird dies im Energiesektor, wo die Preise laut Destatis

seit Februar 2021 um fast 22,5 % gestiegen sind, was die wirtschaftliche Produktion und das verfügbare Einkommen der Haushalte, insbesondere der unteren Einkommensschichten, stärker unter Druck setzt. Angesichts der in den kommenden Wochen zu erwartenden weiteren Sanktionen des Westens gegen Russland könnten der Welthandel und die Lieferketten einen weiteren Schock erleiden. Zusätzlich zu dem wirtschaftlichen Druck, der dadurch entsteht, ist zu erwarten, dass der verfügbare Wohnungsbestand in Europa an seine Grenzen geraten wird. Nach Angaben des UN-Flüchtlingshilfswerks (UNHCR) sind seit Februar 2022 fast 4 Millionen Menschen aus der Ukraine geflohen. 175.000 Geflüchtete haben es bisher nach Deutschland geschafft, und die Gesellschaft sollte sich auf zunehmenden Druck auf ihren ohnehin bereits knappen Wohnungsbestand einstellen.

## Der deutsche Wohnimmobilienmarkt im Überblick

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich im Jahr 2021 erneut als robust erwiesen. Gemäß Angaben von CBRE erreichte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt ein neues Rekordniveau von 111 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Anstieg des Transaktionsvolumens von 40 % im Vergleich zum Vorjahr, ein Wachstum, das im Wesentlichen auf die großen Fusionen und Übernahmen im Jahr 2021 zurückzuführen war. Zwar dürfte sich dieser Trend nicht auf diesem Niveau fortsetzen, doch CBRE prognostiziert für 2022 ein Transaktionsvolumen von mindestens 80 Milliarden EUR.

Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage ist für Investoren attraktiv, da es zu einem hohen Vermietungsstand führt, der wiederum stabile Mieteinnahmen und Renditen gewährleistet. Auch wenn die Zahl der erteilten Baugenehmigungen im Vorjahresvergleich um +3,3 % auf rund 381.000 gestiegen ist, war der Umsatz im Bereich der Baufertigstellungen im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei der Lieferung von Baumaterialien (Destatis) um -3,2 % rückläufig. Dank der das Angebot übersteigenden Nachfrage werden die Leerstände in städtischen Ballungsräumen auf einem niedrigen Niveau bleiben. Insgesamt

scheint der Wohnungsmangel in Deutschland in absehbarer Zeit nicht behoben werden zu können, so dass die Miet- und Kaufpreise weiter steigen werden.

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank sind die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2021 um +7,0 % gestiegen, was den Anstieg von +6,5 % im Jahr 2020 sogar noch etwas übertrifft. Bei Neuvermietungen wurde im Jahr 2021 ein Anstieg der Durchschnittsmieten um +2,5 % verzeichnet, was um 25 Basispunkte über dem Mietwachstum im Jahr 2020 lag. Aufgrund des anhaltenden Anstiegs der Wohnungsmieten lebten im Jahr 2020 bereits 20 % der deutschen Bevölkerung in Haushalten, die durch die Wohnkosten überlastet sind. Diese Bevölkerungsgruppe gibt mehr als 40 % ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für die Miete aus. Die Quote der Überbelastung durch Wohnkosten in Deutschland von 20 % war damit doppelt so hoch wie der EU-Durchschnitt von 10 %. Als Reaktion auf die aktuellen Probleme auf den Wohnungsmärkten formulierte die Ampelkoalition in ihrem Koalitionsvertrag Pläne, um den Erfolg ihrer Wohnungspolitik zu steigern. Das vorrangige Ziel ist die Errichtung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, von denen 25 % Sozialwohnungen sein sollen. Ferner strebt die Koalition an, die Gesetze zum Mieterschutz in den Bereichen mit überhitzten Märkten zu verschärfen und zudem die Förderung von nachhaltigem Wohnen und Bauen zu verstärken.

Die im Koalitionsvertrag enthaltenen Nachhaltigkeitsziele bedingen neue Förderprogramme für private Investoren zur Unterstützung des Baus effizienter Gebäude (CBRE). Insgesamt haben Investoren und Verbraucher in den letzten Jahren ein stärkeres Bewusstsein für die Bedeutung von ESG-Themen und den entsprechenden Initiativen entwickelt. Im Wohnungsneubau wird bereits der Weg zu mehr Energieeffizienz beschritten: Zwei Drittel der neuen Wohngebäude sollen mit erneuerbaren Energien beheizt werden (Destatis).

## Der Wohnimmobilienmarkt in Berlin

Während die Einwohnerzahl Berlins im Jahr 2020 um -0,2 % zurückging (Destatis), verzeichnete die Hauptstadt 2021 einen Anstieg der Einwohnerzahl.

Die Bevölkerung stieg um +0,1 % auf rund 3,8 Millionen Einwohner, was vor allem auf einen Anstieg bei der Zuwanderung zurückzuführen ist. Destatis rechnet mit einem Bevölkerungswachstum von +3,6 % bis 2030, was den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum sowie den entsprechenden Handlungsbedarf unterstreicht. Gemäß den Angaben von JLL ist die jährliche Nachfrage nach Wohnraum in Berlin mit 48 neuen Wohnungen pro 10.000 Einwohner bereits hoch und ergibt bis 2030 einen Gesamtbedarf von rund 18.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Ähnlich wie auf dem deutschen Gesamtmarkt hat der Nachfrageüberhang in Berlin zu einem Preisanstieg für Käufer und Mieter von Immobilien geführt. Nach Angaben der deutschen Bundesbank sind die Mietpreise in den 7 größten deutschen Städten (einschließlich Berlin) 2021 um +2,75 % gestiegen, was dem für 2020 berichteten Wachstum entspricht.

Die anhaltende Wohnungsknappheit, steigende Mieten und die angekündigte Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia führten zu Protesten, die eine Enteignung großer Immobilienunternehmen fordern. Im Rahmen eines Volksentscheids stimmte eine Mehrheit von 56 % der Berliner für die Enteignung von großen Vermietungsgesellschaften wie Vonovia. Das Ergebnis des Volksentscheids war jedoch nicht bindend, und Frau Giffey, die neu gewählte Regierende Bürgermeisterin von Berlin, sprach sich bereits gegen eine Enteignung aus. Des Weiteren erklärte das höchste Gericht in Deutschland (Bundesverfassungsgericht) den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig, womit er nicht länger angewandt werden darf. Das politische Risiko für den Wohnungsmarkt wird insgesamt als sehr gering eingeschätzt, da sich große Immobilienunternehmen, Experten und die Berliner Koalition einig sind, dass eine Enteignung keine rechtssichere Lösung für das Wohnungsproblem darstellt. Zudem wäre die Stadt Berlin wahrscheinlich nicht in der Lage, die aus derartigen Maßnahmen resultierende finanzielle Belastung zu stemmen.

Berücksichtigt man all diese Faktoren, so bleiben die grundsätzlichen Aussichten für den florierenden Wohnimmobilienmarkt in Berlin weiterhin positiv: hohe Mieten, eine wachsende Bevölkerung, mehr als gesättigte Märkte und ein begrenztes Angebot an neuen Wohnungen.

## Ertragslage

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

Die Nettomieteträge sind im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr, im Wesentlichen aufgrund der Konsolidierung von ADLER zum April 2020, auf 346 Millionen EUR angestiegen. Dieser Effekt wird durch Veräußerungen im Geschäftsjahr 2020 teilweise wieder reduziert. Der Anstieg der Nettomieteträge ist auch auf organisches Mietwachstum im Gesamtportfolio zurückzuführen. Die sonstigen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen die Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 1,083 Millionen EUR.

Zum 31. Dezember 2021 beliefen sich die verzinslichen Verbindlichkeiten auf insgesamt rund 7,8 Milliarden EUR. Zum Jahresende belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 2,2 % mit einer gewichteten Laufzeit von 4,1 Jahren und einem Zinsdeckungsgrad von 2,1<sup>(\*)</sup>. Der gewichtete Durchschnitt der Fremdkapitalkosten liegt bei Consus bei rund 3,9 % mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 1,4 Jahren.

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

## EBITDA

### EBITDA aus Vermietung

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nettomieteträge	346.188	293.387	86.859	90.164
Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten	148.904	90.519	63.883	27.629
<b>Erträge aus Vermietung</b>	<b>495.092</b>	<b>383.906</b>	<b>150.742</b>	<b>117.793</b>
Kosten der Vermietung	(216.775)	(153.274)	(83.029)	(51.357)
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung</b>	<b>278.317</b>	<b>230.633</b>	<b>67.713</b>	<b>66.435</b>
<b>NOI-Marge aus Vermietung (%)</b>	<b>80,4 %</b>	<b>78,6 %</b>	<b>78,0 %</b>	<b>73,7 %</b>
Gemeinkosten aus Vermietung	(50.569)	(43.619)	(9.145)	(13.193)
<b>EBITDA aus Vermietung</b>	<b>227.748</b>	<b>187.014</b>	<b>58.569</b>	<b>53.244</b>
<b>EBITDA-Marge aus Vermietung (%)</b>	<b>65,8 %</b>	<b>63,7 %</b>	<b>67,4 %</b>	<b>59,1 %</b>

## ERTRÄGE AUS VERMIETUNG

EUR

495,1

Mio.

**Gesamt-EBITDA**

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Erträge aus Vermietung	495.092	383.906	150.742	117.793
Erträge aus Projektentwicklung	122.969	134.634	44.425	(6.872)
Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	18.126	14.893	7.680	10.355
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	502.108	(0)	502.108	(0)
Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	5.437	6.637	315	1.913
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.143.732</b>	<b>540.070</b>	<b>705.270</b>	<b>123.189</b>
Kosten der Vermietung	(216.775)	(153.274)	(83.029)	(51.357)
Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(611.416)	(76.665)	(536.741)	35.255
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>315.541</b>	<b>310.131</b>	<b>85.500</b>	<b>107.086</b>
Gemeinkosten aus Vermietung	(50.569)	(43.619)	(9.145)	(13.193)
Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(19.674)	(24.114)	(8.062)	(9.205)
Gewinn aus Portfolioverkäufen <sup>(**)</sup>	45.638	-	45.638	-
Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten <sup>(***)</sup>	(82.690)	39.780	(124.809)	39.780
<b>Gesamt-EBITDA</b>	<b>208.246</b>	<b>282.178</b>	<b>(10.878)</b>	<b>124.468</b>
Nettozinsaufwand	(97.903)	(101.954)	(28.343)	(33.781)
Sonstige Nettofinanzierungskosten	(284.566)	(88.112)	(108.446)	56.590
Abschreibungen	(19.688)	(11.304)	(8.291)	(4.381)
Sonstige Erträge/(Aufwendungen)	(1.281.721)	(65.667)	(1.291.941)	(82.358)
Bewertungsänderung	452.195	373.895	(76.468)	184.811
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	758	(5.666)	805	(4.293)
<b>EBT</b>	<b>(1.022.680)</b>	<b>383.371</b>	<b>(1.523.562)</b>	<b>241.058</b>

(\*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 4.0.

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

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

## FFO

### FFO 1 (aus Vermietung)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
EBITDA aus Vermietung	227.748	187.014	58.569	53.244
Nettozinsaufwand	(75.644)	(70.157)	(19.176)	(19.811)
Laufende Ertragsteuern	(5.600)	(3.648)	(1.534)	1.040
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	(9.433)	(6.080)	(3.633)	(2.081)
<b>FFO 1 (aus Vermietung)</b>	<b>137.072</b>	<b>107.128</b>	<b>34.226</b>	<b>32.390</b>
Anz. Aktien <sup>(*)</sup>	117.510	79.771	117.510	107.116
<b>FFO 1 je Aktie</b>	<b>1,17</b>	<b>1,34</b>	<b>0,29</b>	<b>0,30</b>

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

### FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Gesamt-EBITDA	208.246	282.178	(10.878)	124.468
Nettozinsaufwand	(97.903)	(101.954)	(28.343)	(33.781)
Laufende Ertragsteuern	(40.027)	(12.660)	(30.736)	(792)
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	(9.433)	(6.080)	(3.633)	(2.081)
<b>FFO 2</b>	<b>60.883</b>	<b>161.484</b>	<b>(73.590)</b>	<b>87.814</b>
Anz. Aktien <sup>(*)</sup>	117.510	79.771	117.510	107.116
<b>FFO 2 je Aktie</b>	<b>0,52</b>	<b>2,02</b>	<b>(0,63)</b>	<b>0,82</b>

(\*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 4.O.

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



## Vermögens- und Finanzlage

Das Unternehmen hat den beizulegenden Zeitwert der Immobilien aufgrund einer externen Bewertung aktualisiert. Die Veräußerung des norddeutschen Portfolios an LEG und die Umgliederung der an Velerio/KKR bzw. BCP zu veräußern- den Portfolios in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte hat sich auf den beizulegenden Zeitwert der Build-to-Hold-Projektentwicklungen und des Bestandsportfolios ausgewirkt. Das Eigenkapital der Adler Group ist im Wesentlichen aufgrund des hauptsächlich aus der Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts resultierenden negativen Nettoergebnisses auf 3.693 Millionen zurückgegangen.

### Finanzlage

In TEUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Anlagenimmobilien und Auszahlungen für Anlagenimmobilien	7115.862	10110.842
Sonstige langfristige Vermögenswerte	337.179	1.839.086
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.453.041</b>	<b>11.949.928</b>
Zahlungsmittel und Bareinlagen	555.700	376.026
Vorräte	1.093.454	1.558.763
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	916.541	887.582
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.565.695</b>	<b>2.822.371</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.017.588</b>	<b>139.361</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>13.036.324</b>	<b>14.911.660</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	7.003.429	8.010.126
Sonstige Verbindlichkeiten	730.540	1.030.063
Passive latente Steuern	759.828	944.221
<b>Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Verbindlichkeiten</b>	<b>849.050</b>	<b>27.271</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>9.342.847</b>	<b>10.011.681</b>
<b>Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>	<b>2.990.383</b>	<b>4.125.787</b>
Nicht beherrschende Anteile	703.094	774.192
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>3.693.477</b>	<b>4.899.979</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>13.036.324</b>	<b>14.911.660</b>

(\*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 4.0.

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

### EPRA-NAV-Kennzahlen

31. Dez. 2021

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

### EPRA-NAV-Kennzahlen

31. Dez. 2020<sup>(\*)</sup>

In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.121.813	4.121.813	4.121.813	4.121.813
Neubewertung von Vorräten	52.160	52.160	52.160	52.160
Latente Steuern	1.010.868	1.010.868	868.304	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	(1.204.934)	(1.204.934)
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	5.315	5.315	5.315	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	(328.791)
Grunderwerbsteuer	-	823.284	576.207	-
<b>EPRA-NAV</b>	<b>5.190.156</b>	<b>6.013.441</b>	<b>4.418.865</b>	<b>2.640.248</b>
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
<b>EPRA-NAV je Aktie</b>	<b>44,17</b>	<b>51,17</b>	<b>37,60</b>	<b>22,47</b>
Wandelanleihen	97.623	97.623	97.623	97.623
<b>EPRA-NAV voll verwässert</b>	<b>5.287.779</b>	<b>6.111.064</b>	<b>4.516.488</b>	<b>2.737.870</b>
Anz. Aktien (verwässert)	119.427	119.427	119.427	119.427
<b>EPRA-NAV je Aktie voll verwässert</b>	<b>44,28</b>	<b>51,17</b>	<b>37,82</b>	<b>22,93</b>

(\*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 4.O.

## Beleihungsquote

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

In TEUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen und Ausleihungen	7.439.732	7.708.443
Wandelanleihen	216.941	311.972
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(580.561)	(376.026)
Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte <sup>(**)</sup>	(745.310)	(973.988)
Vertragssaldo	(46.128)	(136.863)
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	(1.193.284)	(112.090)
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>5.091.390</b>	<b>6.421.449</b>
Beizulegender Zeitwert der Immobilien (einschließlich Anzahlungen)	9.965.420	11.734.914
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	32.395	84.816
<b>Bruttovermögenswert (GAV)</b>	<b>9.997.815</b>	<b>11.819.730</b>
<b>Netto-Beleihungsquote</b>	<b>50,9 %</b>	<b>54,3 %</b>
<b>Netto-Beleihungsquote ohne Wandelanleihen</b>	<b>48,8 %</b>	<b>51,7 %</b>

(\*) Adjustierte Vorjahreszahlen gemäß IAS 8, siehe Anhang Ziffer 4.O.

(\*\*) Einschließlich der Finanzforderungen (312 Millionen EUR), Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen (249 Millionen EUR) und sonstigen finanziellen Vermögenswerten (184 Millionen EUR).

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

Zum Bilanzstichtag betrug unsere Nettobeleihungsquote (LTV-Ratio) 50,9 %.

**BELEIHUNGSQUOTE  
(LTV)**

**50,9 %**

# Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

**A.** Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die in diesem Konzernabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2021 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering.

**B.** Am 7. Januar 2021 schloss Consus, eine 94 %ige Tochter des Konzerns, den Verkauf von 24 nicht-strategischen Projekten erfolgreich ab. Zusammen mit den Erlösen aus dem erfolgreichen Abschluss des Verkaufs von ca. 5.000 Wohneinheiten, wie im September 2020 angekündigt, ge-

nerierte der Konzern damit Gesamterlöse von 850 Millionen EUR. Diese Erlöse wurden zur Rückzahlung bestehender Schulden verwendet, um das Fälligkeitsprofil weiter zu verbessern und die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zu senken.

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

**D.** Im Januar 2021 unterzeichnete BCP, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, eine Refinanzierungsvereinba-

zung mit einer deutschen Bank über ein Darlehen in Höhe von ca. 100,5 Millionen EUR. Der durchschnittliche Jahreszins für das Darlehen beträgt ca. 1,41 % und die Laufzeit endet im Juni 2023.

**E.** Ebenfalls im Januar 2021 wurde der im Rahmen der Überbrückungskreditlinie ausstehende Betrag (ausstehendes Volumen zum 31. Dezember 2020: 371 Millionen EUR) getilgt. Das Überbrückungsdarlehen wurde zeitgleich gekündigt.

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

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

Im zweiten Halbjahr 2021 rief die Adler Group 300 Millionen EUR als weiteren Liquiditätspuffer und zur Erhöhung der Flexibilität der Gesellschaft ab. Der Betrag wurde am 30. Dezember 2021 vollständig zurückgezahlt. Die Kreditfazilität wurde im April 2022 geschlossen.

**H.** Im März 2021 nahm Westgrund, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, ein besichertes Darlehen in Höhe von 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 7 Jahren

und einem festen Zinssatz von 1,6 % auf, welches das derzeitige, im Dezember 2021 fällige Darlehen in Höhe von 191 Millionen EUR ersetzt.

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

**J.** Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe entschied am 15. April 2021, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist, und erklärte damit das höchst umstrittene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig. Nach Auffassung des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts war das Land Berlin mangels Gesetzgebungskompetenz nicht berechtigt, die Miethöhe in der Bundeshauptstadt durch einen sogenannten „Mietendeckel“ zu begrenzen, da der Bundesgesetzgeber das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abschließend geregelt habe. Die Adler Group hat ihren Mietern individuelle Lösungen in Bezug auf Rückzahlungen angeboten.

**K.** Im Rahmen ihres neu aufgelegten EMTN-Programms platzierte die Adler Group am 21. April 2021 erfolgreich eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in der Höhe von 500 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem Festzins von 2,25 %. Die Anleihen wurden bei institutionellen Investoren in ganz Europa mit einem Gesamtauftragsbestand von 1,1 Milliarden EUR platziert. Der Erlös aus der Begebung dieser Anleihe wurde für die Kündigung und Rückzahlung der von der Consus Real Estate AG begebenen Hochzinsanleihe in Höhe von 450 Millionen EUR (9,625 %) verwendet. Zusätzlich zu den bereits vermeldeten finanziellen Synergien in Höhe von 93,8 Millionen EUR auf Run-Rate-Basis, die bereits zum 31. März 2021 realisiert wurden, wird die Adler Group durch diese Refinanzierung weitere finanzielle Synergien in Höhe von 33 Millionen EUR pro Jahr realisieren können. Dies wird sich positiv auf die Verschuldungskennzahlen auswirken. So werden die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten voraussichtlich auf 2,2 % sinken,

während sich das Fälligkeitsprofil der Schulden auf nunmehr 4,5 Jahre erweitern wird. S&P bewertet die Anleihen aufgrund ihrer hohen Werthaltigkeit und der wertvollen Asset-Base der Adler Group mit einem Rating von BB+.

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

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

**N.** Am 25. Juni 2021 legte die Adler Group ein Commercial Paper-Programm auf, das es der Gesellschaft erlaubt, kurzfristige Anleihen bis zu einem Gesamtbetrag von maximal 500 Millionen EUR zur Zwischenfinanzierung allgemeiner Unternehmenszwecke auszugeben. Zum Bilanzstichtag stand ein Betrag in Höhe von 5 Millionen EUR im Rahmen des Commercial Paper-Programms aus.

**O.** Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Juni 2021 wurde eine Dividende in Höhe von 0,46 EUR je Aktie (Bruttodividende in Höhe von insgesamt 54,1 Millionen EUR) beschlossen. Die Dividende wurde Anfang Juli 2021 an die Aktionäre ausgezahlt.

**P.** Am 20. Juli 2021 veräußerte die Adler Group S.A. im Rahmen ihrer Build-to-Sell-Entwicklungspipeline (Upfront Sale) ein Büroentwicklungsprojekt mit einer Größe von 30.000 m<sup>2</sup> im Frankfurter Bankenviertel für 185 Millionen EUR. Die Erlöse gingen im vierten Quartal 2021 ein und wurden zur Rückzahlung von Schulden im Einklang mit der Entschuldungsstrategie der Adler Group verwendet.

Die Veräußerung erfolgte, nachdem die Konzernstrategie verlaublich wurde, sich auf das Kerngeschäft mit Wohnimmobilien zu konzentrieren.

**Q.** Am 11. August 2021 veröffentlichte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) einen vollständigen Analysebericht zum Rating der Adler Group („BB/stable“).

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

**S.** Im August 2021 erfuhr der Konzern, dass es aufgrund von Einwänden der Deutschen Bahn zu Verzögerungen bei den Genehmigungen im Rahmen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem Gerresheim-Projekt in Düsseldorf kommt (Glasmacherviertel GmbH & Co. KG), das bereits verkauft wurde. Nach Einschätzung des Konzerns und auf der Grundlage der von den Behörden bereitgestellten Informationen wird erwartet, dass die Genehmigung wohl im Jahr 2022 vorliegen wird. Um weitere Verzögerungen, die aus den Einwänden der Deutschen Bahn resultieren, zu verhindern, diskutiert der Konzern mit der Stadtverwaltung Düsseldorf, ob der Bebauungsplan eventuell aufgespalten werden kann. Die Adler Group bewertete anlässlich der Verzögerungen bei den Planfeststellungsbeschlüssen im Zusammenhang mit dem Projekt in Düsseldorf, das bereits verkauft wurde, und dem deshalb eingeleiteten Verfahren zur Vorbereitung einer Rückabwicklung des Kaufvertrags ihre Rechte und Pflichten aus dem Vertrag neu. Dabei galt besonderes Augenmerk ihrem Recht, von dem Vertrag zurückzutreten. Damit erlangte die Gesellschaft effektiv die Beherrschung über das Beteiligungsunternehmen, das zuvor als nach der

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

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

**U.** Die Adler Group entschloss sich am 4. Oktober 2021, eine Prüfung ihrer strategischen Optionen einzuleiten. Sie war wiederholt von interessierten institutionellen Investoren in Bezug auf ihr Bestandsportfolio angesprochen worden. Dies könnte angesichts der hohen Nachfrage und der Aufwärtsbewegungen bei den Marktbewertungen in letzter Zeit zur Veräußerung eines

wesentlichen Anteils ihrer rentierenden Assets führen. Mit den Erlösen aus diesen Veräußerungen soll nicht nur die Verschuldung deutlich reduziert, sondern auch Kapital an die Inhaber von Anleihen und Aktien zurückgeführt werden.

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

**W.** Die Adler Group und die LEG Immobilien SE („LEG“) unterzeichneten am 11. Oktober 2021 ein Term Sheet, das die wesentlichen Punkte für die Veräußerung von insgesamt 15.350 Wohneinheiten und 185 Gewerbeeinheiten festlegt. Die Transaktion bezieht sich auf ein Immobilienportfolio im Wert von ca. 1,4 Milliarden EUR. Die zu veräußernden Vermögenswerte befinden sich überwiegend in norddeutschen kleineren und mittelgroßen Städten, womit sich das verbleibende Portfolio der Adler Group nun verstärkt auf die Top-Städte in Deutschland konzentriert. Am 1. Dezember 2021 meldete die Adler Group die Unterzeichnung dieser Transaktion mit der LEG. Die Transaktion wurde anhand von Share Deals durchgeführt. Am 3. Januar 2022 gab die Adler Group den erfolgreichen Abschluss der Veräußerung an eine Tochtergesellschaft der LEG mit Wirkung zum 29. Dezember 2021 bekannt. Aus diesem Vertragsabschluss erwirtschaftete die Adler Group einen Reinerlös von rund 800 Millionen EUR, der vor allem für die weitere Entschuldung der Gesellschaft verwendet wird. Dieser Portfolioverkauf beinhaltet einen Aufschlag auf den Buchwert zum 30. September 2021 und bestätigt damit einmal mehr die Qualität der Vermögenswerte der Adler Group und die Substanz ihrer Bewertungen.

**X.** Am 26. Oktober 2021 unterzeichnete die Adler Group ein Term Sheet mit KKR und Velero, das die Eckpunkte für die Veräußerung von insgesamt 14.368 Einheiten festlegt. Dies betrifft vornehmlich Objekte, die in den neuen Bundesländern liegen. Gemäß Term Sheet beläuft sich der vereinbarte Wert des Immobilienportfolios auf mehr als 1 Milliarde EUR. Damit wird gegenüber den jeweiligen von

CBRE zum 30. Juni 2021 geschätzten Buchwerten ein Aufschlag erreicht. Die Veräußerung könnte zu einer deutlichen Verringerung der Verschuldung der Adler Group führen und Kapital an die Anleiheninhaber zurückführen. Der Abschluss der Transaktion steht unter dem Vorbehalt der durch den Käufer durchgeführten Due Diligence-Prüfung, des Abschlusses der endgültigen Verträge und der Erfüllung der marktüblichen Bedingungen, insbesondere der behördlichen Genehmigungen, und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2022 erfolgen. Diese Transaktion markiert das Ende der angekündigten strategischen Immobilienverkäufe, womit sich die Adler Group von nun an auf den Verkauf von Projektentwicklungen, die nicht zum Kerngeschäft gehören, konzentrieren wird, um ihre Beleihungsquote (LTV) und das Entwicklungsrisiko weiter zu senken.

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

**Z.** Am 1. Dezember 2021 veräußerte die ADLER Real Estate AG, eine Tochtergesellschaft der Adler Group, einen Anteil von rund 7 % an der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE („LEG“) für einen Kaufpreis in Höhe von 75 Millionen EUR. Der Kaufpreis entspricht dem EPRA-NAV je Aktie zum 30. September 2021. Darüber hinaus hat sich ADLER gegenüber der LEG unwiderruflich verpflichtet ihre verbleibenden Aktien an der BCP der LEG im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots anzudienen, sofern der angebotene Preis je Aktie nicht unter 157 EUR (765 Millionen EUR für den verbleibenden Anteil von ADLER) liegt und die (erste) Annahmefrist vor dem 30. September 2022 endet. Als Gegenleistung wird die LEG unmittelbar eine Prämie von 7,5 Millionen EUR zusätzlich zum Kaufpreis auszahlen.

**a)** Am 13. Januar 2022 meldete die Adler Group die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit KKR, einer führenden globalen Investmentgesellschaft, über den Verkauf von rund 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in den neuen Bundesländern. Die Transaktion wird als Asset Deal strukturiert. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios in Höhe von 1,05 Milliarden EUR, was eine Prämie auf den zum 30. September 2021 ausgewiesenen und von CBRE unabhängig bewerteten Buchwert impliziert. Die Adler Group erwartet einen Nettoerlös von rund 600 Millionen EUR aus dieser Transaktion. Der Betrag stimmt mit dem in früheren Berichten genannten Betrag überein. Mit diesem Mittelzufluss wird die Adler Group die angestrebte Entschuldung ihrer Bilanz weiter vorantreiben und damit ihr strategisches Ziel erreichen, die Beleihungsquote unter 50 % zu bringen. Die unterzeichnete Vereinbarung steht im Einklang mit den in der Ende Oktober 2021 zwischen der Adler Group und KKR/Velero geschlossenen Absichtserklärung vereinbarten Bedingungen. Dass die Veräußerung über Buchwert erfolgt, ist somit ein weiterer Beleg für die Werthaltigkeit des Portfolios der Adler Group. Für ungefähr 68 % der Anlageimmobilien erfolgte der Eigentumsübergang nach dem 31. März 2022, der verbleibende Teil wird voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2022 übertragen.

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

**c)** Am 31. Januar 2022 reichte Dr. Michael Bütter seinen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat der Adler Group mit Wirkung zum 31. Januar 2022 ein. Der Grund für seinen Rücktritt ist die kürzlich getroffene Entscheidung des Aufsichtsrats der Union Investment Real Estate GmbH, Dr.

Bütter mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zusätzliche Aufgabenbereiche im regulierten Immobilienbereich von Union Investment zu übertragen. Nach sorgfältiger Abwägung durch alle Beteiligten ist man sich einig geworden, dass diese neuen Zuständigkeiten innerhalb der Union Investment Real Estate GmbH potenziell zu Interessenkonflikten führen können, die im Interesse beider Gesellschaften zu vermeiden sind.

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

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

**f)** Im Mai 2020 hatte Consus sieben nicht-strategische, überwiegend gewerbliche Entwicklungsprojekte an das Unternehmen Partners Immobilien Capital Management für einen Kaufpreis von 313 Millionen EUR veräußert. Die Übertragung der Projektgesellschaften, die diese sieben Entwicklungsprojekte halten, wurde im Dezember 2020 abgeschlossen. Bis zum Jahresende 2021 hatte Consus nur einen Teil des Kaufpreises erhalten, und es war nicht bekannt, wann und in welcher Höhe die Zahlungen beglichen würden. Es stellte sich daher als beste Lösung für Consus heraus, den Vertrag rückgängig zu machen und damit langwierige Gerichtsverfahren gegen den Käufer zu vermeiden. Die Aufhebung des Vertrags wurde am 31. März 2022 notariell beurkundet und unterliegt bestimmten Abschlussbedingungen.

**g)** Am 4. April 2022 beschloss die neue Bundesregierung, dass sich ab 2023 auch Vermieter an der CO<sub>2</sub>-Abgabe

auf Heizkosten beteiligen müssen. Geplant ist ein Stufenmodell, das den Anteil der Vermieter in ein umgekehrtes Verhältnis zur Energieeffizienz des Gebäudes setzt.

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

**i)** Am 21. April 2022 gab die Adler Group bekannt, dass KPMG Forensic der Gesellschaft ihren Abschlussbericht über die umfassende Prüfung der Anschuldigungen, die von Viceroy Research LLC erhoben worden waren, vorgelegt hat. Der entsprechende Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht. KPMG Forensic fand keine Beweise für systematisch betrügerische oder die Gesellschaft ausplündernde Transaktionen mit angeblich nahestehenden Unternehmen und Personen. Es wurden allerdings von KPMG Forensic Mängel in der Dokumentation und in der Abwicklung dieser Transaktionen festgestellt. Prof. Dr. Kirsten, Vorsitzender des Verwaltungsrats der Adler Group, kündigte am 22. April 2022 ein Programm zur Beseitigung der aufgezeigten Schwachstellen in Struktur und Prozess an. Erste Ergebnisse dieses Programms sollen im Vorfeld der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 veröffentlicht werden. Ein Betrag von rund 4 Millionen EUR wurde für die Prüfung durch KPMG Forensic verwendet.



# Prognose- bericht

## Vergleich der Vorhersagen mit dem tatsächlich im Jahr 2021 erzielten Ergebnis

Auch wenn das Jahr 2021 aufgrund der Coronakrise weiterhin herausfordernd war, entwickelte sich unser Geschäft wie geplant und wir konnten alle unsere Ziele erreichen.

Im Jahr 2021 stiegen die Nettomieteträge deutlich auf 346,2 Millionen EUR und lagen damit über der Prognose von 340–345 Millionen EUR.

Unser operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) für das Gesamtjahr erhöhte sich auf 137,1 Millionen EUR und lag damit im Rahmen der Guidance von 135–140 Millionen EUR.

In den kommenden Wochen wird die Gesellschaft unter Berücksichtigung des neuen Umfelds vorsichtig ihren Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 erwägen und diesen der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Juni 2022 vorlegen.

## Prognose für 2022

Nach den Veräußerungen wesentlicher Objekte aus dem Bestandsportfolio erwarten wir für das Jahr 2022 Nettomieteträge in der Größenordnung von 203–212 Millionen EUR und ein FFO 1 in der Größenordnung von 73–76 Millionen EUR.

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

*Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Geschäftsbericht 2021 enthaltene Konzernjahresabschluss der Adler Group S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, und der Lagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten beschreibt.*



**Maximilian Rienecker**  
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER



**Thierry Beaudemoulin**  
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

# Konzern- abschluss

### 3 Konzernabschluss

124	Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé
128	Konzernbilanz
130	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
131	Konzerngesamtergebnisrechnung
132	Konzernkapitalflussrechnung
134	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
136	Konzernanhang

## An die Aktionäre der

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

# Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé<sup>(\*)</sup>

## Report on the audit of the consolidated financial statements

### Disclaimer of opinion

We were engaged to audit the consolidated financial statements of Adler Group S.A. (the “Company”) and its subsidiaries (together the “Group”), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2021, and the consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies from page 118 to page 249.

We do not express an opinion on the accompanying consolidated financial statements of the Group. Because of the significance of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we have not been able to obtain sufficient appropriate audit evidence

to provide a basis for an audit opinion on these consolidated financial statements.

### Basis for Disclaimer of opinion

On 6 October 2021, a third party made public it suspected that there may be or there may have been irregularities affecting certain transactions entered into by the Group. As a result, we have extended our audit procedures in this respect.

Because management denied us access to certain information, including correspondence between related parties, in performing our audit procedures, there are exceptional circumstances which prevent us from obtaining sufficient appropriate evidence about the identification and disclosure of related parties and significant related party transactions and account balances. This also precludes us from evaluating whether the accounting treatments for at least some of these transactions are appropriate and consistent with their substance, as well as

(\*) Der Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé wurde von KPMG Luxemburg entsprechend der Vorgaben nur in Englischer Sprache ausgestellt.

evaluating whether management's assessment about the valuation of certain account balances is adequate.

Having regards to the number, size and complexity of these transactions which may have been performed with unidentified or undisclosed related parties, potential adjustments cannot be confined to a defined financial statement caption or specific disclosure. Accordingly, the possible effects on the consolidated financial statements could be both material and pervasive.

Due to these matters, we were unable to determine whether any adjustments might have been found necessary on the financial position of the Group as at 31 December 2020 and 31 December 2021, or on its financial performance and its cash flows for the years then ended.

### **Key audit matters**

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of the audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Because of the significance of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we do not report on key audit matters.

### **Responsibilities of the Board of Directors and the Audit Committee for the consolidated financial statements**

The Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with IFRSs as adopted by the European Union, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

The Board of Directors is responsible for presenting and marking up the consolidated financial statements in compliance with the requirements set out in the Delegated Regulation 2019/815 on European Single Electronic Format ("ESEF Regulation").

In preparing the consolidated financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

The Audit Committee is responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

### **Responsibilities of the Réviseur d'Entreprises agréé for the audit of the consolidated financial statements**

Our responsibility is to conduct an audit of the Group's consolidated financial statements in accordance with the EU Regulation N° 537/2014, the Law of 23 July 2016 on the audit profession ("Law of 23 July 2016") and with International Standards on Auditing ("ISAs") as adopted for Luxembourg by the Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF") and to issue an auditors' report. Our responsibility is also to assess whether the consolidated financial statements have been prepared in all material respects with the requirements laid down in the ESEF Regulation. However, because of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we were not able to obtain sufficient appropriate audit evidence to provide a basis for an audit opinion on these consolidated financial statements.

We are also independent of the Group in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants, including International Independence Standards, issued by the International Ethics Standards Board for Accountants ("IESBA Code") as adopted for Luxembourg by the CSSF together with the ethical requirements that are

relevant to our audit of the consolidated financial statements, and have fulfilled our other ethical responsibilities under those ethical requirements

### Report on other legal and regulatory requirements

We have been appointed as “Réviseur d'Entreprises agréé” by the General Meeting of the Shareholders on 29 June 2021 and the duration of our uninterrupted engagement, including previous renewals and reappointments, is seven years, six years of which was since the Company became a public interest entity.

Because of the significance of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we do not report on whether the combined management report is consistent with the consolidated financial statements and has been prepared in accordance with applicable legal requirements.

The corporate governance statement is included in the combined management report. Because of the significance of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we do not report on whether the information required by Article 68ter paragraph (1) letters c) and d) of the law of 19 December 2002 on the commercial and companies register and on the accounting records and annual accounts of undertakings, as amended, is consistent with the consolidated financial statements and has been prepared in accordance with applicable legal requirements.

We confirm that the audit report is consistent with the additional report to the audit committee or equivalent.

We confirm that the prohibited non-audit services referred to in the EU Regulation N° 537/2014 were not provided and that we remained independent of the Group while being engaged for the audit.

Because of the significance of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we do not report on the compliance of the consolidated financial statements of the Group as at 31 December 2021 with relevant statutory requirements set out in the ESEF Regulation that are applicable to consolidated financial statements.

For the Group it relates to:

- Consolidated financial statements prepared in a valid xHTML format;
- The XBRL markup of the consolidated financial statements using the core taxonomy and the common rules on markups specified in the ESEF Regulation.

Our audit report only refers to the consolidated financial statements of Adler Group S.A. as at 31 December 2021, identified as 391200OYYFJ3DWAMEC69-2021-12-31-en.zip, prepared and presented in accordance with the requirements laid down in the ESEF Regulation, which are the only authoritative version.

Luxembourg, 30 April 2022



KPMG Luxembourg  
Société coopérative  
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria  
Partner



# Konzernbilanz

In TEUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020(*)
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Anlageimmobilien	6	7.113.859	10.108.888
Investment in Finanzinstrumente	7	20.228	23.219
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	8	32.395	84.816
Anzahlungen für Anlageimmobilien		2.003	1.954
Sachanlagen	9	30.028	36.663
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10	73.063	296.958
Derivative Finanzinstrumente	21	10.433	119.249
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	11	42.060	34.587
Rechnungsabgrenzungsposten		1.602	342
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	31	14.764	17.858
Geschäfts- oder Firmenwert	5, 12	91.400	1.204.934
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		3.023	4.538
Aktive Vertragsposten	13	12.510	8.044
Aktive latente Steuern	24	5.673	7.878
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>7.453.041</b>	<b>11.949.928</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	14	1.093.454	1.558.763
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	11	29.400	62.633
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	379.118	204.120
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	16	423.412	461.099
Aktive Vertragsposten	13	69.727	154.689
Derivative Finanzinstrumente	21	-	2.036
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		555.700	376.026
Für Vorräte geleistete Anzahlungen		14.884	3.005
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>2.565.695</b>	<b>2.822.371</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17	3.017.588	139.361
<b>Summe Aktiva</b>		<b>13.036.324</b>	<b>14.911.660</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

In TEUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		146	146
Emissionsagio		1.844.765	1.892.145
Rücklagen		217.788	146.708
Gewinnrücklagen		927.684	2.086.788
<b>Den Eigentümer der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>		<b>2.990.383</b>	<b>4.125.787</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>703.094</b>	<b>774.192</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>18</b>	<b>3.693.477</b>	<b>4.899.979</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Unternehmensanleihen	19	4.211.305	3.216.058
Wandelanleihen	19	99.025	212.485
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	20	2.056.810	2.658.653
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		25.253	38.878
Derivative Finanzinstrumente	21	2.412	20.848
Pensionsrückstellungen		1.363	1.817
Leasingverbindlichkeiten	31	10.186	25.714
Sonstige Verbindlichkeiten		8.815	11.905
Passive latente Steuer	24	759.828	944.221
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>7.174.997</b>	<b>7.130.579</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Unternehmensanleihen	19	399.047	512.904
Wandelanleihen	19	117.916	99.487
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	20	119.326	1.310.539
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		1.915	1.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		76.383	121.523
Sonstige Verbindlichkeiten	22	357.065	402.719
Rückstellungen	22	73.865	69.696
Leasingverbindlichkeiten	31	6.815	8.019
Erhaltene Anzahlungen	23	92.132	300.767
Passive Vertragsposten	13	36.109	25.870
Derivative Finanzinstrumente	21	38.227	392
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.318.800</b>	<b>2.853.831</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	17	849.050	27.271
<b>Summe Passiva</b>		<b>13.036.324</b>	<b>14.911.660</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.



**Maximilian Rienecker**  
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER



**Thierry Beaudemoulin**  
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Genehmigt am: 30. April 2022

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	2021	2020 <sup>(*)</sup>
Umsatzerlöse	25	1.143.732	540.070
Betriebskosten	26	(1.131.964)	(300.422)
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>11.768</b>	<b>239.648</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	27	(122.762)	(107.421)
Sonstige Aufwendungen	28	(1.128.797)	(76.198)
Sonstige Erträge	29	183.680	109.399
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Anlageimmobilien	6	415.142	413.675
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>(640.969)</b>	<b>579.103</b>
Finanzertrag	30	133.091	186.500
Finanzaufwand	30	(515.560)	(376.566)
<b>Finanzergebnis</b>		<b>(382.469)</b>	<b>(190.066)</b>
Nettoerträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	8	758	(5.666)
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>(1.022.680)</b>	<b>383.371</b>
Ertragssteueraufwand	24	(142.327)	(121.033)
<b>Jahresergebnis</b>		<b>(1.165.007)</b>	<b>262.338</b>
Vom Jahresergebnis entfällt auf			
Eigentümer der Gesellschaft		(1.177.213)	190.796
Nicht beherrschende Anteile		12.206	71.542
<b>Jahresergebnis</b>		<b>(1.165.007)</b>	<b>262.338</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>(10,03)</b>	<b>2,39</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>(10,03)</b>	<b>2,41</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

# Konzerngesamt- ergebnisrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	2021	2020 <sup>(*)</sup>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>(1.165.007)</b>	<b>262.338</b>
<b>Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden</b>			
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern		1.117	412
Effektiver Anteil an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Cash-flow-Hedges		(349)	(24)
Darauf entfallende Steuern		177	90
Währungsumrechnungsrücklage		28.363	(3.560)
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet		(9.071)	(3.950)
<b>Posten, die anschließend nicht in Gewinn und Verlust umgegliedert werden</b>			
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet		-	(42.803)
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>20.237</b>	<b>(49.835)</b>
<b>Gesamtergebnis für das Jahr</b>		<b>(1.144.770)</b>	<b>212.503</b>
<b>Vom Gesamtergebnis entfällt auf:</b>			
Eigentümer der Gesellschaft		(1.156.976)	140.961
Nicht beherrschende Anteile		12.206	71.542
<b>Gesamtergebnis für das Jahr</b>		<b>(1.144.770)</b>	<b>212.503</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0.

Der beigegefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

# Konzernkapital- flussrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	2021	2020 <sup>(1)</sup>
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>			
Jahresüberschuss		(1.165.007)	262.338
<b>Abzüglich:</b>			
Abschreibungen		19.649	11.303
Gewinn aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien		-	17.678
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	6	(415.142)	(413.674)
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen		988.929	(31.155)
Veränderung der aktiven Vertragsposten		80.496	69.642
Veränderung der passiven Vertragsposten		10.239	819
Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden		(758)	5.666
Finanzergebnis	30	382.469	220.053
Ertragsteueraufwand	24	142.327	119.079
Anteilsbasierte Vergütung		756	547
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.382)	(41.910)
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen		4.041	(986)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(32.942)	136.398
Veränderung der sonstigen Forderungen		(3.079)	(76.632)
Veränderung der Vorräte		382.396	(18.759)
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen		(258.635)	(30.006)
Veränderung der Anzahlungen auf Projektentwicklungen		-	26.320
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(66.974)	(15.292)
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		(304.188)	(92.905)
Gezahlte Ertragsteuern		(39.435)	(23.768)
<b>Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>(276.240)</b>	<b>124.756</b>

In TEUR	Anhang Ziffer	2021	2020 <sup>(*)</sup>
<b>Cashflows aus Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	6	(272.819)	(284.559)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		(188)	6.300
Gewährung langfristiger Darlehen		(10.263)	(47.519)
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien		1.541.386	246.566
Investment in Finanzinstrumente		(270.450)	(40.159)
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen		(3.951)	(7.880)
Zinseinnahmen		10.752	2.013
Einzahlungen aus Veräußerung von Finanzinstrumenten		129.284	12.821
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagen		4.335	10
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel		-	(64.686)
Erwerb von sonstigen Anteilen		1.114	-
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		4.474	(1.275)
<b>Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit</b>		<b>1.133.674</b>	<b>(178.368)</b>
<b>Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		(41.925)	(20.220)
Ausgabe von Stammaktien		-	457.338
Rückzahlung von Anleihen		(1.051.562)	(101.485)
Erhaltene langfristige Darlehen	20	837.466	1.747.951
Tilgung der langfristigen Darlehen	20	(1.910.915)	(2.395.528)
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	19	1.951.053	781.268
Erhaltene kurzfristige Darlehen	20	314.999	175.569
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		(2.114)	(217)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	20	(370.386)	(534.183)
Gezahlte Zinsen		(306.470)	(187.287)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten	31	(9.238)	(7.031)
Transaktionskosten		(14.179)	(26.084)
Vorausgezahlte Finanzierungskosten		(4.441)	(26.390)
Steuerzahlungen		(15.994)	-
Ausgeschüttete Dividende		(54.054)	-
<b>Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>(677.760)</b>	<b>(136.299)</b>
<b>Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode</b>		<b>179.674</b>	<b>(189.911)</b>
<b>Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>-</b>	<b>178.379</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Berichtsperiode</b>		<b>376.026</b>	<b>387.558</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>555.700</b>	<b>376.026</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Eigene Aktien	Hedgingrücklagen	Währungsrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2021<sup>(1)</sup></b>	146	1.892.145	-	(372)	(3.560)	264.903	(114.263)	2.086.788	4.125.787	774.192	4.899.979
Jahresergebnis	-	-	-	-	-	-	-	(1.177.213)	(1.177.213)	12.206	(1.165.007)
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	-	945	28.363	-	(9.071)	-	20.237	-	20.237
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>	-	-	-	945	28.363	-	(9.071)	(1.177.213)	(1.156.976)	12.206	(1.144.770)
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>											
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel (Anhang Ziffer 5D)	-	6.674	-	-	-	-	-	17.212	23.886	(27.661)	(3.775)
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	50.843	-	141	50.984	(55.643)	(4.659)
Ausgeschüttete Dividende	-	(54.054)	-	-	-	-	-	-	(54.054)	-	(54.054)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	-	756	756	-	756
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	146	1.844.765	-	573	24.803	315.746	(123.334)	927.684	2.990.383	703.094	3.693.477

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Eigene Aktien	Hedgingrücklagen	Währungsumrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2020*</b>	<b>55</b>	<b>500.608</b>	-	<b>(850)</b>	-	<b>319.044</b>	<b>(67.510)</b>	<b>1.895.445</b>	<b>2.646.792</b>	<b>51.653</b>	<b>2.698.445</b>
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>									-		
Jahresergebnis	-	-	-	-	-	-	-	159.697	159.697	69.766	229.463
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	-	478	(3.560)	-	(46.753)	-	(49.835)	-	(49.835)
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>478</b>	<b>(3.560)</b>	<b>-</b>	<b>(46.753)</b>	<b>159.697</b>	<b>109.862</b>	<b>69.766</b>	<b>179.628</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>											
Veränderung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Adler (Anhang Ziffer 5)	34	600.396	(319.423)	-	-	-	-	-	281.007	409.898	690.905
Veränderung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Consus (Anhang Ziffer 5)	3	74.322	319.423	-	-	-	-	-	393.748	351.146	744.894
Ausgabe von Stammaktien (netto)	54	787.720	-	-	-	-	-	-	787.774	-	787.774
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel (Anhang Ziffer 5)	-	(70.901)	-	-	-	-	-	-	(70.901)	(150.444)	(221.345)
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.724)	(8.724)
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	-	-	(3.298)	-	-	(3.298)	48.715	45.417
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	-	547	547	-	547
<b>Fehlerkorrektur nach IAS 8</b>											
	-	-	-	-	-	(50.843)	-	31.099	(19.744)	2.182	(17.562)
<b>Stand zum 31. Dezember 2020<sup>(*)</sup></b>	<b>146</b>	<b>1.892.145</b>	<b>-</b>	<b>(372)</b>	<b>(3.560)</b>	<b>264.903</b>	<b>(114.263)</b>	<b>2.086.788</b>	<b>4.125.787</b>	<b>774.192</b>	<b>4.899.979</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

## Ziffer 1 – Adler Group S.A.

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

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

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 für das an diesem Datum endende Jahr umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „Konzern“ bezeichnet).

## Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung

### A. Übereinstimmungserklärung

Der vorliegende Konzernabschluss für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2021 wurde in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union (EU) übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellt.

Der Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat am 30. April 2022 zur Veröffentlichung freigegeben.

### B. Funktionale Währung und Berichtswährung

Dieser Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt, der funktionalen Währung des Konzerns. Sofern nicht anderweitig angegeben, wurden alle in Euro („EUR“) angegebenen Finanzinformationen auf den nächsten Tausenderbetrag aufgerundet. Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

### C. Bewertungsgrundlage

Der Konzernabschluss ist grundsätzlich nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt; eine Ausnahme hiervon bilden insbesondere Anlageimmobilien, sonstige finanzielle Vermögenswerte, sonstige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

### D. Geschäftszyklus

Der Konzern hat die folgenden Geschäftszyklen:

- Eigentum und Betrieb von Wohn- und Gewerbeeinheiten: Der Geschäftszyklus umfasst ein Jahr.
- Verkauf von Einheiten als separate Eigentumswohnungen: Der Geschäftszyklus umfasst bis zu drei Jahre.
- Verkauf von Projektentwicklungen: Der Geschäftszyklus umfasst bis zu drei Jahre.

Infolgedessen beziehen die kurzfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auch Posten mit ein, deren Realisierung innerhalb des Geschäftszyklus dieser Geschäftstätigkeiten von bis zu drei Jahren geplant und antizipiert ist.

### E. Die Coronapandemie und ihre Auswirkungen auf den Konzern

Nach dem Ausbruch des Coronavirus im Dezember 2019 war in vielen Regionen der Welt und auch in Deutschland ein Konjunkturrückgang zu verzeichnen. Als Reaktion auf die Risiken der Pandemie für das Gesundheitssystem und zum Schutz besonders vulnerabler Personengruppen

wurden zahlreiche staatliche Maßnahmen zur Eindämmung einer weiteren Ausbreitung des Virus ergriffen, die schwerwiegende negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland haben. Das Jahr 2021 war von einer schrittweisen Rücknahme dieser Maßnahmen aufgrund der Verfügbarkeit neuer Impfstoffe und einer steigenden Impfquote in der deutschen Bevölkerung, aber auch von neuerlichen Beschränkungen infolge des Auftretens neuer Virusvarianten gekennzeichnet. Auch heute ist weder ein Ende der Pandemie noch ein endgültiges Auslaufen der mit der Pandemie verbundenen staatlichen Beschränkungen abzusehen. Die weitere Entwicklung der Coronapandemie und der entsprechenden Reaktionen staatlicher Stellen sind naturgemäß Ereignisse, die sich außerhalb der Kontrolle des Konzerns befinden. Alle Schätzungen und Angaben zu den Auswirkungen der Coronapandemie basieren auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts verfügbaren Informationen und sind möglichen zukünftigen Änderungen unterworfen.

#### **Risiken und Exposure des Konzerns in Bezug auf die Coronapandemie**

Der Konzern könnte Risiken ausgesetzt sein, die sich aus einer Beeinträchtigung der Zahlungsfähigkeit von gewerblichen und privaten Mietern ergeben. Darüber hinaus könnte die Pandemie zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen und einem entsprechenden Rückgang der realisierbaren Verkaufserlöse führen. Risiken für die Projektentwicklungen des Konzerns ergeben sich aus Unterbrechungen der globalen Lieferketten, die zu weiteren Verzögerungen im Baufortschritt führen, sowie aus Preissteigerungen bei Baumaterialien.

#### **Spezifische Auswirkungen der Coronapandemie auf das Betriebsergebnis des Konzerns**

Die Auswirkungen der Pandemie auf die Geschäftsaktivitäten, auf die Bewertung sämtlicher Aktiva und Passiva und auf die Fähigkeit der Adler Group, positive Ergebnisse aus Forward Sales und Vorabverkäufen von Projektentwicklungen zu erzielen, wird fortlaufend bewertet. Der

Wert der Anlageimmobilien, der Projekte, der finanziellen Vermögenswerte und der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021, wie im vorliegenden Konzernabschluss angegeben, spiegelt die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider.

Die konjunkturelle Entwicklung und die Auswirkungen der Coronapandemie hatten einen negativen Effekt auf das Projektentwicklungsgeschäft. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2021 wurde die Bautätigkeit durch Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus resultierenden Preissteigerungen beeinträchtigt. Die Engpässe bei bestimmten Materialien, insbesondere Holz und Stahl, führten zu Verzögerungen in der Produktion; gleichzeitig beeinträchtigten die starken Preiserhöhungen die Verkaufsaktivitäten.

Auch wenn die Gewerbeimmobilien in hohem Maße von den Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie betroffen waren, spielt ihr Gesamtwert und ihr Beitrag zum Konzernergebnis keine wesentliche Rolle, da der Konzern seinen Bestand an Gewerbeimmobilien durch vorangegangene Veräußerungen bereits deutlich reduziert hat. Die verbleibenden Gewerbeimmobilien werden fast vollständig von der Brack Capital Properties N.V. gehalten und stellen zum Bilanzstichtag eine zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe dar. Auf die Wohnimmobilien des Konzerns hatte die Krise keine negativen Auswirkungen (siehe auch Anhang Ziffer 6).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern in Höhe von rund 27,8 Millionen EUR (Vorjahr: 38,4 Millionen EUR) zeigen sich zum Bilanzstichtag nicht wesentlich durch Stundungen bzw. Kündigungen beeinflusst.

Der Konzern schätzt, dass eine weitere Ausbreitung des Coronavirus erhebliche negative Effekte auf die globale Wirtschaft, auf die Märkte, in denen die Gesellschaft tätig ist, sowie auf ihre Geschäftsaktivitäten und Betriebsergebnisse haben könnte. Dennoch haben die jüngsten Maßnahmen, die getroffen wurden, um den Verschuldungsgrad der Adler Group zu senken und ihre Aktivitäten auf den

Wohnungssektor zu konzentrieren sowie die geografische und sektorale Aufstellung, die Standorte und die Vermietungsstände der Gesellschaft den Gefährdungsgrad, der durch die Pandemie entsteht, erheblich reduziert.

## F. Der Ukraine Konflikt und seine Auswirkungen auf den Konzern

Nach dem Einmarsch der Russischen Föderation in die Ukraine am 24. Februar 2022 einigten sich die Bundesregierung und die Europäische Union auf umfassende Wirtschaftssanktionen gegen Russland. Ob und in welchem Umfang weitere Sanktionen beschlossen werden bzw. ob sich der Konflikt weiter verschärfen wird, ist derzeit nicht absehbar. Alle Schätzungen und Angaben zu den Auswirkungen des Ukraine Konflikts basieren auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts verfügbaren Informationen und sind möglichen zukünftigen Änderungen unterworfen.

### Risiken und Exposure des Konzerns in Bezug auf den Ukraine Konflikt

Im Wohnimmobilienbereich wird die Gefährdung des Konzerns durch steigende Energiepreise gegenwärtig als nicht wesentlich eingestuft, da davon ausgegangen wird, dass diese Preiserhöhungen an die Mieter weitergegeben werden können. Darüber hinaus kündigte die Bundesregierung bereits Maßnahmen an, durch die die Bürger vor den wirtschaftlichen Auswirkungen steigender Energiepreise geschützt werden, wodurch das Risiko im Zusammenhang mit einer möglichen Zahlungsunfähigkeit der Mieter der Adler Group in Bezug auf Mieten und Nebenkosten gemildert wird.

Dem Konzern sind keine Geschäftsbeziehungen zu Unternehmen oder Finanzinstituten bekannt, die unmittelbar von den Sanktionen gegen Russland betroffen sind.

Risiken für die Projektentwicklungen des Konzerns ergeben sich aus weiteren Unterbrechungen der globalen Lieferketten, die zu weiteren Verzögerungen im Baufortschritt führen, sowie aus Preissteigerungen bei Baumaterialien.

Kurzfristig wird eine Refinanzierung durch Marktschwankungen und Sanktionen gegen Investoren aus Russland erschwert. Als Unternehmen mit einem schwächeren Kreditrating könnte die Adler Group von den entsprechenden Auswirkungen betroffen sein. In naher und mittelfristiger Zukunft ist jedoch ohnehin keine Refinanzierung geplant.

### Spezifische Auswirkungen der Ukraine Krise auf das Betriebsergebnis des Konzerns

Die Bewertung der Auswirkungen des Ukraine Konflikts auf die Geschäftsaktivitäten der Adler Group, auf die Bewertung ihrer sämtlichen Aktiva und Passiva und auf ihre Fähigkeit, positive Ergebnisse aus Forward Sales und Vorabverkäufen von Projektentwicklungen zu erzielen, ist noch nicht abgeschlossen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Ukraine Krise negative Auswirkungen auf die Projektentwicklungsaktivitäten der Gesellschaft haben kann, was auf zunehmende Lieferengpässe, Materialknappheit und Preissteigerungen zurückzuführen ist. Dadurch kann es durchaus zu verlängerten Bauzeiten und geringeren Vertragsvolumina mit Kunden kommen.

Die im vorliegenden Konzernabschluss angegebenen Werte der Anlageimmobilien, Projekte, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider.

## G. Anwendung von Schätzungen, Ermessensausübung und Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert

Bei der Aufstellung dieses Konzernabschlusses hat das Management Ermessensausübungen, Schätzungen und Annahmen vorgenommen, die Auswirkungen auf die Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns und die berichteten Zahlen bezüglich der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen haben. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen und die zugrundeliegenden Annahmen werden laufend überprüft. Korrekturen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

### **Ermessensausübung und Anwendung von Schätzungen**

Informationen über die bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einbezogene Ermessensausübung, Annahmen und Schätzungsunsicherheiten, die sich wesentlich auf die im Konzernabschluss erfassten Werte auswirken, sind in den folgenden Ziffern des Anhangs zu finden:

- **Ziffer 5 – Akquisition von Unternehmen, die Immobilien halten (Ermessensausübung)**

Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält („Immobilien-gesellschaft“), beurteilt der Konzern zum Zwecke der bilanziellen Behandlung der Transaktion nach seinem Ermessen, ob es sich um ein Unternehmen oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt. Bei der Ermittlung, ob es sich bei einer Immobiliengesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft der Konzern unter anderem die Art der in der Immobiliengesellschaft bestehenden Prozesse, einschließlich des Umfangs und der Art der Verwaltungs-, Sicherheits-, Reinigungs- und Instandhaltungsdienstleistungen, die den Mietern bereitgestellt werden.

- **Ziffer 12 – Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte (Ermessensausübung)**

Die Bestimmung des erzielbaren Betrags beruht auf Annahmen und Schätzungen, insbesondere in Bezug auf die zukünftige Ergebnisentwicklung und nachhaltigen Wachstumsraten. Wir verweisen auf Anhang Ziffer 12.

- **Ziffer 6 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert**

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio zum 31. Dezember 2021 wurde im Wesentlichen durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf die Standorte und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Der beizulegende Zeitwert der im Bau befindlichen Anlageimmobilien (Projektentwicklung) wurde durch den unabhängigen Branchenex-

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

Die Bewertung der Anlageimmobilien im Bestandsportfolio stützt sich auf Annahmen in Bezug auf Mieten, Wachstum der Marktmieten, Leerstände, Instandhaltungskosten und Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze. Die Anlageimmobilien in der Projektentwicklungsphase werden nach der Restwertmethode bewertet, welche sich auf Annahmen zu den verbleibenden Bau- und Finanzierungskosten, Schätzungen zu den künftigen Mieterträgen sowie zu den Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssätzen stützt. Auch wenn diese Annahmen so getroffen werden, dass sie die am Bewertungsstichtag herrschenden Bedingungen so genau wie möglich wiedergeben und die aktuellsten und relevantesten verfügbaren Marktdaten verwenden, sind sie dennoch mit Unsicherheiten behaftet. Die Marktdaten, auf denen die Annahmen beruhen, können sich ändern und in der Zukunft entweder zu positiven oder zu negativen Wertberichtigungen führen, welche durch Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust in der Berichtsperiode, in der diese Schätzungen vorgenommen werden, hätten. Zudem sind die sich in der Entwicklung befindlichen Anlageimmobilien in Bezug auf ihre Größe, ihren Standort, das regulatorische Umfeld und die verschiedenen Nutzungsarten jeweils einzigartig. Daher gibt es keine vergleichbaren Transaktionspreise; die Anwendung der Restwertmethode stützt sich dabei eher auf die Annahmen, die speziell für das zu entwickelnde Objekt getroffen wurden.

- **Ziffer 8/3 – Analyse der Beherrschungsverhältnisse**

Bei der Prüfung der Beherrschungsverhältnisse über seine Beteiligungsunternehmen erfolgt eine Ermessensausübung des Konzerns. Der Konzern untersucht für diese Beurteilung die Struktur und die Merkmale der Beteiligungsunternehmen, ihre maßgeblichen Tätigkeiten und Gesellschaftsverträge sowie die potenziellen Stimmrechte. Im Rahmen dieser Untersuchung entscheidet der Konzern nach seinem Ermessen, ob er aktuell maßgebliche Tätigkeiten in den Beteiligungs-

unternehmen bestimmen kann, ob seine Rechte in diesen Unternehmen wesentlich sind und Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen bieten und ob er seine Verfügungsmacht nutzen kann, um die Erträge aus den Beteiligungen zu beeinflussen. Wird eine Beherrschung festgestellt, so kann dies die Konsolidierung der Aktiva, Passiva und Geschäftsergebnisse der Beteiligungsunternehmen beeinflussen.

- **Ziffer 8/3 – Analyse des maßgeblichen Einflusses**

Bei der Prüfung des maßgeblichen Einflusses über seine Beteiligungsunternehmen erfolgt eine Ermessensausübung des Konzerns. Der Konzern untersucht für diese Beurteilung seine Stimmrechte im Beteiligungsunternehmen, ob er in den Verwaltungsgremien vertreten ist, die relative Größe und Verteilung der Anteile anderer Gesellschafter und das Bestehen potenzieller Stimmrechte, die derzeit ausübbar oder wandelbar sind. Im Rahmen dieser Untersuchung entscheidet der Konzern nach seinem Ermessen, ob es in seiner Verfügungsmacht steht, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens zu beeinflussen. Wird ein maßgeblicher Einfluss festgestellt, so kann das zur Bilanzierung der Aktiva, Passiva und Geschäftsergebnisse des Beteiligungsunternehmens nach der Equity-Methode führen.

- **Ziffer 19/20/21 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert**

Eigenständige derivative Finanzinstrumente, die im Wesentlichen Zinssicherungsinstrumente umfassen, werden durch die finanzierende Bank berechnet und durch das Management überprüft. Es besteht das Risiko, dass derivative Finanzinstrumente nicht adäquat bewertet werden, da der Konzern über die von der kreditgebenden Bank gemachte Einschätzung des Kreditrisikos und darüber, ob die Bank angemessene Marktbeobachtungen für die anderen Variablen herangezogen hat, Ermessen ausüben muss. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Schätzungen anpasst, was aufgrund der Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust in der Berichtsperiode, in

der diese Schätzungen vorgenommen werden, hätte. In einigen Fällen enthalten Anleihen und Darlehen, die der Konzern begibt, eingebettete derivative Finanzinstrumente, die getrennt von ihrem Basisvertrag erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Zu diesen eingebetteten derivativen Finanzinstrumenten gehören die Wandlungsoption in Wandelanleihen oder Kündigungsoptionen, die es dem Konzern ermöglichen, die jeweiligen Anleihen vor dem eigentlichen Fälligkeitstermin zurückzuzahlen. Diese Optionen werden mithilfe eines Optionspreismodells (Binomialmodell) bewertet. Die wichtigsten Inputfaktoren im verwendeten Optionspreismodell sind die erwartete Volatilität und der risikofreie Zinssatz, insofern handelt es sich im Wesentlichen um nichtbeobachtbare Inputfaktoren.

- **Ziffer 24 – Ungewisse Steuerpositionen (Ermessensausübung)**

Diese Ungewissheit bezieht sich auf den Grad an Sicherheit, mit dem die Steuerannahmen des Konzerns akzeptiert werden (ungewisse Steuerpositionen) und das damit verbundene Risiko von zusätzlichen Steuer- bzw. Zinsaufwendungen. Dies basiert auf der Auswertung einer Reihe von Faktoren, darunter Auslegungen der Steuergesetze und die Erfahrungswerte des Konzerns. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Ermessensausübung anpasst, wodurch die Erfassung eines zusätzlichen Ertragsteueraufwands in der Berichtsperiode, in der eine solche Veränderung der Ermessensausübung erfolgt, erfasst wird.

- **Ziffer 24 – (Schätzungen) bezüglich der Verwendung von Verlustvorträgen**

Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge angesetzt, soweit wahrscheinlich ist, dass die Verlustvorträge mit zukünftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Diese Beurteilung basiert auf Schätzungen und Annahmen und kann außerdem auch eine Reihe von Ermessensausübungen bezüglich zukünftiger Vorkommnisse enthalten. Der Konzern kann neue Erkenntnisse gewinnen, nach denen eine Änderung der Schätzungen bezüglich der Verwendung von bestehenden Steueransprüchen er-

forderlich wird; solche Änderungen der aktiven latenten Steuern wirken sich auf den Steuerertrag bzw. die Steueraufwendungen in der Periode aus, in der die Schätzungsänderung vorgenommen wird.

• **Ziffer 25 – Erfassung von Umsatzerlösen**

Die Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen und die Erträge aus Projektentwicklungen beruhen zu einem erheblichen Anteil auf Schätzungen und Ermessensausübungen des Managements. Die Erträge aus Projektentwicklungen stammen aus Forward Sales, deren Preis anhand der Messung des Projektfortschritts und erwarteter Umsatzerlöse auf Basis der Projektkalkulation ermittelt wird. Die Projektkalkulation stützt sich auf Schätzungen und Annahmen des Managements. Der Konzern ermittelt den Fertigstellungsgrad der Projektentwicklungen zum jeweiligen Bilanzstichtag anhand der Cost-to-Cost-Methode. Die angefallenen Kosten werden daher mit den gesamten Projektkosten in Bezug auf den eigentlichen Geschäftsplan verglichen. Die Margen der einzelnen Projekte werden ebenfalls individuell berechnet, wobei der in der Forward Sale-Vereinbarung vereinbarte Preis für die jeweilige Immobilie im Vorratsvermögen berücksichtigt wird. Der in der Forward Sale-Vereinbarung vereinbarte Preis unterliegt üblicherweise zukünftigen Unsicherheiten, wie garantierten Vermietungsquoten oder Preisänderungsmechanismen, die anhand der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts geschätzt werden. Da die Preisänderungsmechanismen hauptsächlich von Vermietungszielen abhängen, deren Erreichung im gegenwärtigen Marktumfeld relativ sicher ist, sind negative Anpassungen der Umsatzerlöse unwahrscheinlich. Gleichermaßen unterliegen auch die Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen den Schätzungen und Annahmen des Managements. Umsatzerlöse werden zum vertraglich vereinbarten Transaktionspreis erfasst und können teilweise auf Managementschätzungen basieren, z. B. in Bezug auf die Beträge und Zeitpunkte der bedingten Gegenleistungen und variablen Komponenten. Das Management bewertet die Wahrscheinlichkeiten der möglichen Szenarien zu jedem Bilanzstichtag neu. Darüber

hinaus können bei Veräußerungen im Rahmen von Share Deals Ermessensausübungen erforderlich sein, um zu bestimmen, wann der Übergang der Verfügungsgewalt unter Anwendung der jeweiligen Standards (z. B. IFRS 15/IFRS 10) stattgefunden hat.

• **Ziffer 25 – Prinzipal/Agent-Aspekte in Vertragsbeziehungen (Ermessensausübung)**

Der Konzern versorgt die Mieter mit Nebenleistungen, im Wesentlichen Mietnebenkosten, die er den Mietern weiterberechnet. Bei der Überlegung, ob der Konzern bei der Bereitstellung der Dienstleistungen an Mieter als Prinzipal oder Agent handelt, ist Ermessensausübung erforderlich. Der Konzern prüft die in IFRS 15 enthaltenen Hinweise, um festzustellen, ob er als Konzern vornehmlich für die Erfüllung der Leistungsversprechen verantwortlich ist (also das Risiko der Nichterfüllung in Verbindung mit diesen Dienstleistungen übernommen hat). Bei den Nebenleistungen hat der Konzern festgestellt, dass er vornehmlich für die Erfüllung der Leistungsversprechen verantwortlich ist, insbesondere aufgrund des von der Gesellschaft übernommenen Nichterfüllungs- und Bestandsrisikos. Daher handelt der Konzern in Bezug auf zugesagte Nebenleistungen als Prinzipal und erfasst die Umsatzerlöse in Höhe des Bruttobetrag der Gegenleistung

**Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts und des Nettoveräußerungswerts**

Die Aufstellung des Abschlusses erfordert vom Konzern die Feststellung des beizulegenden Zeitwerts bestimmter Vermögenswerte und Schulden. Weitere Informationen über die Annahmen, die für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts herangezogen wurden, sind in den folgenden Ziffern des Anhangs zu finden:

- Ziffer 6, Anlageimmobilien
- Ziffer 17, Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Schulden
- Ziffer 32, Finanzinstrumente

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der

Nettoveräußerungswert von Vorräten ist der erwartete Verkaufserlös im normalen Geschäftsgang, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten (Restwertmethode). Die verbleibenden Baukosten sowie die zukünftigen Verkaufserlöse sind wesentliche Inputfaktoren für die Bestimmung des Nettoveräußerungswerts.

Auch wenn diese Annahmen die zum Bewertungsstichtag herrschenden Bedingungen so genau wie möglich wiedergeben sollen und sich zu diesem Zweck auf die aktuellsten und relevantesten verfügbaren Marktdaten stützen, sind sie dennoch mit Unsicherheiten behaftet. Die den Annahmen zugrunde liegenden Marktdaten könnten sich ändern und zu einer ergebniswirksamen Abschreibung in der Periode führen, in der eine solche Änderung der Schätzungen erfolgt. Darüber hinaus ist jede Immobilie im Vorratsvermögen in Bezug auf ihre Größe, Lage, regulatorischen Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten weitgehend einzigartig. Es stehen daher keine vergleichbaren Transaktionspreise zur Verfügung, weshalb man sich bei der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts eher auf die speziell für diese Immobilie getroffenen Annahmen stützt.

Bei der Bewertung der Werthaltigkeit in Bezug auf ausstehende Salden aus den Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen, für die zugrunde liegende Sicherheiten vorhanden sind, wird der beizulegende Zeitwert dieser Sicherheiten anhand der oben beschriebenen Ermessensentscheidungen und Schätzungen des Managements ermittelt.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten oder Schulden zieht der Konzern soweit wie möglich beobachtbare Marktdaten heran. Die beizulegenden Zeitwerte werden aufgrund der für die Bewertungstechnik verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen einer Bewertungshierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten notierte Preise (unverändert) für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt beobachten lassen.
- Stufe 3: Inputfaktoren für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nicht beobachtbare Inputfaktoren).

## H. Erstmalige Anwendung neuer Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen waren 2021 erstmals verpflichtend anzuwenden und wurden berücksichtigt:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Datum des Inkrafttretens <sup>1)</sup>	Datum des Inkrafttretens der erstmalig verpflichtenden Anwendung in der EU <sup>1)</sup>
Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16	Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)	01.01.2021	01.01.2021
Änderungen an IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9	01.01.2021	01.01.2021
Änderungen an IFRS 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	01.01.2021	01.04.2021

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

### Änderungen an IFRS 16

Die Änderungen beziehen sich auf die einjährige Verlängerung des praktischen Behelfs für auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen unter IFRS 16 *Leasingverhältnisse*. Die Änderungen an IFRS 16 zielen angesichts der Mietkonzessionen aufgrund der Coronapandemie darauf ab, Unternehmen eine Befreiung von der Beurteilung zu gewähren, ob eine auf die Coronapandemie bezogene Mietkonzession eine Leasingmodifikation gemäß IFRS 16 ist. Dadurch steht es Leasingnehmern frei, auf die Coronapandemie bezogene Mietkonzessionen so zu bilanzieren, als wären sie keine Leasingmodifikationen.

Auch die erstmalige Anwendung der anderen Änderungen, insbesondere der Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2) und der Änderungen an IFRS 4, hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### I. Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht übernommen wurden

Die folgenden Standards, Interpretationen und Änderungen waren für das Geschäftsjahr 2021 nicht verpflichtend anzuwenden, und der Konzern hat sich nicht für eine vorzeitige Anwendung entschieden. Nach einer vorläufigen Bewertung erwartet Konzern keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick über die entsprechenden Änderungen und die Zeitpunkte, ab denen sie verbindlich anzuwenden sind:

Relevante neue Standards, Interpretationen und Änderungen an bestehenden Standards und Interpretationen		Stand der Übernahme der IFRS in der EU	Datum des Inkrafttretens für den Konzern
Jährliche Verbesserungen 2018–2020	Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 und IFRS 16	übernommen am 28.06.2021	01.01.2022
<b>Änderungen an Standards</b>			
IFRS 3, IAS 16 und IAS 37	„Unternehmenszusammenschlüsse“, „Sachanlagen“ und „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“	übernommen am 02.07.2021	01.01.2022
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses und IFRS Practice Statements 2: Angabe der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“	übernommen am 3. März 2022	1. Jan. 2023
IAS 1	„Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig“	noch ausstehend	1. Jan. 2023 <sup>(*)</sup>
IAS 8	„Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen“	übernommen am 3. März 2022	1. Jan. 2023
IAS 12	„Ertragsteuern: Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern aus einer einzelnen Transaktion“	noch ausstehend	01.01.2023 <sup>(*)</sup>
IFRS 17	„Versicherungsverträge: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen“	noch ausstehend	01.01.2023 <sup>(*)</sup>
<b>Neue Standards</b>			
IFRS 17	„Versicherungsverträge“	übernommen am 23.11.2021	01.01.2023 <sup>(*)</sup>

(\*) Geschätzt.

## Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen

### Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst die Gesellschaft und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn ihm variable Erträge aus seiner Beteiligung an dem Unternehmen zustehen oder er ein Anrecht auf diese hat und die Möglichkeit hat, diese Erträge durch seine Befugnis über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften sind ab dem Datum, an dem die Beherrschung beginnt, bis zum Datum, an dem die Beherrschung endet, in den Konzernabschluss integriert.

Neben der Gesellschaft sind 568 Tochtergesellschaften (2020: 609) in diesem Konzernabschluss abgebildet.

Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält („Immobilien-Gesellschaft“), entscheidet der Konzern nach eigenem Ermessen, ob es sich um den Erwerb eines Unternehmens oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt, um so die bilanzielle Behandlung der Transaktion zu bestimmen. Bei der Ermittlung, ob es sich bei einer Immobilien-Gesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft der Konzern unter anderem die Art der in der Immobilien-Gesellschaft bestehenden Prozesse, einschließlich des Umfangs und der Art der Verwaltungs-, Sicherheits-, Reinigungs- und Instandhaltungsdienstleistungen, die den Mietern bereitgestellt werden. Bei Transaktionen, in denen die erworbene Gesellschaft ein Unternehmen ist, wird die Transaktion als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 behandelt.

Bei Transaktionen, in denen die erworbene Immobilien-Gesellschaft kein Unternehmen ist, werden die Anschaffungskosten, einschließlich Transaktionskosten, auf Basis der relativen Zeitwerte der erworbenen identifizierten Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt anteilig diesen Vermögenswerten und Schulden zugeordnet. In diesem Fall werden keine Geschäfts- oder Fir-

menwerte und keine latenten Steuern auf die zum Erwerbszeitpunkt bestehende temporäre Differenz erfasst.

Konzerninterne Salden und Transaktionen sowie unrealisierte Erträge und Aufwendungen, die sich aus konzerninternen Transaktionen ergeben, werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie unrealisierte Gewinne, jedoch nur insoweit als keine Anzeichen für Wertminderung erkennbar ist.

Die nicht beherrschenden Anteile sind Eigenkapitalbeteiligungen an Tochtergesellschaften, die der Gesellschaft weder direkt noch indirekt zugerechnet werden können. Gewinne oder Verluste und sonstige Bestandteile des sonstigen Gesamtergebnisses werden den Eigentümern der Gesellschaft und den nicht beherrschenden Anteilen zugerechnet.

Bei Änderungen des Konsolidierungskreises ohne Verlust der Beherrschung (etwa durch eine Erhöhung bzw. Verringerung der Beteiligungsquote) passt die Adler Group die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile an, um die Änderungen der relativen Anteile an den Tochtergesellschaften im Einklang mit IFRS 10.B96 widerzuspiegeln. Die daraus resultierenden Gewinne oder Verluste werden innerhalb des den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnenden Eigenkapitals ausgewiesen.

Eine vom Konzern auf nicht beherrschende Anteile gewährte Verkaufsoption, die durch einen Ausgleich in bar oder andere Finanzinstrumente erfüllt wird, wird auf der Passivseite zum Barwert des Ausübungskurses erfasst. In Folgeperioden werden die Wertänderungen der Verbindlichkeiten und Dividenden, die in Bezug auf Verkaufsoptionen an nicht beherrschende Anteile ausgeschüttet wurden, im Eigenkapital verbucht. Der Anteil des Konzerns am Gewinn einer Tochtergesellschaft umfasst den Anteil der nicht beherrschenden Anteile, auf die der Konzern eine Verkaufsoption gewährt hat, auch wenn mit den nicht beherrschenden Anteilen ein Anspruch auf die Erträge aus Beteiligungen an der Beteiligungsgesellschaft einhergeht.

## Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### A. Anlageimmobilien

Anlageimmobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieterträgen oder zum Zweck der Wertsteigerung oder beidem gehalten werden und die nicht selbst genutzt oder im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung gehalten werden.

Anlageimmobilien werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, einschließlich Transaktionskosten. In Folgeperioden werden Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, und Veränderungen der Zeitwerte werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlageimmobilien werden durch einen Vergleich des Reinerlöses aus der Veräußerung mit dem Buchwert des Vermögenswerts (beizulegender Zeitwert der Anlageimmobilie zum Veräußerungsdatum) ermittelt. Die Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlageimmobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum der Anlageimmobilien auf den Käufer übertragen wurden, vorausgesetzt, der Konzern muss keine weiteren wesentlichen Handlungen im Rahmen des Vertrags erfüllen.

Unter bestimmten Umständen beschließt der Konzern die Nutzung von vermietetem Wohnbestand, der als Anlageimmobilie klassifiziert ist, zu ändern und diesen in die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien umzugliedern. Diese Gebäude werden dann umgebaut. Sobald der Umbau abgeschlossen ist, die erforderlichen Genehmigungen eingeholt wurden und die Vermarktung der Wohnungen beginnt, werden die erwähnten Gebäude vom Posten Anlageimmobilien in zu Handelszwecken gehaltene Immobilien umgegliedert. Die Kosten der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien werden mithilfe des beizulegenden Zeitwerts zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung ermittelt.

Der Konzern erfasst Anzahlungen für Anlageimmobilien als langfristige Vermögenswerte und weist diese nicht als Teil der Anlageimmobilien aus. In den Folgeperioden nach Abschluss der Transaktionen werden die Anzahlungen wieder in die Anlageimmobilien umgegliedert.

### B. Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

Beteiligungen, auf die der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausübt – in der Regel, weil er zwischen 20 % und 50 % der Anteile hält – werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bewertet. Bei Beteiligungen, die nach der Equity-Methode zu bewerten sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die auf den Konzern entfallenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzerngesellschaften und verbundenen Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns am verbundenen Unternehmen eliminiert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen verbundenen Unternehmen werden nicht eliminiert.

### C. Leasingverhältnisse (IFRS 16)

#### Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasingnehmer ist

Der Konzern wendet IFRS 16 *Leasingverhältnisse* seit dem 1. Januar 2019 an. Dabei beziehen sich die Leasingverhältnisse des Konzerns insbesondere auf:

1. Erbpachtverträge für Grundstücke
2. Mietverträge für Büros, Garagen und Lagerräume (Immobilien)
3. Leasingverträge für Pkw und Nutzfahrzeuge (Fahrzeuge)
4. Leasingverträge für Hardware und Heizungsanlagen (Hardware und Vertragspartner)

### Informationen zu wesentlichen Leasingverträgen

- Erbpachtverträge haben Laufzeiten von bis zu 200 Jahren. Dem Leasingnehmer wurden hier keine Verlängerungs- oder Kaufoptionen eingeräumt. Einige der Erbpachtverträge sind mit einer Indexanpassung versehen. Die aus den Erbpachtverträgen resultierenden Nutzungsrechte entsprechen der Definition von Anlageimmobilien und werden gemäß IAS 40 bilanziert.
- Der Konzern mietet Büros, Garagen und Lagerräume. Die entsprechenden Leasingverträge haben typischerweise keine feste Laufzeit und können von den Vertragspartnern unter Einhaltung einer bestimmten Frist gekündigt werden. Bei der Beurteilung der Laufzeit solcher Leasingverhältnisse ist der Konzern, sofern keine konkreten Anhaltspunkte für eine kürzere Nutzung vorliegen, davon ausgegangen, dass die jeweiligen Leasingverhältnisse fünf Jahre bestehen bleiben. Einige der Leasingverträge sehen Mieterhöhungen vor, die auf Änderungen lokaler Preisindizes basieren.
- Der Konzern schließt Leasingverträge für Pkw und Nutzfahrzeuge ab, die in der Regel eine Laufzeit von drei bis vier Jahren haben. Normalerweise werden hier keine Verlängerungs- oder Kaufoptionen vereinbart bzw. solche Optionen werden nicht genutzt. Auch diese Leasingverhältnisse wurden bisher als Operating-Leasingverhältnisse gemäß IAS 17 klassifiziert.
- Der Konzern least Hardware und Heizungsanlagen (über Vertragspartner). Die Laufzeiten für diese Verträge liegen typischerweise bei zwischen vier und fünf Jahren. Normalerweise werden hier keine Verlängerungs- oder Kaufoptionen vereinbart bzw. solche Optionen werden nicht genutzt. Im Rahmen von Vereinbarungen mit Vertragspartnern laufen die Leasingverträge für Heizungsanlagen schrittweise bis spätestens 2031 aus und werden nicht verlängert.

Zu Beginn des Leasingverhältnisses beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet, und prüft gleichzeitig, ob der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Bei der Beurteilung,

ob ein Vertrag dazu berechtigt, einen identifizierten Vermögenswert zu kontrollieren, beurteilt der Konzern, ob er während der gesamten Leasingdauer:

(1) berechtigt ist, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung des identifizierten Vermögenswerts zu ziehen, und

(2) berechtigt ist, über die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts zu entscheiden.

Der Konzern hat sich für die Anwendung der folgenden praktischen Behelfe entschieden:

- Anwendung der praktischen Behelfe für die Erfassung und Bewertung von Leasingverhältnissen, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Diese Leasingverhältnisse werden weiterhin erfolgswirksam und linear über ihre Laufzeit erfasst.
- Anwendung des praktischen Behelfs für den Ansatz und die Bewertung von kurzfristigen Leasingverhältnissen, die innerhalb von 12 Monaten ab der Bereitstellung des geleasteten Gegenstands enden.

Die Leasingverträge für geringwertige zugrunde liegende Vermögenswerte beziehen sich typischerweise auf Büroausstattung, Notrufgeräte in Aufzügen, Rauchmelder, Wärme- und Wasserzähler.

Für sämtliche Leasingverträge, die die Definition von Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 erfüllen, erfasst die Gesellschaft Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, die zum laufzeitspezifischen Grenzfremdkapitalzinssatz diskontiert werden. Dementsprechend werden Nutzungsrechte in Höhe der Leasingverbindlichkeiten zuzüglich etwaiger Anzahlungen oder anfänglicher direkter Kosten angesetzt.

Fristen, die sich aus einseitig gewährten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen ergeben, werden auf Einzelfallbasis bewertet und nur dann berücksichtigt, wenn ihre Inanspruchnahme hinreichend wahrscheinlich ist – zum Beispiel aufgrund finanzieller Anreize. Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht die Definition einer Anlage-

immobilie erfüllen, weist der Konzern in seiner Bilanz separat aus. Dementsprechend werden der kurz- und der langfristige Anteil von Leasingverbindlichkeiten in der Bilanz getrennt voneinander ausgewiesen. Nutzungsrechte auf Anlageimmobilien (Erbpacht), die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, werden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert erfasst und unter Anlageimmobilien ausgewiesen.

#### **Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasinggeber ist**

Der Konzern vermietet Anlage- und Erbpacht-Immobilien an Mieter. Der Konzern stuft diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse ein, da die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen nicht grundsätzlich vom Leasingnehmer übernommen werden. Wohnungsmietverträge unterliegen grundsätzlich der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten.

Der Konzern erfasst Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Umsatzerlöse. Die Kosten für Grundsteuer und Gebäudeversicherung gibt der Konzern an seine Mieter weiter. In diesem Zusammenhang werden keine Güter oder Dienstleistungen an die Mieter übertragen. Diese Posten werden daher gemäß IFRS 16 bilanziert (siehe Anhang Ziffer 31).

#### **D. Vorräte einschließlich erworbener Grundstücke und Gebäude**

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

pazität beruhenden angemessenen Anteil an den mittelbaren Gemeinkosten sowie die zurechenbaren Fremdkapitalkosten.

#### **E. Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben**

Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben bestehen aus Bankguthaben, die der Konzern zur Sicherung von Bankfazilitäten verpfändet hat, aus Kautionen von Mietern und aus eingeschränkt verfügbaren Erlösen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Der Konzern kann über diese Guthaben im Rahmen seiner Geschäftstätigkeiten nicht frei verfügen. Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

#### **F. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Bankguthaben und kurzfristige Anlagen mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

#### **G. Finanzinstrumente**

##### **(1) Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte**

Der Konzern erfasst Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldinstrumenten erstmalig zum Zeitpunkt ihrer Entstehung. Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz zum Handelstag erfasst, an dem der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird. Mit Ausnahme von Posten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden finanzielle Vermögenswerte bei der erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb oder der Ausgabe des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, bewertet. Eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente wird erstmalig zum Transaktionspreis bewertet.

Forderungen aus aktiven Vertragsposten werden erstmalig zum Buchwert des Vertragspostens zum Zeitpunkt der Umgliederung vom aktiven Vertragsposten in Forderungen bewertet.

### **Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten**

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte des Konzerns auf Cashflows aus dem Vermögenswert auslaufen oder der Konzern die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert in einer Transaktion überträgt, in der alle maßgeblichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum an dem finanziellen Vermögenswert übertragen werden. Behält der Konzern im Wesentlichen alle mit dem Eigentum an dem finanziellen Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen, erfasst er den finanziellen Vermögenswert auch weiterhin.

### **Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten in Kategorien und die bilanzielle Behandlung jeder Kategorie**

Finanzielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz einer der folgenden Bewertungskategorien zugeordnet: Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert.

Finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden nicht umgegliedert, es sei denn, und nur dann, wenn der Konzern sein Geschäftsmodell für das Management von Schuldinstrumenten ändert; in diesem Fall werden die betroffenen Schuldinstrumente zu Beginn der Periode nach der Änderung des Geschäftsmodells umgegliedert.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost), wenn er die beiden folgenden Bedingungen erfüllt und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Ziel es ist, Vermögenswerte zu halten, um vertragliche Cashflows zu erzielen und

- Die vertraglichen Bedingungen des finanziellen Vermögenswertes führen zu Cashflows, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag zu bestimmten Zeitpunkten darstellen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht wie vorstehend beschrieben als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet klassifiziert sind, sowie finanzielle Vermögenswerte, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVtPL) bewertet.

Der Konzern verfügt über Salden von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen, finanziellen Vermögenswerten und Einlagen, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Ziel die Einnahme vertraglicher Cashflows ist. Die vertraglichen Cashflows dieser finanziellen Vermögenswerte stellen ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen dar, die die Berücksichtigung des Zeitwerts des Geldes und des Kreditrisikos widerspiegeln. Dementsprechend werden diese finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### **Beurteilung, ob es sich bei den Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt**

Für die Beurteilung, ob es sich bei den Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt, wird der zu tilgende Kapitalbetrag als der beizulegende Zeitwert des finanziellen Vermögenswertes beim erstmaligen Ansatz definiert. Die Zinszahlungen definieren sich als die Gegenleistung für den Zeitwert des Geldes, für das Kreditrisiko, das mit dem während eines bestimmten Zeitraums ausstehenden Kapitalbetrag verbunden ist, und für andere grundlegende Kreditrisiken und -kosten sowie eine Gewinnmarge.

Bei der Beurteilung, ob es sich bei den vertraglichen Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt, berücksichtigt der Konzern die vertraglichen Bedingungen des Instruments. Dies beinhaltet die Beurteilung, ob der finanzielle Vermögenswert eine Vertrags-

laufzeit enthält, die den Zeitpunkt oder die Höhe der vertraglichen Cashflows so ändern könnte, dass er diese Bedingung nicht erfüllen würde. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern:

- Eventualereignisse, die den Zeitpunkt oder die Höhe der Cashflows verändern würden;
- Vertragsbedingungen, die zu einer Veränderung des angegebenen Zinssatzes führen können, einschließlich variabler Zinsen und
- Vertragsbedingungen, die den Anspruch des Konzerns auf Cashflows aus bestimmten Vermögenswerten (z. B. nicht rückgriffsberechtigter finanzieller Vermögenswert) begrenzen.

### Gewinne und Verluste aus Folgebewertungen

*Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVtPL)*

Wenn die vertraglichen Zahlungsströme der finanziellen Vermögenswerte nicht ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen, werden sie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Nettogewinne und -verluste, einschließlich etwaiger Zins- oder Dividenderträge, werden erfolgswirksam erfasst (mit Ausnahme bestimmter derivativer Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente dienen).

*Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost)*

Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden um den Wertminderungsverlust verringert. Zinserträge, Währungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Jeder Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird erfolgswirksam erfasst.

*Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVtOCI)*

Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte erfolgt zum

beizulegenden Zeitwert. Die Nettogewinne und -verluste, einschließlich etwaiger Zins- oder Dividenderträge, werden erfolgsneutral im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

### (2) Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten

Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten umfassen Anleihen, Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten und anderen Gläubigern, sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Bei erstmaligem Ansatz erfasst der Konzern Finanzverbindlichkeiten zum Handelstag, an dem der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird. Der Konzern bucht eine Finanzverbindlichkeit aus, wenn die entsprechenden vertraglichen Verpflichtungen erfüllt oder aufgehoben sind oder auslaufen.

Diese Finanzverbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz abzüglich der direkt zuzuordnenden Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert erfasst. In der Folge werden diese Finanzverbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost).

Ein Austausch von Schuldinstrumenten mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen zwischen einem bestehenden Kreditnehmer und Kreditgeber wird wie eine Tilgung der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit und ein Ansatz einer neuen Finanzverbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert behandelt. In diesen Fällen wird die gesamte Differenz zwischen den fortgeführten Anschaffungskosten der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit und dem beizulegenden Zeitwert der neuen Finanzverbindlichkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag oder Aufwand aus Finanzierung verbucht.

Vertragsbedingungen gelten als substantiell verschieden, wenn der abgezinste Barwert der Cashflows unter den neuen Vertragsbedingungen (einschließlich etwaiger Gebühren, die netto unter Anrechnung erhaltener und unter Anwendung des ursprünglichen Effektivzins-

satzes abgezinster Gebühren gezahlt wurden) mindestens 10 % von dem abgezinnten Barwert der verbleibenden Cashflows der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit abweicht. Zusätzlich zum vorstehend genannten quantitativen Kriterium ermittelt der Konzern auch qualitative Faktoren, unter anderem ob Veränderungen der verschiedenen ökonomischen Parameter aus den ausgetauschten Schuldinstrumenten bestehen.

### **(3) Aktienkapital – Stammaktien**

Stammaktien werden als Eigenkapital klassifiziert. Zusätzlich anfallende Kosten, die der Emission von Stammaktien unmittelbar zurechenbar sind, werden nach Abzug aller steuerlichen Effekte als Minderung des Eigenkapitals erfasst.

Zusätzlich anfallende Kosten, die der erwarteten Ausgabe eines Instruments, das als Eigenkapitalinstrument klassifiziert wird, unmittelbar zurechenbar sind, werden als Vermögenswert unter den Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz aufgeführt. Die Kosten werden bei erstmaligem Ansatz der Eigenkapitalinstrumente vom Eigenkapital abgezogen oder als Finanzaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht, wenn nicht mehr erwartet wird, dass die Ausgabe des Instruments stattfindet.

### **(4) Derivative Finanzinstrumente, einschließlich Bilanzierung von Sicherungsgeschäften**

Um Risiken im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Bankdarlehen abzusichern, schließt der Konzern Verträge über derivative Finanzinstrumente ab, wie zum Beispiel Zinsswaps. Der Konzern hält die derivativen Finanzinstrumente als wirtschaftliche Absicherung, ohne sie für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung gemäß den Vorschriften für Hedge Accounting zu designieren. Die eigenständigen derivativen Finanzinstrumente werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVtPL).

*Recycling von Cashflow Hedge-Rücklagen in der Gewinn- und Verlustrechnung*

Für die in der Vergangenheit nach IAS 39 bilanzierten Sicherungsbeziehungen wird der im Konzerngesamtergebnis erfasste Betrag in derselben Periode in den Gewinn oder Verlust übertragen, in der die abgesicherten Cashflows den Gewinn oder Verlust in derselben Position in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen wie der abgesicherte Posten.

### **(5) Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihe)**

Verbindlichkeiten, die nach Wunsch des Inhabers in Aktien umgewandelt werden können, einschließlich der Option eines Barausgleichs zugunsten des Konzerns, werden als hybride Instrumente (zusammengesetzt) gehalten, die vollständig als finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen werden. Für Bewertungszwecke wird das Instrument in zwei Komponenten aufgeteilt: eine Fremdkapitalkomponente ohne Umwandlungsmerkmal, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode bewertet wird, und eine Umwandlungsoption, die ein eingebettetes Derivat ist und zu jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird.

*Separierbare eingebettete derivative Finanzinstrumente, die keinen Sicherungszwecken im Sinne von Hedging dienen*

Eingebettete derivative Finanzinstrumente werden vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert, sofern der Basisvertrag kein finanzieller Vermögenswert ist. Eingebettete derivative Finanzinstrumente werden vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert, sofern

(a) die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des Basisvertrags und des eingebetteten Derivats nicht eng miteinander verbunden sind,

(b) ein separates Instrument mit den gleichen Bedingungen wie das eingebettete Derivat die Definition eines Derivats erfüllen würde und

(c) das zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von separierbaren eingebetteten derivative Finanzinstrumenten werden erfolgswirksam als Finanzierungsertrag oder -aufwand erfasst.

## H. Wertminderung

### (1) Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

#### *Finanzielle Vermögenswerte*

Der Konzern erfasst eine Rückstellung für erwartete Verluste in Bezug auf finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Der Konzern hat sich dazu entschieden, die Rückstellung für erwartete Verluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und aktive Vertragsposten, die eine sehr große Anzahl kleiner Beträge umfassen, in Höhe der Forderungsverluste über die gesamte Lebensdauer des Instruments zu bewerten. Für die Berechnung der erwarteten Verluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern und aktive Vertragsposten verwendet der Konzern eine Kreditrisikomatrix. Die Matrix basiert auf den historischen Ausfallraten und berücksichtigt die zukünftigen Erwartungen. Für die sonstigen Forderungen werden die erwarteten Verluste individuell eingeschätzt, unter Berücksichtigung der Bonität der Gegenpartei und vorhandener Kreditsicherungen.

Bei der Bestimmung, ob sich das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, und bei der Schätzung erwarteter Verluste berücksichtigt der Konzern angemessene und nachvollziehbare Informationen, die relevant und ohne übermäßigen Aufwand und Kosten verfügbar sind. Diese Informationen umfassen quantitative und qualitative Informationen sowie eine Analyse, die auf den Erfahrungen des Konzerns in der Vergangenheit und einer fundierten Bonitätsprüfung basiert. Außerdem werden auch zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt.

Der Konzern nimmt an, dass sich das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit dem erstmaligen Ansatz

signifikant erhöht hat, wenn die vertraglich vereinbarten Zahlungen seit mehr als 30 Tagen überfällig sind, es sei denn, es liegen angemessene und verlässliche Informationen vor, die belegen, dass sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Der Konzern geht davon aus, dass ein finanzieller Vermögenswert in Verzug ist, wenn:

- es unwahrscheinlich ist, dass der Kreditnehmer seine Kreditverpflichtungen gegenüber dem Konzern vollständig erfüllen wird oder
- die vertraglichen Zahlungen im Zusammenhang mit dem finanziellen Vermögenswert um mehr als 180 Tage überfällig sind.

Über die Lebensdauer erwartete Verluste sind erwartete Verluste, die sich aus allen denkbaren Verzugsereignissen über die erwartete Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes ergeben. Der maximale Zeitraum, der bei der Beurteilung erwarteter Verluste berücksichtigt wird, ist der maximale Vertragszeitraum, über den der Konzern dem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

#### *Bewertung erwarteter Forderungsverluste*

Bei den erwarteten Verlusten handelt es sich um eine wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung der Verluste. Die Bewertung der Forderungsverluste erfolgt auf der Grundlage des Nominalwerts der dem Konzern vertraglich zustehenden Cashflows und der Cashflows, die der Konzern erwartet.

#### *Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte*

Zu jedem Bilanzstichtag beurteilt der Konzern, ob finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wertgemindert sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist wertgemindert, wenn ein oder mehrere Ereignisse eingetreten sind, die einen negativen Einfluss auf die geschätzten zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes haben.

Beleg dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert wertge-

mindert ist, ist ein Vertragsbruch, wie etwa Verzug oder überfällige Zahlungen.

#### *Darstellung der Rückstellung für erwartete Verluste in der Bilanz*

Rückstellungen für erwartete Verluste von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abgezogen.

#### *Vollständige Abschreibung*

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird vollständig abgeschrieben, wenn der Konzern keine berechtigten Erwartungen mehr hat, dass der finanzielle Vermögenswert im Ganzen oder in Teilen realisiert werden kann. Dies ist normalerweise der Fall, wenn der Konzern feststellt, dass der Schuldner nicht über Vermögenswerte oder Ertragsquellen verfügt, die ausreichende Cashflows zur Zahlung der abzuschreibenden Beträge generieren können. Vollständig abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können jedoch noch Gegenstand gerichtlicher Maßnahmen sein, die im Zusammenhang mit den Verfahren des Konzerns zum Eintreiben von Schulden stehen. Bei einer vollständigen Abschreibung erfolgt eine Ausbuchung.

## **(2) Nicht-finanzielle Vermögenswerte**

Der Konzern prüft zu jedem Bilanzstichtag die Buchwerte seiner nicht-finanziellen Vermögenswerte (außer Anlageimmobilien, zu Handelszwecken gehaltene Immobilien und latente Steuerguthaben), um Anzeichen einer Wertminderung festzustellen. Im nächsten Schritt wird der erzielbare Betrag für die Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten geschätzt. Dies entspricht entweder dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert, je nachdem, welcher höher ist. Die Feststellung des Nutzungswerts beruht auf Anpassungen und Schätzungen hinsichtlich der Vorhersage und Abzinsung zukünftiger Cashflows. Auch wenn das Management davon ausgeht, dass die zur Feststellung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige un-

vorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken würde. Bei Vorliegen solcher Anzeichen wird der erzielbare Betrag der entsprechenden Vermögenswerte ermittelt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung geprüft. Wenn der Geschäfts- oder Firmenwert auf Wertminderung geprüft wird, wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert denjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, deren Cashflows im Wesentlichen unabhängig von anderen Vermögenswerten sind, die voraussichtlich von den Synergien des Unternehmenszusammenschlusses profitieren werden. Die Einheiten oder Gruppen von Einheiten, denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, stellen die niedrigste Ebene innerhalb des Konzerns dar, auf der der Geschäfts- oder Firmenwert für interne Managementzwecke überwacht wird. Dies umfasst maximal ein Geschäftssegment. Der Nutzungswert wird von den geschätzten zukünftigen Free Cashflows abgeleitet. Diese basieren auf den 10-Jahres-Detailplanungsphasen der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten und den ewigen Renten für die Zeit danach. Die Detailplanungsphasen und die ewigen Renten beinhalten sowohl vertraglich vereinbarte Projektentwicklungen als auch neue Projektentwicklungen, die mit Margen geplant werden, die der Standarderwartung im Rahmen einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung entsprechen. Sowohl die vertraglich vereinbarten Immobilienprojekte als auch die geplanten Bestandsprojekte berücksichtigen Erfahrungen aus den Vorjahren und Prognosen des Managements in Bezug auf die erwartete Entwicklung des Immobilienmarktes.

## **I. Rückstellungen**

Rückstellungen werden in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, wenn der Konzern eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass zu deren Erfüllung Mittel mit wirtschaftlichem Nutzen abfließen, und die Betragshöhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Der Konzern setzt nur dann Entschädigungen als Vermögenswert an, wenn es so gut wie sicher ist, dass die Entschädigung eingeht, wenn der Konzern die Verpflichtung erfüllt. Der für die Entschädigung angesetzte Betrag überschreitet nicht den Betrag der Rückstellung. Rückstellungen werden anhand von abgezinsten zukünftigen Cashflows bewertet.

## J. Leistungen an Arbeitnehmer

### Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Der beizulegende Zeitwert der Arbeitnehmern gewährten aktienbasierten Vergütungsprämien mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung wird über den Erdienungszeitraum als Aufwand verbucht und das Eigenkapital entsprechend erhöht. Der als Aufwand verbuchte Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Prämien widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen wahrscheinlich erfüllt werden, und zwar in der Art und Weise, dass der letztendlich verbuchte Betrag auf der Anzahl der Prämien basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen zum Ausübungszeitpunkt erfüllen.

Für aktienbasierte Vergütungsprämien mit marktabhängigen Ausübungsbedingungen wird der beizulegende Zeitwert der aktienbasierten Vergütungsprämien zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet, um diese Bedingungen widerzuspiegeln; daher erfasst der Konzern einen Aufwand in Bezug auf die Prämien, unabhängig davon, ob die Bedingungen erfüllt wurden oder nicht.

Aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Muttergesellschaft den Arbeitnehmern des Konzerns Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär verbucht. Aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Gesellschaft Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Gewinnrücklagen erfasst.

## K. Erfassung von Umsatzerlösen

### Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Neben den Mieterträgen, die eine wesentliche Einnahmequelle im Anwendungsbereich von IFRS 16 darstellen, erzielt der Konzern auch Umsatzerlöse aus verschiedenen Verträgen mit Kunden, die in den Anwendungsbereich von IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden* fallen. Der Konzern erfasst die Umsatzerlöse, sobald der Kunde Verfügungsgewalt über die versprochenen Güter oder Dienstleistungen erhält. Die Bewertung der Umsatzerlöse erfolgt nach Maßgabe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für die dem Kunden zugesagten Güter oder Dienstleistungen erwartet, ausgenommen Beträge, die für Dritte erhoben werden.

Die wesentlichen Umsatzquellen des Konzerns im Anwendungsbereich von IFRS 15 sind:

- Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten
- Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)
- Umsatzerlöse aus Projektentwicklungen
- Umsatzerlöse aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen

### Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten

Der Konzern erbringt Nebenleistungen für seine Mieter, darunter hauptsächlich Mietnebenkosten für Heizung, Kaltwasser, Abwasser, Straßenreinigung oder Gartenpflege, die er den Mietern in Rechnung stellt. Jedes Leistungsversprechen wird als eine einzelne Leistungsverpflichtung bilanziert. Die Leistungsverpflichtung wird gemäß IFRS 15.3 über einen bestimmten Zeitraum erfüllt, da dem Mieter der Nutzen aus der Leistung des Konzerns zufließt und er die Leistung gleichzeitig nutzt, während diese erbracht wird; zudem weist die vom Konzern erbrachte Leistung keine alternative Nutzungsmöglichkeit auf, weshalb der Konzern einen Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistungen hat. Die Umsatzerlöse aus der Erbringung dieser Leistungen werden

je nach Fertigstellungsgrad zum Ende des Berichtszeitraums erfasst. Im Rahmen dieser Methode werden die Umsatzerlöse in den Abrechnungsperioden erfasst, in denen die Leistungen erbracht werden. Die Mieter leisten Vorauszahlungen auf die Nebenleistungen, die monatlich fällig und sofort zahlbar sind. Die Verbindlichkeiten aus den Vorauszahlungen von Nebenleistungen werden mit den aktiven Vertragsposten aus den bisher erbrachten Leistungen saldiert und entsprechend ausgewiesen. Abhängig von diesem Saldo wird der Nettobetrag entweder als aufgelaufene Forderung unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder als passiver Vertragsposten unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

#### **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)**

Der Konzern schließt Verträge mit Kunden über den Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien ab. Vertragsgegenstand ist im Wesentlichen die entsprechende Eigentumswohnung, die in diesem Fall die zugesagten Güter und Dienstleistungen ausmacht. Die zugesagte Übertragung des Eigentums an der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilie wird als eine einzige Leistungsverpflichtung bilanziert, die zu dem Zeitpunkt erfüllt ist, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Kunden übergeht, was grundsätzlich dem Zeitpunkt der Übertragung des rechtlichen Eigentums entspricht. Der Vertrag mit dem Kunden legt einen festen oder bestimmbaren Betrag als Gegenleistung sowie eine sofortige Fälligkeit der Zahlung fest, wobei der Übergang der Verfügungsgewalt und die Zahlung gleichzeitig erfolgen. Umsatzerlöse aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bewertet.

#### **Umsatzerlöse aus Projektentwicklungen**

Im Projektentwicklungsgeschäft schließt der Konzern bereits vor Fertigstellung der Neubauten Forward Sale-Verträge mit institutionellen oder individuellen Käufern ab. Der Konzern unterscheidet zwischen zwei verschiedenen Arten von Projektentwicklungen, für die über einen bestimmten Zeitraum

Erlöse erfasst werden. Zum einen handelt es sich um Forward Sales von Projektentwicklungen an institutionelle Investoren, zum anderen um Forward Sales von Wohnungen, die in der Regel an Einzelpersonen verkauft werden.

Forward Sales von Projektentwicklungen an institutionelle Investoren bestehen aus zwei wesentlichen Leistungsverpflichtungen: dem Verkauf des Grundstücks und den bereits erbrachten Entwicklungsleistungen. Während die Entwicklungsleistungen über einen bestimmten Zeitraum auf Basis des Fertigstellungsgrades erfasst werden, werden die Umsatzerlöse für den Verkauf von Grundstücken erfasst, sobald der Käufer die Verfügungsgewalt über das Grundstück erlangt, also normalerweise nach Abschluss des Forward Sale. Bei der Erfassung der Umsatzerlöse aus Forward Sales von Wohneinheiten an Einzelpersonen wird von nur einer Leistungsverpflichtung ausgegangen. Der vereinbarte Gesamterlös aus dem Vertrag wird auf die Leistungsverpflichtungen für Grundstück und Entwicklung entsprechend den relativen Verkaufspreisen einer einzelnen Einheit (Einzelveräußerungspreise) aufgeteilt. Die relativen Einzelveräußerungspreise basieren zum einen auf dem Bodenrichtwert für die Grundstücksleistungsverpflichtung, unter Berücksichtigung der Bruttogeschossflächenzahl zuzüglich der aktivierten Zinsen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des Forward Sale-Vertrages, und zum anderem auf den danach verbleibenden Kosten des Projektplans zuzüglich der darin geplanten Marge oder einer Mindestmarge im Rahmen der Leistungsverpflichtung für das Entwicklungsprojekt. Die Umsatzerlöse für die Grundstücksleistungsverpflichtung werden zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und die Umsatzerlöse für die Leistungsverpflichtung für das Entwicklungsprojekt über einen bestimmten Zeitraum erfasst.

Bei der Erfassung der Forward Sales von Wohneinheiten an Einzelpersonen wird von nur einer Leistungsverpflichtung ausgegangen, nämlich der Entwicklung der entsprechenden Wohnung. Die Entwicklungsarbeit wird über einen bestimmten Zeitraum auf Basis des Fertigstellungsgrades erfasst.

Sofern die Baugenehmigung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits erteilt ist, beginnt der Konzern nach Ab-

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

Die Erfassung der Umsätze über einen bestimmten Zeitraum erfolgt gemäß der „Percentage of Completion“-Methode, die den Fertigstellungsgrad des Entwicklungsprojekts anhand der angefallenen Kosten im Verhältnis zu den erwarteten Gesamtkosten ermittelt. Die zeitraumbezogene Ermittlung der Umsatzerlöse erfolgt auf Grundlage des Fertigstellungsgrads des Entwicklungsprojekts, der sich aus den angefallenen Kosten im Verhältnis zu den erwarteten Gesamtkosten ergibt. Nach dieser Methode lässt sich nach Auffassung des Konzerns der Fertigstellungsgrad eines Projektes am zuverlässigsten schätzen, weil potenzielle Kostenüberschreitungen unmittelbar erkannt und berücksichtigt werden. Soweit die Auftragslöse nicht verlässlich geschätzt werden können, werden Sie ohne Marge in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst. Wird mit Auftragsverlusten gerechnet, so werden entsprechende Rückstellungen in der Gewinn- und Verlustrechnung gebildet, so dass der Auftragsverlust bereits vor Erfüllung des Auftrags vollständig erfasst wird.

Die zeitliche Abfolge in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen, die Rechnungsstellung und den Eingang der Zahlungen führt in der Bilanz zu fakturierten Forderungen, nicht fakturierten Forderungen (aktive Vertragsposten) und Kundenanzahlungen (passive Vertragsposten). Bei den Projektentwicklungsaktivitäten des Konzerns werden die Beträge entsprechend dem Arbeitsfortschritt (in Bezug auf den vertraglich vereinbarten Zeitrahmen) in Rechnung gestellt. Dies geschieht entweder in periodischen Abständen oder bei Abschluss bestimmter Arbeiten (baurechtliche Gewerke). Der Abschluss dieser baurechtlichen Gewerke wird üblicherweise entweder durch externe Gutachter oder die Käufer selbst bestätigt. Im Allgemeinen erfolgt die Fakturierung nach der Erfassung der Umsatzerlöse, was zu aktiven Vertragsposten führt. Manchmal erhält der Konzern jedoch An-

zahlungen von Kunden, die vor der Erfassung der Umsatzerlöse ausgewiesen werden, was zu passiven Vertragsposten führt. Diese aktiven und passiven Vertragsposten werden am Ende jeder Berichtsperiode für jeden Vertrag gesondert in der Konzernbilanz ausgewiesen. Auf der Grundlage des erwarteten Zeitpunkts der Vorauszahlung durch den Käufer, die nach Verrechnung mit der entsprechenden Bruttoauftragssumme netto dargestellt wird, betrachtet der Konzern aktive Vertragsposten, die innerhalb eines Jahres ab dem Bilanzstichtag realisiert werden, als kurzfristig, während aktive Vertragsposten, die nach mehr als einem Jahr realisiert werden, als langfristig eingestuft werden.

Die ausstehenden Leistungsverpflichtungen aus Verträgen mit Kunden beziehen sich im Wesentlichen auf die Fertigstellung der Bauwerke und beinhalten in der Regel keine Rückgabeverpflichtungen oder ähnliche Verpflichtungen des Konzerns, sondern nur die gesetzlichen Gewährleistungen.

#### **Umsatzerlöse aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen**

Gelegentlich schließt der Konzern Verträge über den Verkauf von Projektentwicklungen im aktuellen Zustand ab (Up-Front-Sales). Erlöse aus der Veräußerung werden erfasst, wenn die Verfügungsgewalt auf den Käufer übergeht, also normalerweise zum Zeitpunkt der Übertragung der Eigentumsrechte, Nutzen und Lasten des Objekts. Dies muss auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit durchsetzbaren Rechten und Pflichten erfolgen und es muss wahrscheinlich sein, dass die vereinbarte Gegenleistung erbracht werden wird. Die entsprechenden Verträge beinhalten die Übertragung eines oder mehrerer Projektentwicklungen im aktuellen Zustand als Leistungsverpflichtung mit einer festen oder bestimmaren Gegenleistung und einem bestimmten Zeitpunkt, zu dem die Übertragung der Verfügungsgewalt erfolgt. Dies ist in der Regel der Zeitpunkt, an dem das rechtliche Eigentum an der Immobilie übertragen wird. Die Gegenleistung wird üblicherweise auf einem Notaranderkonto hinterlegt und an den Konzern ausgezahlt, sobald die Verfügungsgewalt übertragen wurde.

Der Konzern hat sich für die Anwendung der folgenden praktischen Behelfe entschieden:

- Der Konzern wendet den praktischen Behelf hinsichtlich der Berücksichtigung von wesentlichen Finanzierungskomponenten an, wonach darauf verzichtet werden kann, die Höhe der Gegenleistung um die Auswirkungen aus einer wesentlichen Finanzierungskomponente anzupassen, wenn bei Vertragsbeginn erwartet wird, dass die Zeitspanne zwischen der Verwirklichung der Veräußerung und Erhalt der Gegenleistung maximal ein Jahr beträgt (IFRS 15.63).
- Zudem verwendet der Konzern den praktischen Behelf nach IFRS 15.94 an, der erlaubt, zusätzliche Kosten einer Vertragsanbahnung bei ihrem Entstehen als Aufwand zu erfassen, wenn der Abschreibungszeitraum, den der Konzern andernfalls erfasst hätte, nicht mehr als ein Jahr beträgt.
- Im Rahmen des praktischen Behelfs gemäß IFRS 15.121 sieht der Konzern von Angaben zu seinen verbleibenden Leistungsverpflichtungen ab, wenn die Leistungsverpflichtung Teil eines Vertrags ist, der eine ursprünglich erwartete Laufzeit von höchstens einem Jahr hat.
- Ebenfalls unter Anwendung des praktischen Behelfs aus IFRS 15.121 sieht der Konzern von Angaben zu seinen verbleibenden Leistungsverpflichtungen für Verträge ab, bei denen der Konzern einen Anspruch auf eine Gegenleistung von Mietern hat, deren Höhe direkt dem Wert der bisher erbrachten Leistung des Konzerns für den Mieter entspricht.

## L. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

Finanzerträge umfassen Zinseinnahmen aus den investierten Mitteln, einschließlich Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, und erfolgswirksam erfasste Erträge aus Sicherungsinstrumenten. Zinseinnahmen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam verbucht, sobald sie anfallen.

Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen auf Ausleihungen, Veränderungen der Zeitwerte von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, Wertminderungsverluste

auf finanzielle Vermögenswerte, Verluste aus Refinanzierungen und Verluste aus erfolgswirksam erfassten Sicherungsinstrumenten. Alle Fremdkapitalkosten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam verbucht.

In der Kapitalflussrechnung werden Zinseinnahmen als Teil des Cashflows aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. Gezahlte Zinsen und Dividenden werden als Teil des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

## M. Besteuerung

Ertragsteuer auf den Gewinn oder Verlust für das Geschäftsjahr umfasst tatsächliche und latente Steuern.

Tatsächliche Steuern umfassen die auf das zu versteuern- de Einkommen des Geschäftsjahres zu erwartenden Ertragsteuerzahlungen (oder Ertragsteueransprüche), und zwar auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden. Laufende Steuern umfassen außerdem Steuern, die sich auf Vorjahre beziehen, oder Steuern auf Dividenden.

Latente Steuern werden für die temporären Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden zum Zwecke der Finanzberichterstattung und den Werten, die für Ertragsteuerzwecke verwendet werden, gebildet. Passive latente Steuern werden nicht angesetzt, wenn sich die steuerpflichtige temporäre Differenz aus Folgendem ergibt:

- dem erstmaligen Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten;
- dem erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten und Schulden einer Transaktion, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder eine bilanzielle noch eine steuerliche Gewinn- oder Verlustposition betrifft, und
- Differenzen in Bezug auf Beteiligungen an Tochtergesellschaften, soweit der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, weder durch die Veräußerung der Beteiligung noch durch die Ausschüttung der Dividenden aus der Beteiligung.

Die Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt die steuerlichen Konsequenzen, die daraus resultieren, in welcher Art und Weise der Konzern zum Ende der Berichtsperiode plant, den Buchwert seiner Vermögenswerte zu realisieren oder seine Schulden zu begleichen. Für Anlageimmobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, gilt die widerlegbare Vermutung, dass der Buchwert der Anlageimmobilie durch Veräußerung realisiert wird. Latente Steuern werden zu den Steuersätzen ermittelt, die erwartungsgemäß für die Umkehr von temporären Differenzen gelten werden, und zwar auf der Grundlage von Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

Aktive latente Steuern werden für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge, Steuervorteile und abzugsfähige temporäre Differenzen angesetzt, soweit wahrscheinlich ist, dass diese mit zukünftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Aktive latente Steuern werden zum Bilanzstichtag überprüft und in dem Maße reduziert, in dem eine Realisierung des entsprechenden Steuervorteils aller Wahrscheinlichkeit nicht mehr zu erwarten ist.

Tatsächliche und latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die direkt im sonstigen Gesamtergebnis oder Eigenkapital ausgewiesen sind; in diesem Fall werden die latenten Steuern im sonstigen Gesamtergebnis bzw. im Eigenkapital erfasst.

## **N. Ergebnis je Aktie**

Der Konzern weist das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie für seine Stammaktien aus. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnende Gewinn oder Verlust durch die gewichtete Anzahl der während des Berichtsjahres ausstehenden Stammaktien geteilt wird. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird bestimmt, indem der den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnende Gewinn oder Verlust und die gewichtete Anzahl der während des Berichtsjahres ausstehenden Stammaktien um alle möglicherweise verwässernden Effekte der Stammaktien bereinigt wird; dazu gehören auch an Mitarbeiter ausgegebene Aktienoptionen.

## **O. Berichtigung eines Fehlers (IAS 8)**

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

Eine erneute Überprüfung der Verkaufsvereinbarungen im Jahr 2021 hat ergeben, dass zum 31. Dezember 2020 kein wirksamer Übergang der Verfügungsgewalt auf den Erwerber Ajos stattfand. Der tatsächliche Übergang der Verfügungsgewalt erfolgte erst zum 11. Februar 2021. Daher sind die bisher als veräußerte Gesellschaften betrachteten Einheiten im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 weiterhin als vollkonsolidierte Tochtergesellschaften auszuweisen.

Diese Zahlen ersetzen die zuvor veröffentlichten Zahlen zum 31. Dezember 2020. Die folgenden Gesellschaften wurden wieder in den Konsolidierungskreis mit aufgenommen:

Gesellschaft		Land	Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dez. in %	
			2021	2020
1	Grundstücksgesellschaft TCR 1 mbH	Deutschland	0,00	100,00
2	Billwerder Neuer Deich GmbH	Deutschland	0,00	100,00
3	Neuländer Quarree GmbH	Deutschland	0,00	100,00
4	Cologneo II GmbH & Co. KG (ehem. Euroforum West GmbH & Co. KG)	Deutschland	0,00	94,80
5	Cologneo IV GmbH & Co. KG (ehem. Euroforum Mitte GmbH & Co. KG)	Deutschland	0,00	94,80
6	SG Einkaufs-GbR Peschl-Areal	Deutschland	0,00	86,53
7	SG Peschl Areal 1 UG	Deutschland	0,00	100,00
8	SG Peschl Areal 2 UG	Deutschland	0,00	100,00
9	SG Peschl Areal 3 UG	Deutschland	0,00	100,00
10	SG Peschl Areal 4 UG	Deutschland	0,00	100,00
11	SG Peschl Areal 5 UG	Deutschland	0,00	100,00
12	SG Peschl Areal 6 UG	Deutschland	0,00	100,00
13	Consus Einkaufs-GbR Glockengut.	Deutschland	0,00	86,53
14	SG Glockengut 1 UG	Deutschland	0,00	100,00
15	SG Glockengut 2 UG	Deutschland	0,00	100,00
16	SG Glockengut 3 UG	Deutschland	0,00	100,00
17	SG Glockengut 4 UG	Deutschland	0,00	100,00
18	SG Glockengut 5 UG	Deutschland	0,00	100,00
19	SG Glockengut 6 UG	Deutschland	0,00	100,00
20	SG Glockengut 7 UG	Deutschland	0,00	100,00

In TEUR	31. Dez. 2020 (wie ursprünglich dargestellt)	Anpassung nach IAS 8	31. Dez. 2020
<b>Vermögenswerte</b>			
Langfristige Vermögenswerte	11.949.928	-	11.949.928
Kurzfristige Vermögenswerte	2.748.350	74.021	2.822.371
davon Vorräte	1.254.460	304.303	1.558.763
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	424.998	(220.878)	204.120
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	4.917.542	(17.563)	4.899.979
Langfristige Verbindlichkeiten	7.119.584	10.995	7.130.579
davon Verbindlichkeiten für latente Steuern	933.226	10.995	944.221
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.773.242	80.589	2.853.831
davon sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.265.842	44.697	1.310.539
davon sonstige Verbindlichkeiten	440.842	31.573	402.719
<b>Jahresergebnis</b>			
Umsatzerlöse	758.737	(218.667)	540.070
Betriebskosten	(553.918)	253.496	(300.422)
Ergebnis aus operativer Geschäftstätigkeit	544.275	34.829	579.103
Ergebnis vor Steuern	348.543	34.829	383.371
Ergebnis nach Steuern	229.464	32.875	262.338
<b>Cashflow</b>			
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	120.304	4.452	124.756
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	(178.368)	-	(178.368)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	(136.299)	-	(136.299)
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode	(194.363)	4.452	(189.911)

## P. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Schulden) und Veräußerungsgruppen

Langfristige Vermögenswerte (bzw. Gruppen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden) werden als zur Veräußerung oder Ausschüttung gehalten eingestuft, wenn eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft oder eine Ausschüttung an die Eigentümer und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden. Dies gilt auch, wenn die Adler Group einem Verkaufsplan verpflichtet ist, der den Verlust der Beherrschung über eine Tochtergesellschaft beinhaltet, unabhängig davon, ob die Gesellschaft nach dem Verkauf weiterhin nicht beherrschende Anteile an der Tochtergesellschaft halten wird oder nicht.

Unmittelbar vor der Einstufung als zur Veräußerung oder Ausschüttung gehalten werden die Vermögenswerte (bzw. Bestandteile einer Veräußerungsgruppe) gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns neu bewertet. Danach werden die Vermögenswerte (bzw. Bestandteile einer Veräußerungsgruppe) mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet.

Ein etwaiger Wertminderungsverlust einer Veräußerungsgruppe wird zunächst dem Geschäfts- oder Firmenwert und dann den verbleibenden Vermögenswerten und Schulden anteilig zugewiesen, es sei denn, es handelt sich bei den Vermögenswerten um Vermögenswerte, die nicht in den Anwendungsbereich der Bewertungsvorschriften von IFRS 5 fallen (u.a. Vorräte, finanzielle Vermögenswerte, aktive latente Steuern, Vermögenswerte für Leistungen an Arbeitnehmer, Anlageimmobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (IAS 40)); diese Vermögenswerte werden weiterhin gemäß den geltenden IFRS und den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns bewertet.

In den nachfolgenden Perioden erfolgen für abschreibungsfähige Vermögenswerte, die als zur Veräußerung oder zur Ausschüttung gehalten eingestuft sind, keine regelmäßigen Abschreibungen, und Beteiligungen an zur Veräußerung gehalten eingestuften assoziierten Unternehmen werden nicht nach der Equity-Methode bilanziert.

Gemäß den Rechnungslegungsgrundsätzen des Konzerns werden Anlageimmobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte bilanziert, sofern zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge oder Kaufabsichtserklärungen vorliegen, die von beiden Parteien unterzeichnet wurden, der Eigentumsübergang aber noch nicht stattgefunden hat. Sie werden zunächst zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der Veräußerungskosten angesetzt, sofern dieser niedriger ist.

## Ziffer 5 – Akquisitionen und sonstige Veränderungen im Konsolidierungskreis

Im Jahr 2021 wurden 17 Tochtergesellschaften entkonsolidiert. Vier Gesellschaften wurden mit anderen Gesellschaften fusioniert, eine Gesellschaft wurde aufgelöst.

### A. Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften

Im Rahmen eines Share Deals wurde die TPL Erlangen S.à r.l. (Gesamtaktiva von 12.784 TEUR und Gesamtverbindlichkeiten von 11.748 TEUR) zum 28. Februar 2021 entkonsolidiert.

Die Magnus Achte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH wurde im Rahmen eines weiteren Share Deals zum 1. April 2021 entkonsolidiert. Berechnet anhand des vorläufigen Kaufpreises führte die Veräußerung des Unternehmens zu einem Entkonsolidierungsverlust von 334 TEUR, der in den sonstigen Betriebskosten ausgewiesen wird.

Die Brack European Ingtatlankezelő KFT, Budapest, Ungarn, wurde im vierten Quartal entkonsolidiert. Die Transaktion hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Adler Group.

Im vierten Quartal 2021 schloss ADLER, eine 97 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group, einen Aktienkaufvertrag mit einer Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE („LEG“) über die Veräußerung von 15.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten ab. Zum 29. Dezember 2021 war die Transaktion aufgrund des Übergangs der Verfügungsgewalt an den Käufer effektiv abgeschlossen. Die Immobilien befinden sich überwiegend in kleinen und mittelgroßen Städten in Norddeutschland. Die Veräußerung wurde als Share Deal strukturiert und enthält die vollständigen Anteile an 13 Gesellschaften (AFP II Germany GmbH, HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Relda 38. Wohnen GmbH, Relda 45. Wohnen GmbH, Resident Baltic GmbH, Westgrund Immobilien GmbH, Westgrund Immobilien VIII. GmbH, Westgrund Wolfsburg GmbH, WBG Jade mbH, Zweite REO Real Estate Opportunities GmbH, Westgrund Niedersachsen Nord GmbH und Westgrund Niedersachsen Süd GmbH). Aufgrund des Beherrschungsverlustes wurden diese Gesellschaften zum 31. Dezember 2021 entkonsolidiert. Die Vermögenswerte und Schulden der 13 Gesellschaften, die zum Bilanzstichtag im vierten Quartal verkauft wurden, umfassen folgende Werte:

In TEUR	31. Dez. 2021
Sachanlagen	2.973
Investment Properties	1.227.323
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.777
Ertragsteueransprüche	392
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.365
Zahlungsmittel	47.685
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>1.284.515</b>
Verbindlichkeiten für latenten Steuern	123.972
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	555.585
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	9.919
Ertragsteuerschulden	1.184
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.171
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	66.107
<b>Schulden gesamt</b>	<b>774.938</b>

Ausgehend vom vorläufigen Kaufpreis in Höhe von 689,6 Millionen EUR, und vorbehaltlich der üblichen finalen Preis-  
anpassungen, führte die Entkonsolidierung der Gesellschaften zu einem Nettoertrag in Höhe von 123.209 TEUR, der in  
den sonstigen Erträgen ausgewiesen wird. Die Entkonsolidierung führte zu einem Rückgang der Zahlungsmittel und  
Zahlungsmitteläquivalente um 47.686 TEUR.

Im ersten Quartal 2021 übertrug Consus, eine Tochtergesellschaft der Adler Group, die Verfügungsgewalt über ein  
Portfolio mit nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten für 218,7 Millionen EUR an einen institutionellen  
Investor (die RAFFA-Transaktion). Die RAFFA-Transaktion wurde als Share Deal strukturiert und betrifft 21 Tochterge-  
sellschaften, für welche die Bedingungen für die Eigentumsübertragung am 11. Februar 2021 erfüllt wurden. Der Kon-  
zern verbuchte einen Nettoverlust von 34,8 Millionen EUR. Die Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorrats-  
vermögen beliefen sich auf 218,7 Millionen EUR (siehe Anhang Ziffer 25). Die mit den veräußerten Immobilien im  
Vorratsvermögen verbundenen Kosten beliefen sich auf 253,5 Millionen EUR (siehe Anhang Ziffer 26).

## B. Zugänge zum Konsolidierungskreis

### *Rückkauf der Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG*

Im Rahmen der RAFFA-Transaktion veräußerte Consus ihre Tochtergesellschaft Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG an die Ajos RE 1 GmbH. In der ersten Jahreshälfte 2021 vereinbarten Consus und die Ajos RE 1 GmbH den Rückkauf des Unternehmens zum 30. Juni 2021 für einen Kaufpreis von 1 EUR. Der Rückkauf stellte keinen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 dar. Die Transaktion wurde daher als Asset Deal dargestellt. Bei der Aufteilung des Kaufpreises auf die Vermögenswerte und Schulden wurde das Projekt (das unter den Vorräten ausgewiesen ist) mit einem Anfangswert von 66 Millionen EUR angesetzt. Da sich herausstellte, dass der Restwert des Projekts unter dem oben genannten ursprünglichen Wert von 66 Millionen EUR lag, wurde eine Wertminderung in Höhe von 12,3 Millionen EUR erfasst. Somit belief sich die Aufstockung der Vorräte durch den Erwerb dieser Vermögenswerte auf 53,7 Millionen EUR.

## C. Veränderungen im Konsolidierungskreis ohne Verlust der Beherrschung

Es kam während des Berichtszeitraums zu folgenden Veränderungen im Konsolidierungskreis, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führten. Dementsprechend hat der Konzern die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile berichtigt, um die Änderungen der relativen Anteile an den Tochtergesellschaften gemäß IFRS 10.B96 darzustellen.

Die Adler Group S.A. hat ihren Anteil an der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft durch einen Debt-to-Equity-Swap von rund 93,9 % auf 96,7 % erhöht. Im Zuge dieser Transaktion erwarb die Adler Group S.A. weitere 35.107.487 ADLER-Aktien gegen eine Sacheinlage im Wert von 478 Millionen EUR. Der daraus resultierende Nettogewinn in Höhe von 24,9 Millionen EUR wurde im Emissionsagio erfasst.

Außerdem erhöhte die Gesellschaft ihre Mehrheitsbeteiligung an Consus von rund 94,0 % auf 96,9 %. Der daraus resultierende Nettoverlust in Höhe von 17,6 Millionen EUR wurde im Emissionsagio erfasst.

Nach dem Aktienkaufvertrag mit der LEG IMMOBILIEN SE hat die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, eine 96,7 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group, ihren Anteil an der Brack Capital N.V. (BCP) von rund 69,8 % auf 62,8 % reduziert. Der daraus resultierende Nettogewinn in Höhe von 17,2 Millionen EUR wurde in den Gewinnrücklagen erfasst.

## D. Sonstige Veränderungen

Nach dem Ausscheiden eines Gesellschafters wurde die MBG Dallgow GmbH & Co. KG im Rahmen der Konsolidierung auf den verbleibenden Gesellschafter verschmolzen. Im dritten Quartal ging die MÜBAU Real Estate GmbH in ADLER über, und im vierten Quartal ging die MBG Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG in die MBG Wohnbau Verwaltungsgesellschaft mbH über, welche danach in die Münchener Wohnbau GmbH übergang. Dies hatte keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Adler Group.

Im dritten Quartal wurde die ADLER Lux S.à r.l. liquidiert und entkonsolidiert, ohne wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Im August 2021 erfuhr die Gesellschaft, dass es aufgrund von Einwänden durch die Deutsche Bahn zu Verzögerungen bei den Planfeststellungsbeschlüssen in Verbindung einem bereits veräußerten Projekt in Düsseldorf kommt (Glasmacherviertel GmbH & Co. KG). Aufgrund der Verzögerungen bei den Planfeststellungsbeschlüssen wurde ein Verfahren zur Vorbereitung der Aufhebung des Kaufvertrags eingeleitet. Daraufhin überprüfte die Gesellschaft ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (insbesondere ihr Recht, den Vertrag zu kündigen) und kam zu dem Schluss, dass sie seit dem dritten Quartal 2021 die effektive Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen hat. Am 19. Oktober 2021 unterzeichneten ADLER und der (ehemalige) Erwerber des Projekts dann schließlich den Aufhebungsvertrag. Die Gesellschaft hat somit die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG ab dem dritten Quartal 2021 wieder in den Kreis der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften übernommen. Zuvor wurde die Gesellschaft als nach der Equity-Methode bewertete Beteiligung ausgewiesen. Die Vermögenswerte und Schulden des Beteiligungsunternehmens bestehen im Wesentlichen aus Anlageimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert von 270.000 TEUR und Darlehen und Ausleihungen mit einem Buchwert von ca. 148.000 TEUR. Die Bewertung des Projekts zum beizulegenden Zeitwert führte zu einem Verlust in Höhe von ungefähr 106.000 TEUR (nach Berücksichtigung der gegenläufigen Effekte aus der Anpassung der passiven latenten Steuern). Der beizulegende Zeitwert wurde von einem unabhängigen externen Gutachter (CBRE) ermittelt. Die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG ist eine Tochtergesellschaft der Brack Capital Properties N.V. (BCP), einer 63 %igen Tochtergesellschaft der ADLER Real Estate AG. Aufgrund der schriftlichen Kaufoption über die Veräußerung der restlichen Anteile an der BCP mit der LEG IMMOBILIEN SE („LEG“, siehe Anhang Ziffer 17) wurde das Beteiligungsunternehmen einschließlich der vorgenannten Projekt- und Finanzierungsvereinbarung in die zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5 aufgenommen.

## Akquisitionen im Vorjahr

### A. Erwerb der ADLER Real Estate AG

Am 9. April 2020 erwarb die Gesellschaft im Rahmen eines freiwilligen Übernahmeangebots 91,93 % der Anteile an der ADLER Real Estate AG („ADLER“). Die Gegenleistung belief sich auf 601,1 Millionen EUR, bewertet mit dem Schlusskurs der Adler Group zum Erwerbszeitpunkt. Bei ADLER handelt es sich um ein fest etabliertes Wohnimmobilienunternehmen. Rund 92 % der Anlageimmobilien gehören zum Wohnimmobilienportfolio. Zum 1. April 2020 verfügte ADLER über rund 58.000 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,5 Millionen Quadratmetern (m<sup>2</sup>). Regional sind die Immobilien des Konzerns vor allem in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen angesiedelt. Das Portfolio von ADLER umfasst kleine und mittelgroße Wohneinheiten.

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

### B. Erwerb der Consus

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

Consus ist einer der führenden deutschen Immobilienentwickler in Deutschlands Top-9-Städten für Wohnimmobilien. Kerngeschäft von Consus ist die Entwicklung von Mietwohnungen und diesbezügliche Forward Sale-Transaktionen. Die Immobilienprojekte werden in der Regel vor dem Bau per Forward Sale an institutionelle Käufer wie Pensionsfonds oder Versicherer veräußert. Consus betreibt eine vollintegrierte Projektentwicklungsplattform, die für erhebliche Wettbewerbsvorteile sorgt und Consus in die Lage versetzt, die gesamte Wertschöpfungskette abzubilden.

Im zweiten Quartal 2021 wurde die Kaufpreisallokation abgeschlossen. Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert im Wesentlichen das erwartete Ertragspotenzial der erworbenen Gesellschaft, die über eine signifikante Entwicklungspipeline in städtischen Ballungsräumen mit hoher Nachfrage verfügt und zusätzliche positive Einflüsse bringt (u.a. in Bezug auf Mitarbeiter, Finanz-/Plattformsynergien). Daher wurde der Geschäfts- oder Firmenwert dem Geschäft des Käufers zugeordnet.

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

In TEUR	Vorläufige Werte zum 31. Dez. 2020	Anpassungen	Endgültige Werte zum 31. Dez. 2021
Anlageimmobilien	1123.409	-	1123.409
Vorräte	1.426.867	51.387	1.478.254
Vertragliche Vermögenswerte	255.291	-	255.291
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	399.046	-	399.046
Anteile an assoziierten Unternehmen	20.725	-	20.725
Immaterielle Vermögenswerte	38.994	-	38.994
Sachanlagen	10.175	-	10.175
Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	283.026	(7.888)	275.138
Nutzungsrechte	10.184	-	10.184
Übrige Vermögenswerte	195	-	195
Zahlungsmittel	103.284	-	103.284
<b>Erworbene Vermögenswerte</b>	<b>3.671.196</b>	<b>43.499</b>	<b>3.714.695</b>
Unternehmensanleihen	556.407	-	556.407
Wandelanleihen	165.905	-	165.905
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.041.375	-	2.041.375
Sonstige Finanzschulden	271.107	-	271.107
Rückstellungen	103.402	-	103.402
Verbindlichkeiten für latente Steuern	109.492	13.126	122.618
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.849	-	127.849
Sonstige Verbindlichkeiten	97.333	-	97.333
Erhaltene Anzahlungen	330.773	-	330.773
Vertragliche Verbindlichkeiten	25.002	-	25.002
<b>Aufgenommenen Schulden</b>	<b>3.828.645</b>	<b>13.126</b>	<b>3.841.771</b>
<b>Beizulegender Zeitwert der erworbenen Nettovermögenswerte</b>	<b>(157.449)</b>	<b>30.373</b>	<b>(127.076)</b>
Vorvertragliche Beziehungen	100.890	-	100.890
Nicht-beherrschende Anteile	351.146	-	351.146
Kaufpreis	595.449	-	595.449
<b>Geschäfts- oder Firmenwert</b>	<b>1.204.934</b>	<b>(30.373)</b>	<b>1.174.561</b>

Die vorläufigen Vorjahresergebnisse wurden angepasst, um Sachständen und Umständen Rechnung zu tragen, über die es zum Erwerbszeitpunkt neue Informationen gab, die sich auf die Bewertung zum Erwerbszeitpunkt auswirken.

## Ziffer 6 – Anlageimmobilien

### Anlageimmobilien – Wohn- und Gewerbeportfolio

in TEUR	2021	2020
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>8.396.307</b>	<b>3.624.453</b>
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	127.864	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 5)	-	4.643.232
Modernisierungsinvestitionen	145.880	130.766
Umgliederung von Anlageimmobilien in Sachanlagen	-	(3.337)
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	(2.431.716)	(437.434)
Sonstige Umgliederungen	(3.600)	-
Umgliederung von Projektentwicklungen in Anlageimmobilien Wohn-/Gewerbeportfolio	-	67.242
Veräußerung von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 5)	(1.292.538)	-
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	624.272	371.385
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>5.566.469</b>	<b>8.396.307</b>

### Anlageimmobilien – Projektentwicklungen

in TEUR	2021	2020
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>1.712.581</b>	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 5)	-	1.409.924
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	42.508	20.406
Umgliederung aufgrund der Konsolidierung von At-Equity-Beteiligungen	270.000	-
Modernisierungsinvestitionen	121.204	-
Umgliederung von Anlageimmobilien in Vorräte	-	-
Umgliederung von immateriellen Vermögenswerten in Anlageimmobilien	-	34.300
Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungen (Erwerbs- und Baukosten)	-	211.426
Umgliederung von Vorräten in Anlageimmobilien	97.735	62.764
Umgliederung von Anlageimmobilien - Projektentwicklungen in Wohn-/Gewerbeportfolio	-	(67.242)
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	(491.108)	(1.286)
Sonstige Umgliederungen	3.600	-
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	(209.130)	42.289
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.547.390</b>	<b>1.712.581</b>

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

Die in den in der Entwicklung befindlichen Anlageimmobilien aktivierten Zinsaufwendungen belaufen sich auf 24.481 TEUR (Vorjahr: 5.386 TEUR).

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio zum 31. Dezember 2021 wurde im Wesentlichen durch den unabhängigen Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Der beizulegende Zeitwert der im Bau befindlichen Anlageimmobilien (Projektentwicklung) wurde durch den unabhängigen Branchenexperten NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf die Standorte und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt.

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

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

Der Ausbruch der Coronapandemie (COVID-19) beeinträchtigt nach wie vor die Volkswirtschaften und Immobilienmärkte auf der ganzen Welt. CBRE stellt fest, dass die Immobilienmärkte trotz der Pandemie größtenteils weiter funktionieren. Dabei liegen die Transaktionsvolumina und sonstige relevante Indikatoren auf einem Niveau, auf dem ausreichend Marktdaten vorhanden sind, damit Bewertungsgutachten erstellt werden können.

Aufgrund dieser Trends sind für bestimmte deutsche Großstädte die beizulegenden Zeitwerte auf Portfolioebene insgesamt zum 31. Dezember 2021 gestiegen.

Für das Wohnimmobilienportfolio wurde eine positive Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von 624,3 Millionen EUR (2020: 371,4 Millionen EUR) vorgenommen. Die im Vorjahr erworbene ADLER Real Estate AG trug zu der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von 225,2 Millionen EUR (2020: 249,8 Millionen EUR) bei.

Das Gewerbeimmobilienportfolio im Wert von 49,1 Millionen EUR (2020: 67,4 Millionen EUR), das von der Brack Capital Properties B.V. (BCP) stammt, wurde als zur Veräußerung gehalten umgegliedert.

Die Auswirkungen auf die Projektentwicklungen während des Berichtszeitraums lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mit der Auflösung der Forward Sale-Vereinbarungen (VauVau) wurden die entsprechenden Vorräte in Höhe von 185,8 Millionen EUR in die Anlageimmobilien übertragen (siehe Anhang Ziffer 14). Umgekehrt wurden Icoon (12,6 Millionen EUR) und Franklinstraße (75,5 Millionen EUR) zum 30. September 2021 von den Anlageimmobilien in das Vorratsvermögen übertragen.

Durch die Konsolidierung der At-Equity-Beteiligung (Glasmacherviertel) erhöhten sich die Projektentwicklungen im Berichtszeitraum um 270,0 Millionen EUR. Ein Projektentwicklungsportfolio im Wert von 386,3 Millionen EUR (einschließlich des vorgenannten Glasmacherviertels) ist Teil der BCP-Veräußerungsgruppe und wurde unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen (siehe Anhang Ziffer 17). Ferner unterzeichnete Consus, eine Tochtergesellschaft der Adler Group, zum 30. Dezember 2021 einen Kaufvertrag für das Projekt Ostend, welches infolgedessen mit einem dem Kaufpreis entsprechenden Buchwert von 104,8 Millionen EUR in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (IFRS 5) umgegliedert wurde.

Insgesamt wurde für die Projektentwicklungen im Geschäftsjahr 2021 eine negative Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von 209,1 Millionen EUR erfasst (2020: positive Anpassung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von 42,3 Millionen EUR). Der Beitrag von Consus zur Anpassung der Zeitwerte belief sich auf 184,9 Millionen EUR (2020: 39,8 Millionen EUR). Die wesentlichen Gründe für die Herabsetzung der beizulegenden Zeitwerte waren gestiegene Kosten und längere Bauzeiten.

### **Bewertungstechniken und wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren**

Aufgrund der umfassenden Veräußerungen von Anlageimmobilien und der Umgliederung von Veräußerungsgruppen, die auch Anlageimmobilien enthalten, in die Kategorie „zur Veräußerung gehalten“ (IFRS 5), sind die Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio nun stärker auf Berlin konzentriert.

Die folgenden Tabellen bieten einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse für jedes regionale Cluster sowie die Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

## A. Anlageimmobilien – Wohnportfolio

Stand zum 31. Dez. 2021	Standort							
	Berlin	Leipzig	Wilhelms- haven	Duisburg	Wolfsburg	Göttingen	Dortmund	Hannover
Wert je m <sup>2</sup> (EUR)	3.880	-	-	1.312	-	-	1.809	-
Gewichtete monatlich Ø- Wohnmiete	8,71	-	-	5,70	-	-	6,35	-
CBRE-Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	9,70	-	-	6,16	-	-	7,05	-
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	37,6	-	-	19,1	-	-	23,4	-
Multiplikator (CBRE-Markt- miete)	31,0	-	-	17,5	-	-	20,8	-
Diskontierungssatz (%)	4,22	-	-	5,12	-	-	4,62	-
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,29	-	-	3,64	-	-	3,14	-
Marktmietwachstum p.a. (%)	2,4	-	-	1,7	-	-	1,7	-
Leerstandsquote (%)	0,5	-	-	2,0	-	-	1,6	-
Beizulegender Zeitwert (TEUR)	4.871.499	-	-	346.882	-	-	30.290	-

Stand zum 31. Dez. 2021	Kiel	Düsseldorf	Halle (Saale)	Essen	Cottbus	Sonstige	Summe
Wert je m <sup>2</sup> (EUR)	-	3.341	-	-	-	1.381	3.594
Gewichtete monatlich Ø- Wohnmiete	-	8,74	-	-	-	5,84	8,39
CBRE-Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	-	10,07	-	-	-	6,56	9,33
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	-	32,7	-	-	-	19,6	35,5
Multiplikator (CBRE-Markt- miete)	-	27,9	-	-	-	16,5	29,4
Diskontierungssatz (%)	-	4,00	-	-	-	4,98	4,31
Kapitalisierungszinssatz (%)	-	2,52	-	-	-	3,70	2,44
Marktmietwachstum p.a. (%)	-	1,7	-	-	-	1,5	2,8
Leerstandsquote (%)	-	1,0	-	-	-	2,3	0,7
Beizulegender Zeitwert (TEUR)	-	91.998	-	-	-	225.800	5.566.469

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse für das Vorjahr:

Stand zum 31. Dez. 2020	Standort							
	Berlin	Leipzig	Wilhelms- haven	Duisburg	Wolfsburg	Göttingen	Dortmund	Hannover
Wert je m <sup>2</sup> (EUR)	3.230	1.792	1.006	1.140	1.782	1.716	1.405	2.050
Gewichtete monatlich Ø- Wohnmiete	7,30	6,07	5,53	5,67	6,47	6,12	6,20	7,33
CBRE-Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	6,54	7,11	5,84	6,05	8,41	8,09	6,98	8,65
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> )	9,03	7,20	5,94	6,03	7,63	7,26	7,40	8,42
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	37,3	25,2	15,9	17,0	23,6	23,3	19,3	23,2
Multiplikator (CBRE-Markt- miete)	37,4	20,9	14,1	15,6	17,6	17,5	16,6	19,0
Multiplikator (Miete bei Neu- verträgen)	35,8	24,4	15,1	16,6	22,7	22,5	18,8	22,5
Diskontierungssatz (%)	4,14	4,70	5,36	5,27	4,53	4,22	5,26	5,00
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,20	3,20	4,11	4,04	3,03	2,72	3,81	3,50
Marktmietwachstum p.a. (%)*	1,9	1,7	1,4	1,4	1,8	1,8	1,7	1,8
Leerstandsquote (%)*	1,6	2,0	3,4	1,3	1,9	1,1	1,0	0,7
Beizulegender Zeitwert (TEUR)*	4.450.345	456.340	412.942	347.825	156.110	146.230	143.620	130.830

Stand zum 31. Dez. 2020	Kiel	Düsseldorf	Halle (Saale)	Essen	Cottbus	Sonstige	Summe
Wert je m <sup>2</sup> (EUR)	1.862	3.226	892	1.403	813	1.118	1.869
Gewichtete monatlich Ø- Wohnmiete	7,14	8,35	5,22	5,93	5,13	5,71	6,30
CBRE-Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	8,39	10,20	5,42	7,01	5,39	6,22	6,49
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> )	8,53	10,08	5,23	7,15	5,56	6,12	6,87
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	21,9	32,4	16,6	19,8	14,2	17,7	25,8
Multiplikator (CBRE-Markt- miete)	18,3	26,4	13,6	16,4	12,5	15,1	23,2
Multiplikator (Miete bei Neu- verträgen)	21,6	31,7	14,0	19,2	13,2	16,3	24,4
Diskontierungssatz (%)	5,13	3,87	4,84	5,36	5,32	5,05	4,53
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,63	2,38	4,09	3,87	4,57	3,97	2,91
Marktmietwachstum p.a. (%)*	1,8	1,7	0,8	1,7	0,8	0,9	1,6
Leerstandsquote (%)*	0,6	1,7	12,3	1,1	6,7	5,7	3,4
Beizulegender Zeitwert (TEUR)*	124.300	118.837	94.450	93.820	88.330	1.564.919	8.328.898

## B. Anlageimmobilien – Gewerbeportfolio

Zum 31. Dezember 2021 wurden Gewerbeimmobilien im Wert von 49,1 Millionen EUR gemäß IFRS 5 in die zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe aufgenommen (siehe Anhang Ziffer 17).

## C. Anlageimmobilien – Projektentwicklungen (im Bau)

Bewertungsparameter für im Bau befindliche Anlageimmobilien	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Marktmiete, gewichteter Durchschnitt (EUR)	14,51	17,98
Projektentwicklungskosten (EUR/m <sup>2</sup> )	3.583	3.345
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt (in %)	2,89	3,01

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

### Sensitivitätsanalyse

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

#### Anlageimmobilien – Wohnportfolio

Bewertungsparameter	Veränderung der Parameter	In TEUR	Wertänderung in %
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> )	10 %	362.633	6,62
Leerstandsquote (%)	1 %	(70.735)	(1,29)
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25 BP	(531.275)	(9,70)

#### Anlageimmobilien – Projektentwicklungen (im Bau)

Sensitivität	Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz)					
	Marktmiete		Kapitalisierungszinssatz		Leerstandsquote	
Veränderung Parameter	(10 %)	10 %	(0,25 %)	0,25 %	(10 %)	10 %
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (TEUR)	(349.800)	350.000	368.100	(306.300)	309.200	(308.900)

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Sensitivitätsanalyse für das Vorjahr:

#### Anlageimmobilien – Wohnportfolio

Bewertungsparameter	Veränderung der Parameter	In TEUR	Wertänderung in %
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> )	10 %	395.417	4,70
Leerstandsquote (%)	1 %	(121.447)	(1,50)
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25 BP	(737.302)	(8,80)

#### Anlageimmobilien – Gewerbeportfolio

Sensitivität	Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz		Leerstand		Marktmiete	
Veränderung Parameter	0,25 %	(0,25 %)	3	(3)	5,0 %	(5,0 %)
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (TEUR)	(3.080)	3.510	(710)	810	3.320	(3.120)

#### Anlageimmobilien – Projektentwicklungen (im Bau)

Sensitivität	Marktmiete		Kapitalisierungszinssatz (Liegenchaftszinssatz)		Leerstandsquote	
Veränderung Parameter	(10 %)	10 %	(0,25 %)	0,25 %	(10 %)	10 %
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (TEUR)	(345.807)	345.707	354.990	(297.773)	291.509	(291.709)

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

#### D. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2021	2020
Mieterträge aus Anlageimmobilien	346.188	293.387
Direkte Betriebskosten aus Anlageimmobilien, die in der Berichtsperiode Mieterträge generiert haben	(54.792)	(71.229)
<b>Summe</b>	<b>291.396</b>	<b>222.158</b>

## Ziffer 7 – Investment in Finanzinstrumente

Bei den Investments in Finanzinstrumente handelt es sich im Wesentlichen um nicht beherrschende Anteile an Immobiliengesellschaften, die in früheren Perioden veräußert wurden (jeweils 10,1 %). Die Instrumente (31. Dezember 2021: 18.927 TEUR, 31. Dezember 2020: 21.733 TEUR) werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

## Ziffer 8 – Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

Die nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2021	2020
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>84.816</b>	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	-	96.448
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	758	(5.666)
Wertminderungen	(1.436)	-
Abgänge	-	(2.011)
Umgliederung in vollkonsolidierte Unternehmen	(51.743)	-
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	-	(3.955)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>32.395</b>	<b>84.816</b>

Die wesentlichen Beteiligungen an verbundenen Unternehmen bestehen in der ACCENTRO Real Estate AG (10.466 TEUR, 31. Dezember 2020: 11.557 TEUR), der AB Immobilien B.V. (0 TEUR, 31. Dezember 2021: 0 TEUR) und der MAP Liegenschaften GmbH (21.848 TEUR, 31. Dezember 2020: 21.178 TEUR). Die Umgliederung in konsolidierte Unternehmen in Höhe von 51,7 Millionen EUR bezieht sich auf die Wiederaufnahme der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG in den Konsolidierungskreis (siehe Anhang Ziffer 5). Im Geschäftsjahr 2020 wurden 25 % der Anteile an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH mit einem Wert von 3.955 TEUR in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert (siehe auch Anhang Ziffer 17).

Die Beteiligung an ACCENTRO (4,78 % nach Berücksichtigung einer Verwässerung) wird aufgrund der Möglichkeit eines weiterhin maßgeblichen Einflusses über eine Vertretung im Aufsichtsrat der ACCENTRO als verbundenes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Bei ACCENTRO handelt es sich um eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die vornehmlich auf den Handel (An- und Verkauf) von Wohnimmobilien und einzelnen Wohnungen sowie das Maklergeschäft im Zusammenhang mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen ausgerichtet ist. Der Buchwert der nach der Equity-Methode erfassten Beteiligung an ACCENTRO entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	2021	2020
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>11.557</b>	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	-	11.557
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	345	-
Wertminderungen	(1.436)	-
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>10.466</b>	<b>11.557</b>

Die nachstehenden Tabellen enthalten die zusammengefassten Finanzinformationen der ACCENTRO basierend auf dem letzten veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss:

Aktiva in TEUR	30. Sep. 2021	31. Dez. 2020
Langfristige Vermögenswerte	385.969	311.348
davon Geschäfts- oder Firmenwert	17.776	17.776
Kurzfristige Vermögenswerte	571.813	550.640
davon Vorräte	384.861	409.505
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	72.441	56.541

Passiva in TEUR	30. Sep. 2021	31. Dez. 2020
Eigenkapital	260.535	247.101
Langfristige Verbindlichkeiten	519.001	402.448
davon Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken	162.201	148.063
davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	346.095	245.265
Kurzfristige Verbindlichkeiten	178.246	212.438
davon Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken	109.785	168.760
davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	3.327	3.446

<b>GuV in TEUR</b>	<b>1. Jan. 2021 - 30. Sep. 2021</b>	<b>1. Jan. 2020 - 31. Dez. 2020</b>
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	28.671	19.625
Mietergebnis	3.111	4.854
Dienstleistungsergebnis	875	871
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	31.015	34.767
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	14.349	24.313
Konzernergebnis	9.647	18.055

<b>Kapitalfluss in TEUR</b>	<b>1. Jan. 2021 - 30. Sep. 2021</b>	<b>1. Jan. 2020 - 31. Dez. 2020</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	(47.102)	(32.655)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(67.333)	(99.617)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	34.151	163.672
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	14.040	31.400

ADLER hält eine Beteiligung (25 %) an der AB Immobilien B.V., einer Immobiliengesellschaft, die auf die gewinnbringende Veräußerung ihrer Assets ausgerichtet ist. Die Beteiligung (25 %) hat sich wie folgt entwickelt:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Stand zum 1. Januar</b>	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	-	5.369
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	-	(5.369)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	-	-

Die nachstehenden Tabellen zeigen die zusammengefassten Finanzinformationen der AB Immobilien B.V.:

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>
Langfristige Vermögenswerte	2	6
Kurzfristige Vermögenswerte	45.698	92.931

	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>
Eigenkapital	(7.376)	(3.329)
Langfristige Verbindlichkeiten	11.670	53.669
Kurzfristige Verbindlichkeiten	41.406	42.597

<b>GuV in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	71	(1.488)
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.076	(4.071)
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	(2.362)	(6.516)
Jahresergebnis	(3.713)	(8.906)

Die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH ist eine Immobiliengesellschaft, deren Ziel es ist, Einnahmen aus der Vermietung und ggf. der Veräußerung ihrer Immobilien zu generieren. Die Entwicklung der Beteiligung (25 %) war wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Stand zum 1. Januar</b>	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	-	3.723
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	-	232
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5)	-	(3.955)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	-	-

Die Anteile an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH im Wert von 3.955 TEUR wurden aufgrund eines verbindlichen Kaufvertrages zum 31. Dezember 2020 in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgliedert. Die nachstehenden Tabellen enthalten die zusammengefassten Finanzinformationen der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH:

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>
Langfristige Vermögenswerte	73.473	72.348
Kurzfristige Vermögenswerte	16.073	19.182
<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>
Eigenkapital	3.153	3.348
Langfristige Verbindlichkeiten	71.420	79.046
Kurzfristige Verbindlichkeiten	14.973	9.136
<b>GuV in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	(263)	5.079
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	948	3.238
Jahresergebnis	(195)	522

Der Konzern hält eine Beteiligung (75 %) am Joint Venture MAP Liegenschaften GmbH. Aufgrund der Struktur der Aktionärsvereinbarung wird die MAP Liegenschaften GmbH gemäß IFRS 10 nicht von der Adler Group beherrscht, sondern nach der Equity-Methode bilanziert. Zum 31. Dezember 2021 beläuft sich der Buchwert der Beteiligung an der MAP Liegenschaften GmbH auf 21.848 TEUR und entwickelte sich wie folgt:

<b>in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>21.178</b>	<b>-</b>
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	-	20.725
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	670	453
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>21.848</b>	<b>21.178</b>

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die zusammengefassten Finanzinformationen für die MAP Liegenschaften GmbH:

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>
Langfristige Vermögenswerte	-	-
Kurzfristige Vermögenswerte	23.820	46.390
<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>
Eigenkapital	23.820	46.390
Langfristige Verbindlichkeiten	-	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	23.820	46.390
<b>Gewinn oder Verlust und Kapitalfluss in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	306	314
Jahresergebnis	(829)	(561)
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	(1.897)	(8.338)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.545	8.552
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(352)	164

Darüber hinaus hält der Konzern Beteiligungen an fünf (Vorjahr: fünf) weiteren verbundenen Unternehmen, die nicht von wesentlicher Bedeutung sind. Die Buchwerte sowie der Anteil am Gewinn und am sonstigen Gesamtergebnis dieser verbundenen Unternehmen sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst dargestellt:

<b>in TEUR</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>
Buchwert der nach der Equity-Methode konsolidierten Anteile an nicht wesentlichen Beteiligungsunternehmen	81	284
<b>Anteil an Gewinn oder Verlust des Beteiligungsunternehmens</b>	<b>(258)</b>	<b>(758)</b>
<b>Gesamt</b>	<b>(258)</b>	<b>(758)</b>

## Ziffer 9 – Sachanlagen

Die Sachanlagen (im Wesentlichen Einrichtungsgegenstände und Ausstattung) entwickelten sich wie folgt:

In TEUR	2021	2020
<b>Buchwert zum 1. Januar</b>	<b>36.663</b>	<b>10.927</b>
Zugänge – Unternehmenszusammenschlüsse (+)	-	23.493
Umgliederung von Anlageimmobilien	-	55
Umgliederung in Anlageimmobilien	(56)	-
Zugänge (+)	3.926	6.124
Abschreibungen aktuelle Berichtsperiode (-)	(5.444)	(3.873)
Abgänge	(5.061)	(63)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>30.028</b>	<b>36.663</b>

## Ziffer 10 – Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	2021	2020
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	48.772	46.948
Sonstige langfristige Forderungen	-	236.501
Schuldtitle	22.885	12.519
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.406	990
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>73.063</b>	<b>296.958</b>

Bei den Darlehen an nicht beherrschende Aktionäre handelt es sich im Wesentlichen um ein verzinsliches Darlehen in Höhe von 43,5 Millionen EUR, das am 6. Februar 2020 der Taurecon Invest IX GmbH („Taurecon“) gewährt wurde. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023 und wurde von Taurecon verwendet, um von der ADO Group Ltd. (eine 100 %ige Tochtergesellschaft von ADLER) die Minderheitsbeteiligungen an mehreren Unternehmen zu erwerben, an denen die Adler Group (unmittelbar oder mittelbar) die Mehrheit der Anteile hält. Die ursprünglichen Zinsen auf das Darlehen beliefen sich jährlich auf 3,00 %. Der Darlehensbetrag wurde nach der endgültigen Kaufpreisberechnung im März 2021 auf 46,3 Millionen EUR angepasst. Darüber hinaus wurde der jährliche Zinssatz rückwirkend auf 3,50 % angepasst. Das Darlehen wurde als finanzieller Vermögenswert klassifiziert und wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, da die vertraglichen Zahlungsströme, aufgrund der Möglichkeit der Rückzahlung des Darlehens in Form von Anteilen, nicht ausschließlich Zins und Tilgung darstellen. Das Bewertungsmodell basiert auf einer univariaten Monte-Carlo-Simulation. Zum 31. Dezember 2021 betrug der beizulegende Zeitwert des Darlehens 37,9 Millionen EUR (31. Dezember 2020: 36,6 Millionen EUR).

In den sonstigen langfristigen Forderungen waren zum 31. Dezember 2020 Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung von 75 % der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG in Höhe von 133,2 Millionen EUR sowie ein dieser Gesell-

schaft gewährtes verzinsliches Darlehen in Höhe von 66,9 Millionen EUR enthalten. Zum 31. Dezember 2021 wurde die Transaktion rückgängig gemacht (siehe auch Anhang Ziffer 5.D). Die Kaufpreisforderung wurde ausgebucht und das verbleibende Darlehen des Beteiligungsunternehmens wurde im Zuge der Konsolidierung eliminiert. Zudem wurde eine langfristige Kaufpreisforderung gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von 32,5 Millionen EUR unter den sonstigen langfristigen Forderungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2021 wurde diese Forderung in die sonstigen Forderungen umgegliedert (siehe Anhang Ziffer 16).

Der Posten Investments in Schuldinstrumente bezieht sich auf Anleihen, die sowohl mit der Absicht, vertragliche Cashflows zu generieren, als auch gegebenenfalls zur Veräußerung gehalten werden. Die Instrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Wertänderungen im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen werden.

## Ziffer 11 – Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Die eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben sind in Euro denominated und zinslos. Der Gesamtsaldo (kurz- und langfristig) zum 31. Dezember 2021 beinhaltet verpfändete Bankeinlagen von Mietern in Höhe von 23.144 TEUR (31. Dezember 2020: 32.209 TEUR), zur Sicherung von Bankfazilitäten verpfändete Bankeinlagen in Höhe von 28.494 TEUR (31. Dezember 2020: 41.602 TEUR) und eingeschränkt verfügbare Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Höhe von 19.822 TEUR (31. Dezember 2020: 23.044 TEUR).

## Ziffer 12 – Geschäfts- oder Firmenwert

Der aus dem Erwerb von Consus resultierende Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 91,4 Millionen EUR (finale Kaufpreisallokation: 1.174,6 Millionen EUR; 31. Dezember 2020: 1.205 Millionen EUR) wurde gemäß IAS 36 auf Wertminderung geprüft.

Die Werthaltigkeitsprüfung wurde auf der Grundlage des Nutzungswertes der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (CGU) Consus durchgeführt, wobei diese CGU auf die Entwicklung von Immobilienprojekten für den eigenen Bestand sowie den Verkauf an Dritte spezialisiert ist. Abgeleitet wurde der Nutzungswert aus den geschätzten künftigen freien Cashflows. Die detaillierte Planungsphase erstreckt sich über zehn Jahre. Der Terminal Value leitet sich aus dem letzten Abschnitt der detaillierten Planungsphase ab und berücksichtigt das nachhaltig erwartete durchschnittliche Niveau der zukünftigen jährlichen finanziellen Überschüsse. Die detaillierten Prognosen und der Terminal Value beziehen sich sowohl auf vertraglich vereinbarte Projektentwicklungen als auch auf neue Entwicklungsprojekte, die sich noch in der Planung befinden, und berücksichtigen dabei jeweils die üblichen Margen, die sich aus einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung begründen.

Bei den Projekten für das eigene Portfolio sowie für den Verkauf an Dritte berücksichtigt der Businessplan der CGU die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren sowie die Prognosen der Geschäftsleitung im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes. Für die ewige Rente wurde ein nachhaltiges Wachstum von 1,00 % angewendet. Die Diskontierungssätze für das Projektentwicklungsgeschäft und das Vermietungsgeschäft wurden separat abgeleitet. Die Betafaktoren für die beiden Geschäftsbereiche wurden auf der Grundlage bestimmter Vergleichsgruppen abgeleitet. Es wurden ein risikofreier Zinssatz von 0,2 % und eine Marktrisikoprämie von 7,5 % angenommen. Der Diskontie-

zungssatz vor Steuern betrug 7,9 % (nach Steuern: 7,2 %) für das Projektentwicklungsgeschäft und 4,5 % (nach Steuern: 3,7 %) für das Vermietungsgeschäft.

Auf der Grundlage der geplanten freien Cashflows und der oben beschriebenen Diskontierungssätze ergibt sich eine Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 1.083,2 Millionen EUR. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (CGU) beläuft sich auf 2.461,5 Millionen EUR. Die Wertminderung wurde unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen.

**Angaben zu den Ereignissen und Umständen, die zur Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 1.083,33 Millionen EUR geführt haben:**

Die konjunkturelle Entwicklung und die Auswirkungen der Coronapandemie haben erhebliche negative Effekte auf die derzeitige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der CGU sowie auf deren zukünftige Geschäftsaussichten.

Vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2021 wurde die Bautätigkeit durch Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus resultierenden Preissteigerungen beeinträchtigt. Die Engpässe bei bestimmten Materialien, insbesondere Holz und Stahl, führten zu Verzögerungen in der Produktion; gleichzeitig beeinträchtigten die starken Preiserhöhungen die realen Umsätze.

Die Wertminderung der CGU zum 31. Dezember 2021 wird in erster Linie von den folgenden Faktoren ausgelöst:

- Einem Anstieg der Baukosten und geringeren erwarteten Verkaufserlösen aus vertraglich vereinbarten Projekten im bestehenden Portfolio
- Der Realisierung von Vorabverkäufen mit einer geringeren Wertschöpfungstiefe als bei vollständig entwickelten Projekten
- Geringeren Volumen und einer geringeren Rentabilität bei den sonstigen Projektentwicklungen.
- Sowohl aus Risiko- als auch aus Vorsichtsgründen wurde der Werthaltigkeitsprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts ein Geschäftsplanszenario zugrunde gelegt, das von einem deutlich geringeren jährlichen Bauvolumen im Vergleich zu den tatsächlichen Erwartungen des Managements ausgeht. In diesem Szenario werden die aktuellen makroökonomischen Entwicklungen, mögliche Risiken aufgrund anhaltender Unterbrechungen der Lieferketten und eine begrenzte Verfügbarkeit von personellen Ressourcen und Material berücksichtigt.

**Beschreibung des Managementansatzes zur Bestimmung der den einzelnen wesentlichen Annahmen zugewiesenen Werte**

Der Geschäftsplan der CGU umfasst im Wesentlichen die folgenden Komponenten: aktuelles Portfolio und sonstige Projektentwicklungen.

Das aktuelle Portfolio bezieht sich auf die vertraglich vereinbarten Projekte, die derzeit von der CGU entwickelt werden. Die Projekte innerhalb dieses Portfolios unterscheiden sich nach drei unterschiedlichen Veräußerungsstrategien:

- Build-to-Hold: Immobilienprojekte, die für das eigene Portfolio der Adler Group entwickelt werden
- Forward Sale-Projekte / Verkauf von Eigentumswohnungen: Immobilienprojekte, die bereits ganz oder teilweise verkauft wurden, sich aber noch in der Entwicklung befinden

- Upfront Sale-Projekte (Vorabverkäufe): Grundstücke oder unfertige Gebäude, die nicht vollständig erschlossen sind und in ihrem derzeitigen Zustand verkauft werden sollen

Die sonstigen Projektentwicklungen beziehen sich auf neue Immobilienprojekte. Diese Projekte sollen im Rahmen von Forward Sales an Dritte verkauft werden. Die Realisierung von sonstigen Projektentwicklungen beinhaltet den Erwerb neuer Grundstücke, die Entwicklung von Projektideen, die Planung und Genehmigung sowie den erfolgreichen Bau und Verkauf der Immobilien.

Die wichtigsten Planungsparameter für das aktuelle Portfolio und für die sonstigen Projektentwicklungen sind die Verkaufserlöse, die Baukosten und die Finanzierungskosten. Die Höhe der erwarteten Mieterträge nach Fertigstellung der Build-to-Hold-Projekte schätzt das Management auf der Grundlage der erwarteten Verkaufserlöse und Mietmultiplikatoren je Nutzungsart. Die Umsätze für Forward Sales und den Verkauf von Eigentumswohnungen basieren auf den entsprechenden Verkaufsverträgen, die bereits für diese Projekte bestehen, oder werden auf der Grundlage des aktuellen Marktumfelds geschätzt. Die Verkaufserlöse für Vorabverkäufe schätzt das Management unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds und der individuellen Einflussfaktoren für die jeweiligen Projekte.

Die Baukostenplanung bezieht sich auf die Veräußerungen von Build-to-Hold- und Forward Sale-Projekten (bzw. Projekten, bei denen es um den Verkauf von Eigentumswohnungen geht) und basiert auf konkreten Angeboten von Generalunternehmern oder auf Preisen, die bei anderen vergleichbaren Projekten beobachtet wurden.

Bei der Finanzierung werden das aktuelle sowie das erwartete Zinsumfeld und die Kreditwürdigkeit der Adler Group mit einbezogen.

Die Planung der sonstigen Projektentwicklungen fußt auf Standardannahmen für Umsätze, Kosten und Margen. Das angenommene Bruttoentwicklungsvolumen von 600 Millionen EUR pro Jahr spiegelt das Volumen der Projekte wider, die in der Zukunft entwickelt werden können und basiert auf der bisherigen Geschäftsentwicklung der CGU. Die Projekte sollen im Rahmen von Forward Sales veräußert werden. Die Annahmen bezüglich der Margen sowie des Entwicklungs- und Zahlungsprofils basieren auf den Erfahrungen des Managements.

#### **Erläuterung der Gründe für die Verlängerung des detaillierten Planungszeitraums auf über 5 Jahre**

Eine Verlängerung des detaillierten Planungszeitraums über fünf Jahre hinaus kann insbesondere für Unternehmen in Branchen mit stabiler und vorhersehbarer Entwicklung (z.B. Immobiliengesellschaften) in Betracht gezogen werden.

Als Projektentwickler realisiert die CGU großvolumige Immobilienprojekte, deren Umsetzung sich normalerweise über einen mehrjährigen Zeitraum von vier bis sieben Jahre hinzieht. Im Einklang mit diesem Geschäftsmodell erstreckt sich der Geschäftsplan der CGU über einen detaillierten Planungszeitraum von zehn Jahren. Die Verlängerung des detaillierten Planungszeitraumes ist für sich genommen keine Besonderheit des Geschäftsplans der CGU, sondern entspricht einem branchenweit etablierten Verfahren für Immobilienunternehmen und insbesondere Projektentwicklungsgesellschaften.

Die Verwendung eines Geschäftsplans, der über einen detaillierten Planungszeitraum von fünf Jahren hinausgeht, ist zulässig, weil das Management die Cashflows über einen längeren Zeitraum von bis zu zehn Jahren hinreichend ge-

nau prognostizieren kann, was auch notwendig ist, weil alle laufenden Projekte im aktuellen Portfolio einen Fertigstellungszeitraum von fünf Jahren überschreiten.

Die erwarteten Ergebnisse der individuellen Projektentwicklungen (Umsatzerlöse, Kosten, Grad der Fertigstellung) können für das aktuelle Portfolio zuverlässig vorhergesagt werden. Die entsprechenden Umsatzerlöse und Kosten werden im Geschäftsplan gemäß den Arbeitsfortschritten aufgezeigt. Die Projekte im bestehenden Portfolio basieren auf detaillierten Entwicklungsberechnungen, die eine Verlängerung des Planungshorizonts für die Ableitung der freien Cashflows möglich machen und auch rechtfertigen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass eine Verlängerung des Planungszeitraums um fünf Jahre und die Ableitung des Terminal Value ab 2032 branchenüblich sind und den Anforderungen gemäß IAS 36 ausreichend Rechnung tragen.

Die im Folgenden aufgeführten Annahmen, die der Berechnung des Nutzungswertes zugrunde liegen, sind grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet:

Diskontierungssatz: Wenn sich der Diskontierungssatz für das Projektentwicklungs- und das Vermietungsgeschäft jeweils um 0,5 % erhöhen würde, wäre der Geschäfts- oder Firmenwert vollständig wertgemindert.

Wachstumsrate Terminal Value: Wenn die Wachstumsrate des Terminal Value auf 0,5 % sinken würde, wäre der Geschäfts- oder Firmenwert vollständig wertgemindert.

## Ziffer 13 – Aktive Vertragsposten aus der Projektentwicklung

Aktive und passive Vertragsposten resultieren hauptsächlich aus Entwicklungsverträgen mit Kunden. Die zeitliche Abfolge in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen, die Rechnungsstellung und den Eingang der Zahlungen führt zu fakturierten Forderungen, nicht fakturierten Forderungen (aktive Vertragsposten) und Kundenanzahlungen (passive Vertragsposten). Bei den Projektentwicklungsaktivitäten des Konzerns werden die Beträge entsprechend dem Arbeitsfortschritt (in Bezug auf den vertraglich vereinbarten Zeitrahmen) in Rechnung gestellt. Dies geschieht entweder in periodischen Abständen oder bei Erreichen der vertraglich vereinbarten Meilensteine. Im Allgemeinen erfolgt die Fakturierung nach der Erfassung der Umsatzerlöse, was zu aktiven Vertragsposten führt. Manchmal erhält der Konzern jedoch Anzahlungen von Kunden, die vor der Erfassung der Umsatzerlöse ausgewiesen werden, was zu passiven Vertragsposten führt. Diese aktiven und passiven Vertragsposten werden am Ende jeder Berichtsperiode für jeden Vertrag gesondert ausgewiesen. Die Veränderungen der aktiven und passiven Vertragsposten während der Berichtsperiode wurden nicht wesentlich durch andere Faktoren als die unten aufgeführten beeinflusst.

in TEUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Aktive Vertragsposten (brutto) – langfristig	12.510	8.044
Erhaltene Anzahlungen auf langfristige Vertragssalden	-	-
<b>Aktive Vertragsposten (netto) – langfristig</b>	<b>12.510</b>	<b>8.044</b>
Aktive Vertragsposten (brutto) – kurzfristig	196.430	428.572
Erhaltene Anzahlungen auf kurzfristige Vertragssalden	(126.703)	(273.883)
<b>Aktive Vertragsposten (netto) – kurzfristig</b>	<b>69.727</b>	<b>154.689</b>
<b>Passive Vertragsposten (netto) – kurzfristig</b>	<b>(36.109)</b>	<b>(25.837)</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Für aktive Vertragsposten wurden keine Wertminderungen für Kreditrisiken gemäß IFRS 9 vorgenommen. Das ist darauf zurückzuführen, dass das Kreditausfallrisiko der Vertragspartner relativ niedrig ist. Darüber hinaus kann der Value-at-Risk aufgrund der Sicherheiten als relativ gering angesehen werden.

Die aktiven Vertragsposten (netto), die im Zusammenhang mit Projektentwicklungen ausgewiesen werden, entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2021	2020 <sup>(*)</sup>
<b>Stand der aktiven Vertragsposten zum 1. Januar</b>	<b>162.733</b>	-
+ Unternehmenszusammenschlüsse IFRS 3	-	263.013
+ Zugänge aufgrund von im Berichtszeitraum erfüllten Leistungsverpflichtungen	63.737	44.100
- Umgliederungen in Forderungen / Zahlungseingänge	(59.210)	(39.542)
+/- Sonstige Änderungen (z. B. Zeitablauf, Transaktionspreis, Änderung der Fortschrittsmessung)	(85.023)	(3.687)
- Umgliederungen zu Anlageimmobilien <sup>1)</sup>	-	(87.683)
+/- Veränderung des Konsolidierungskreises inkl. Umgliederung als zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)*	-	(13.468)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>82.237</b>	<b>162.733</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

1) Anpassung der Vorjahreszahlen: Umgliederungen in Anlageimmobilien wurden separat ausgewiesen.

Die passiven Vertragsposten (netto), die im Zusammenhang mit Projektentwicklungen ausgewiesen werden, entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2021	2020
<b>Stand der passiven Vertragsposten zum 1. Januar</b>	<b>25.870</b>	-
+ Unternehmenszusammenschlüsse IFRS 3	-	26.367
+ Erhaltene Anzahlungen (inkl. fakturierter Rechnungen) auf noch nicht erfüllte Leistungsverpflichtungen	25.564	39.750
- Ausbuchung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtungen	(5.574)	(40.247)
+/- Sonstige Änderungen (z. B. Zeitablauf, Transaktionspreis, Änderung der Fortschrittsmessung)	(9.751)	-
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>36.109</b>	<b>25.870</b>

## Ziffer 14 – Vorräte

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

in TEUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Immobilien „Zu Handelszwecken (Verkauf von Eigentumswohnungen) gehalten“	174.077	21.791
Immobilien „Institutionell“	864.905	1.075.491
Immobilien „Parkraum“	35.490	23.523
Immobilien „Eigentumswohnungen zum Verkauf“	-	422.395
Immobilien „Sonstige Bauleistungen“	7.536	7.705
Sonstige Vorräte: ohne Entwicklung	11.446	7.858
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.093.454</b>	<b>1.558.763</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Die in den Vorräten aktivierten Zinsaufwendungen belaufen sich auf 54.734 TEUR (2020: 44.332 TEUR). Der Kapitalisierungssatz betrug 2,4 % (2020: 4,5 %).

Die Veränderung der Vorräte resultiert im Wesentlichen aus Zugängen wie aktivierte Zinsen (153,3 Millionen EUR, davon 53,7 Millionen EUR aufgrund von Akquisitionen) und Abgängen aufgrund von Veräußerungen (648,7 Millionen EUR) sowie aus der Umgliederung von Vorräten in Anlageimmobilien (97,7 Millionen EUR, siehe Anhang Ziffer 6), Zugängen aus rückgängig gemachten Forward Sales (405,6 Millionen EUR), Abgängen aufgrund von Abschreibungen (227,2 Millionen EUR) und Abgängen durch Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (50,7 Millionen EUR, siehe Anhang Ziffer 16).

Es wurden im Geschäftsjahr 2021 vier Forward Sales aufgrund von Vertragsrücktritten rückgängig gemacht. Durch den Rücktritt bestehen nun keine durchsetzbaren Rechte mehr, weshalb die Umsatzrealisierung nach IFRS 15 nicht mehr anwendbar ist. Infolgedessen wurden im zweiten Quartal 2021 aktive Vertragsposten in Höhe von 224,4 Millionen EUR und Anzahlungen in Höhe von 179,1 Millionen EUR (die zuvor saldiert worden waren) nicht mehr in der Bilanz erfasst und Umsatzerlöse in Höhe von 22,5 Millionen EUR wurden gegen die aktiven Vertragsposten aufgelöst. Die zuvor für diese Projekte gebildeten Rückstellungen für Eventualverluste in Höhe von 31,1 Millionen EUR wurden aufgelöst und in den sonstigen Erträgen verbucht. Die Auflösung führte zu einer Erhöhung der Vorräte um 405,6 Millionen EUR im zweiten Quartal 2021. In dem Anstieg sind Entschädigungsverpflichtungen gegenüber dem vormaligen Käufer (Zinsaufwand und Nebenkosten) in Höhe von 33,2 Millionen EUR enthalten. Die erhaltenen Anzahlungen für Grundstücke in Höhe von 87,0 Millionen EUR und für Gebäude in Höhe von 179,1 Millionen EUR wurden zum 31. Dezember 2021 an den ehemaligen Käufer zurückgezahlt.

Die Vorräte verringerten sich infolge einer Veräußerung von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Immobilien an institutionelle Investoren im Februar 2021 um 304,3 Millionen EUR (siehe IAS 8-Anpassungen in Anhang Ziffer 4.O). Außerdem wurden die Projekte Franklinstraße (Berlin) und 2Stay (Frankfurt am Main) veräußert, was zu einem Rückgang der Vorräte um 266,3 Millionen EUR führte. Darüber hinaus wurden Grundstücke von drei Forward Sale-Projekten (MaryAnn, Ernst-Reuter-Platz und Cologneo I) an die Kunden der Projekte veräußert, wodurch sich die Vorräte um 67,1 Millionen EUR verringerten.

Basierend auf den aktualisierten Schätzungen der erwarteten Verkaufspreise wurde eine Abschreibung in Höhe von 227,2 Millionen EUR in den Betriebskosten erfasst (siehe Anhang Ziffer 26). Der erwartete Verkaufspreis wurde durch den unabhängigen Gutachter NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen, anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt.

Im Berichtszeitraum wurden verschiedene Projekte im Gesamtwert von 97,7 Millionen EUR in die Anlageimmobilien umgliedert. Alle Projekte wurden zu den beizulegenden Zeitwerten übertragen.

Der Buchwert der als Sicherheiten für Darlehensvereinbarungen gestellten Vorräte beträgt 1.062.051 TEUR (Vorjahr: 1.200.374 TEUR). Es wird nicht erwartet, dass es in den nächsten zwölf Monaten zu Veräußerungen von in den Vorräten erfassten Projektentwicklungen kommen wird. Vorräte in Höhe von 388.879 TEUR wurden zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten angesetzt.

## Ziffer 15 – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen hauptsächlich aus Mietforderungen (27.784 TEUR; zum 31. Dezember 2020: 38.407 TEUR), Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen (261.652 TEUR; zum 31. Dezember 2020(\*): 104.177 TEUR rückwirkend angepasst) und Forderungen aus der Immobilienentwicklung (90.542 TEUR; zum 31. Dezember 2020: 59.782 TEUR). Die Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen sind im Wesentlichen auf die Forderungen aus der RAFFA-Transaktion (siehe Anhang Ziffer 4.O) und Grexit mit 83,7 Millionen EUR zurückzuführen. Die Salden stellen Bruttobeträge abzüglich der Wertberichtigungen für erwartete Verluste dar (siehe Anhang Ziffer 32.A).

## Ziffer 16 – Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte umfassen:

in TEUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 (*)
Ertragsteuerforderungen	18.249	14.743
Sonstige Steuerforderungen	13.003	1.597
Anzahlungen an Lieferanten	4.792	354
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3.706	3.650
Bei Erfüllung oder Anbahnung eines Vertrags aktivierte Kosten	-	7.774
Verschiedene sonstige Forderungen (nicht-finanziell)	6.427	9.122
<b>Summe sonstige Forderungen (nicht-finanziell)</b>	<b>46.177</b>	<b>37.240</b>
Forderungen aus Portfolioveräußerungen	145.069	189.115
Forderungen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	119.594	142.670
Kauttionen	3.627	4.156
Verschiedene sonstige Forderungen (finanziell)	44.045	59.782
<b>Summe sonstige Forderungen (finanziell)</b>	<b>312.335</b>	<b>395.723</b>
Kurzfristige Geldanlagen	64.900	28.136
<b>Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>423.412</b>	<b>461.099</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Die Forderungen aus sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen.

Forderungen aus Portfolioveräußerungen sind Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von 14.972 TEUR (31. Dezember 2020: 32.494 TEUR) sowie gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH in Höhe von 27.802 TEUR (31. Dezember 2020: 44.636 TEUR) und die ACCENTRO in Höhe von 58.592 TEUR (31. Dezember 2020: 59.127 TEUR). Die Adler Group erwartet 11.281 TEUR (31. Dezember 2020: 76.032 TEUR) aus Abschlusszahlungen in Verbindung mit den jüngsten Portfoliotransaktionen. Die Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Tochtergesellschaften beziehen sich auf verschiedene Transaktionen, die im vierten Quartal 2020 durchgeführt worden waren.

Bei den kurzfristigen Finanzinstrumenten handelt es sich um liquide strukturierte Produkte, die außerhalb der Geschäftsaktivitäten des Konzerns gekauft bzw. verkauft werden, um negative Zinsen zu vermeiden. Im Januar 2022 wurden kurzfristige Finanzinstrumente in Höhe von 64.900 TEUR verkauft.

In den übrigen sonstigen (finanziellen) Forderungen sind Forderungen gegen Aggregate in Höhe von 21.000 TEUR enthalten (31. Dezember 2020: 21.000 TEUR) (siehe auch Anhang Ziffer 33).

## Ziffer 17 – Langfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Als Ergebnis einer Überprüfung der strategischen Optionen des Konzerns, beschloss das Management, einen Teil des Wohnungsportfolios zu veräußern. Die betreffenden Immobilien sind im Segment ADLER Real Estate AG enthalten und werden nachstehend näher erläutert.

Am 26. Oktober 2021 unterzeichnete die Adler Group S.A. ein Term Sheet mit einer führenden Investment Gesellschaft, in dem die wesentlichen Eckpunkte in Bezug auf die Veräußerung von rund 14.400 Einheiten in den neuen Bundesländern, die von der ADLER Real Estate AG, einer vollkonsolidierten Tochtergesellschaft der Adler Group, gehalten werden, aufgeführt sind. Nach einer Due Diligence-Prüfung, die durch den Käufer durchgeführt wurde, wurde der Verkaufsplan als reiner Asset Deal strukturiert, der den für ähnliche Transaktionen üblichen Bedingungen unterliegt. Am 13. Januar 2022 wurde die finale Vereinbarung mit dem Käufer unterzeichnet. Für ungefähr 68 % der Anlageimmobilien erfolgte der Eigentumsübergang nach dem 31. März 2022, der verbleibende Teil wird voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2022 übertragen. Mit dem erwarteten Mittelzufluss wird die Gesellschaft ihre Verschuldung weiter abbauen, um so ihr strategisches Ziel weiter zu verfolgen, die Beleihungsquote (LTV) auf unter 50 % zu senken. Basierend auf der Einschätzung dieses geplanten Verkaufs, insbesondere im Hinblick auf das unterstützende Engagement der entsprechenden Managementebene, der unterzeichneten Absichtserklärung mit einem potenziellen Käufer als Ergebnis der aktiven Vermarktung zu einem Preis, der in einem angemessenen Verhältnis zum aktuellen beizulegenden Zeitwert steht, und des erwarteten Verkaufs innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung, kam der Konzern zu dem Schluss, dass der Verkauf der betreffenden Anlageimmobilien zum gegenwärtigen Bilanzstichtag als sehr wahrscheinlich einzustufen ist. Daher wurden die Anlageimmobilien, für die der Verkauf geplant ist, in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert. Die zur Veräußerung gehaltenen Anlageimmobilien wurden zum 31. Dezember 2021 neu bewertet. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich damit zum Bilanzstichtag entsprechend der Kaufpreisvereinbarung auf 1.046.530 TEUR. Die Gesellschaft nennt keine Bewertungsparameter und Sensitivitätsanalysen für den Buchwert, der einen festen Transaktionspreis darstellt und daher keine wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren enthält. Unter Berücksichtigung des festen Kaufpreises und des Verkaufsfortschritts nach dem Bilanzstichtag wurde der sich daraus ergebende Bewertungsgewinn in Höhe von 57.179 TEUR in der Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien ausgewiesen.

ADLER hat sich unwiderruflich gegenüber der LEG Immobilien SE verpflichtet, ihre verbleibenden Aktien an der BCP der LEG im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots anzudienen, sofern der angebotene Preis je Aktie nicht unter 157 EUR (765 Millionen EUR für die verbleibende Beteiligung an der BCP) liegt und die (erste) Annahmefrist spätestens am 30. September 2022 endet. Als Gegenleistung für die gewährte Option erhielt die Gesellschaft eine Prämie in Höhe von 7.500 TEUR. Die Ausübung der Kaufoption würde zu einem Verlust der Beherrschung über die Untergruppe BCP führen. Nach der Bewertung des Transaktionsplans, insbesondere der schriftlich gewährten Kaufoption auf die verbleibenden beherrschenden Anteile, hat die Gesellschaft BCP als Veräußerungsgruppe im Sinne von IFRS

5 umgegliedert (Veräußerungsgruppe BCP). Die zur Veräußerung gehaltenen Anlageimmobilien werden gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet, und der Gewinn/Verlust in Höhe von 13,5 Millionen EUR wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die neue Einstufung als zur Veräußerung gehalten an sich führte weder zu einem Gewinn noch zu einem Verlust. Die wesentlichen Klassen der Vermögenswerte und damit verbundenen Verbindlichkeiten, die als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen werden, sind wie folgt:

In TEUR	31. Dez. 2021
Anlageimmobilien	1.686.330
Finanzanlagen	13.344
Vorräte	50.720
Übrige Vermögenswerte	55.869
Zahlungsmittel	24.861
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>1.831.124</b>
Verbindlichkeiten für latente Steuern	154.970
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	602.267
Unternehmensanleihen	74.504
Übrige Verbindlichkeiten	33.518
<b>Schulden gesamt</b>	<b>865.259</b>

Die Anlageimmobilien der Veräußerungsgruppe enthalten ertragsgenerierende Wohnimmobilien im Wert von 1.250,9 Millionen EUR, ertragsgenerierende Gewerbeimmobilien im Wert von 49,1 Millionen EUR und Projektentwicklungen im Wert von 386,3 Millionen EUR. Der beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte wurde durch den unabhängigen Gutachter CBRE ermittelt, der über die erforderlichen anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilie verfügt. Dabei flossen die folgenden wesentlichen Annahmen (auf Grundlage des gewichteten Durchschnitts) in die in der Bewertung verwendeten Schätzwerte mit ein:

Wohnimmobilien	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Diskontierungssatz (%)	4,72	5,03
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,27	3,62
Leerstandsquote (%)	1,82	2,01
Repräsentative Monatsmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,51	7,41
<b>Gewerbeimmobilien</b>		
Diskontierungssatz (%)	7,14	6,93
Kapitalisierungszinssatz (%)	6,21	6,07
<b>Projektentwicklungen <sup>(*)</sup></b>		
Erwarteter Verkaufspreis (EUR/m <sup>2</sup> )	7.555	10.592
Erwartete Herstellungskosten (EUR/m <sup>2</sup> )	2.884	4.456

(\*) Der Wert zum 31. Dezember 2021 enthält das Gerresheim-Projekt mit einem Betrag von 270 Millionen EUR.

Die Auswirkungen einer möglichen Erhöhung (Senkung) des Diskontierungssatzes um 0,25 Basispunkte würde zu einer Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien, die in der BCP-Veräußerungsgruppe enthalten sind, um -24.200 TEUR (bzw. +28.850 TEUR) führen.

Zum 30. Dezember 2021 unterzeichnete Consus, eine Tochtergesellschaft der Adler Group, einen Kaufvertrag für das Projekt Ostend, welches infolgedessen mit einem Kaufpreis von 104,8 Millionen EUR in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (IFRS 5) umgegliedert wurde.

Zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten gehört auch die Beteiligung an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, die aufgrund eines verbindlichen Kaufvertrags im Jahr 2020 in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert worden war. Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Wert dieser Beteiligung um 3.243 TEUR auf 752 TEUR berichtigt. Die Wertminderung wurde dem Segment ADLER zugeordnet. Für detaillierte Finanzinformationen in Bezug auf die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH verweisen wir auf Anhang Ziffer 8.

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

## Ziffer 18 – Eigenkapital

### 1. Gezeichnetes Kapital und Emissionsagio

Stammaktien (in Tausend Aktien)	2021	2020
<b>Zum 1. Januar ausgegeben</b>	<b>117.510</b>	<b>44.195</b>
Erhöhung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit ADLER (Anhang Ziffer 5)	-	27.826
Erhöhung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Consus (Anhang Ziffer 5)	-	14.670
Erhöhung aus der Ausgabe von Stammaktien, netto	-	30.819
<b>Zum 31. Dezember ausgegeben</b>	<b>117.510</b>	<b>117.510</b>

Stammaktionäre haben ein Anrecht auf den Erhalt von Dividenden und jeweils eine Stimme pro Aktie in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Alle Aktien sind in Bezug auf die Restmasse der Gesellschaft gleichrangig. Der Nennwert je Aktie beläuft sich auf 0,00124 EUR.

Die Veränderungen des Emissionsagio über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

Emissionsagio in TEUR	2021	2020
<b>Zum 1. Januar ausgegeben</b>	<b>1.892.145</b>	<b>500.608</b>
Erhöhung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit ADLER (Anhang Ziffer 5)	-	600.396
Erhöhung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Consus (Anhang Ziffer 5)	-	74.322
Erhöhung aus der Ausgabe von Stammaktien, netto	-	787.720
Transaktionen mit nicht beherrschenden Aktionären ohne Kontrollwechsel	6.674	(70.901)
Dividende	(54.054)	-
<b>Zum 31. Dezember ausgegeben</b>	<b>1.844.765</b>	<b>1.892.145</b>

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Juni 2021 wurde eine Dividende in Höhe von 0,46 EUR je Aktie (Bruttodividende in Höhe von insgesamt 54,1 Millionen EUR) beschlossen. Die Dividende wurde Anfang Juli 2021 aus der Kapitalrücklage an die Aktionäre ausgezahlt.

Für weitere Einzelheiten wird auf Anhang Ziffern 5 sowie auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

## 2. Hedgingrücklagen

Der wirksame Teil der kumulierten Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Cashflow-Hedging-Instrumenten, abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern, wird in den Hedgingrücklagen erfasst.

## 3. Sonstige Kapitalrücklagen

Die sonstigen Kapitalrücklagen enthalten die kumulierten Auswirkungen der Transaktionen mit dem früheren beherrschenden Aktionär (ADO Group) auf das Eigenkapital.

Die gesetzliche Rücklage nach luxemburgischem Recht beträgt 14,6 TEUR.

## 4. Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet

Die Rücklage aus erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten umfasst Eigenkapitalinstrumente, für die der Konzern entschieden hat, die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Gesamtergebnis darzustellen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts bezieht sich auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag und dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt, nach Steuern. Darüber hinaus sind die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von Schuldinstrumenten beinhaltet, deren Zeitwertänderung der Konzern im sonstigen Gesamtergebnis ausweisen muss.

## 5. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile umfassen den Anteil der Minderheitsaktionäre am Eigenkapital und am Jahresergebnis der konsolidierten Tochtergesellschaften. Das auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor nicht beherrschenden Anteilen und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteilen. Die nicht beherrschenden Anteile setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Tochtergesellschaft ADLER Teilkonzern	490.574	534.848
Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	43.465	81.061
Sonstige	169.056	158.283
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>703.094</b>	<b>774.192</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Die Entwicklung der nicht beherrschenden Anteile ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung gesondert dargestellt.

Der Anstieg der nicht beherrschenden Anteile ist hauptsächlich auf die verschiedenen Änderungen im Konsolidierungskreis ohne Beherrschungsverluste zurückzuführen. Dementsprechend berichtigte der Konzern die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile, um die Änderungen der relativen Anteile an der Tochtergesellschaft wie folgt darzustellen:

Über einen Debt-to-Equity-Swap, der im ersten Quartal 2021 wirksam wurde, erhöhte die Adler Group ihren Anteil an der ADLER Real Estate AG von rund 93,9 % auf 96,6 %. Entsprechend wurden die nicht beherrschenden Anteile um 44.100 TEUR verringert und ein Gewinn in Höhe von 24.939 TEUR direkt im Eigenkapital (Emissionsagio) erfasst.

Die Adler Group erhöhte ihre Mehrheitsbeteiligung an Consus im ersten Halbjahr 2021 von rund 94,0 % auf 96,9 %. Entsprechend wurden die nicht beherrschenden Anteile um 23.351 TEUR verringert und ein Gewinn in Höhe von 17.593 TEUR direkt im Eigenkapital (Emissionsagio) erfasst.

Die ordentliche Hauptversammlung der WESTGRUND AG beschloss am 9. Juni 2021, die Aktien der Minderheitsaktionäre im Rahmen eines Zwangsausschlusses (Squeeze-out) auf ADLER zu übertragen. Der Übertragungsbeschluss wurde am 3. November 2021 ins Handelsregister eingetragen und am 4. November 2021 verkündet. Die nicht beherrschenden Anteile am Eigenkapital wurden um 18.993 TEUR reduziert.

Nach dem Aktienkaufvertrag mit der LEG IMMOBILIEN SE hat die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, eine 93,9 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group, ihren Anteil an der Brack Capital N.V. (BCP) von rund 70 % auf 63 % reduziert. Dementsprechend wurden die nicht beherrschenden Anteile um 57.788 TEUR erhöht; ein Gewinn in Höhe von 17.212 TEUR wurde im Eigenkapital unter den Gewinnrücklagen ausgewiesen.

In den nachstehenden Tabellen werden die Finanzkennzahlen der Tochtergesellschaften mit nicht beherrschenden Anteilen dargestellt, die für den Konzern von wesentlicher Bedeutung sind. Es handelt sich hier um die Beträge vor der Konsolidierung.

Übersicht der IFRS-Konzernbilanzen	Tochtergesellschaft ADLER Teilkonzern		Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	
	Berlin	Berlin	Berlin	Berlin
Hauptsitz				
Minderheitsbeteiligung %	3,28 %	6,11 %	3,12 %	6,06 %
<b>In TEUR</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>30. Sep. 2020</b>
Kurzfristige Vermögenswerte <sup>1)</sup>	3.762.006	713.388	/	3.471.744
Kurzfristige Verbindlichkeiten <sup>1)</sup>	(1.416.747)	(1.160.080)	/	(2.481.990)
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, netto</b>	<b>2.345.259</b>	<b>(446.692)</b>	<b>/</b>	<b>989.754</b>
Anlageimmobilien	1.662.824	4.951.790	/	99.681
Sonstige langfristige Vermögenswerte	159.831	626.634	/	1.178.958
Langfristige Verbindlichkeiten	(2.023.897)	(3.551.462)	/	(1.233.375)
<b>Langfristige Vermögenswerte, netto</b>	<b>(201.242)</b>	<b>2.026.962</b>	<b>/</b>	<b>45.264</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.144.017</b>	<b>1.580.270</b>	<b>/</b>	<b>1.035.018</b>
<b>Geleistete Einlage zur Durchführung der vereinbarten Kapitalerhöhung</b>	<b>-</b>	<b>478.164</b>	<b>/</b>	<b>-</b>
<b>Eigenkapital einschließlich geleisteter Einlage</b>	<b>2.144.017</b>	<b>2.058.434</b>	<b>/</b>	<b>1.035.018</b>

1) Inkl. langfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Übersicht der IFRS-Gesamtergebnisrechnungen	Tochtergesellschaft ADLER Teilkonzern		Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	
	2021	2020	2021	9M 2020
<b>In TEUR</b>				
Umsatzerlöse	337.758	354.680	/	354.680
<b>Jahresergebnis</b>	<b>74.588</b>	<b>195.107</b>	<b>/</b>	<b>195.107</b>
Sonstiges Ergebnis	23.401	(839)	/	(839)
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>97.959</b>	<b>194.268</b>	<b>/</b>	<b>194.268</b>
Den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnendes Ergebnis	5.407	49.282	/	49.282

Übersicht der IFRS-Gesamtergebnisrechnungen	Tochtergesellschaft ADLER Teilkonzern		Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	
	2021	2020	2021	9M 2020
<b>In TEUR</b>				
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	93.759	144.050	/	(108.792)
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.105.839	(126.106)	/	(48.562)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(1.051.173)	(204.526)	/	136.507
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	148.425	(186.582)	/	(20.847)

## Ziffer 19 – Unternehmens- und Wandelanleihen

Diese Verbindlichkeiten stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

in TEUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Adler Group Anleihe 2017/2024	398.529	397.977
Adler Group Wandelanleihe 2018/2023	99.025	97.623
Adler Group Anleihe 2020/2025	392.959	391.164
Adler Group Anleihe 2020/2026	390.774	389.051
Adler Group Anleihe 2021/2026	686.444	-
Adler Group Anleihe 2021/2029	778.694	-
Adler Group Anleihe 2021/2027	490.418	-
ADLER Wandelanleihe 2016/2021	-	99.062
ADLER Anleihe 2017/2021	-	506.444
ADLER Anleihe 2017/2024	292.512	289.111
ADLER Anleihe 2018/2023	493.977	489.571
ADLER Anleihe 2018/2026	286.999	284.307
ADLER Anleihe 2019/2022	399.047	395.887
BCP Anleihe 2013/2024 (B) <sup>1)</sup>	-	36.814
BCP Anleihe 2014/2026 (C) <sup>1)</sup>	-	25.381
Consus Anleihe 2019/2024	-	523.255
Consus Wandelanleihe 2019/2022	117.915	115.287
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.827.293</b>	<b>4.040.934</b>

1) Enthalten in der zur Veräußerung gehaltenen Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5 (Anhang Ziffer 17).

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

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte vorrangige Anleihe mit einem Nennbetrag von insgesamt 165 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihe kann in neue bzw. bereits bestehende Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt werden (Adler Group Wandelanleihe 2018/2023). Der Zinssatz liegt bei 1,25 % pro Jahr und die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend fällig. Aufgrund der Herabstufung der Gesellschaft erhöhte sich der Zinssatz ab dem 23. November 2020 auf 2,00 % pro Jahr. Die Laufzeit der Anleihe endet am 23. November 2023. Eine Tochtergesellschaft der Adler Group hält zum Bilanzstichtag 38,24 % der Wandelanleihe.

Am 5. August 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren (Adler Group Anleihe 2020/2025). Der Zinssatz der am 5. August 2025 fälligen Anleihe beläuft sich auf 3,25 % pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief

sich auf 395,5 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,871 %. Der Reinerlös aus der Anleihe wurde im Wesentlichen zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Am 13. November 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe (Adler Group Anleihe 2020/2026) mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Der Zinssatz der am 13. November 2026 fälligen Anleihe beläuft sich auf 2,75 % pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 394,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,646 %. Der Reinerlös aus der Anleihe wurde im Wesentlichen zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Am 8. Januar 2021 platzierte die Gesellschaft eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1.500 Millionen EUR, die aus zwei Tranchen besteht, einer Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Festzins von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR (Adler Group Anleihe 2021/2027) sowie einer Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem Festzins von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR (Adler Group Anleihe 2021/2029). Die Erlöse aus der Ausgabe der Anleihen wurden zur Rückzahlung bestehender Schulden (inkl. Rückkäufe) verwendet. Im Anschluss an die Platzierung gab die ADLER Real Estate AG ein öffentliches Angebot zur Rückzahlung ihrer im Dezember 2021 fälligen Anleihe über 500 Millionen EUR ab (ADLER Anleihe 2017/2021), das von rund 66 % der Anleiheninhaber angenommen wurde. Nach der Rückzahlung wurde der verbleibende ausstehende Betrag von 170,4 Millionen EUR bei Ablauf der Laufzeit zurückgezahlt.

Im Rahmen ihres neu aufgelegten EMTN-Programms platzierte die Adler Group S.A. am 21. April 2021 eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in der Höhe von 500 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem Festzins von 2,25 % (Adler Group Anleihe 2021/2027). Der Erlös aus der Begebung dieser Anleihe wurde für die Kündigung und Rückzahlung der von der Consus Real Estate AG begebenen Hochzinsanleihe in Höhe von 450 Millionen EUR (9,625 %) verwendet (Consus Anleihe 2019/2024). Im Zusammenhang mit der Rückzahlung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 21,7 Millionen EUR angefallen. Die Ausbuchung der Anleihe ohne das eingebettete derivative Finanzinstrument führte zu einem Ertrag in Höhe von 65,8 Millionen EUR, der in den Finanzerträgen ausgewiesen wurde.

Die ADLER Wandelanleihe 2016/2021 mit insgesamt 10.000.000 Anleihen und einem Nennwert von 13,79 EUR je Anleihe war im Juni 2016 ausgegeben worden. Die Wandelanleihe beläuft sich auf insgesamt 137,9 Millionen EUR, ist mit 2,5 % verzinst und wird im Juli 2021 fällig. ADLER gewährt jedem Anleiheninhaber das Recht, seine Anleihen innerhalb des Ausübungszeitraums in nennwertlose ADLER-Inhaberaktien mit einem nominalen Anteil am gezeichneten Kapital von 1,00 EUR je Aktie zum Ausgabezeitpunkt umzuwandeln. Der Wandlungskurs belief sich zum Ausgabezeitpunkt auf 13,79 EUR. Am 7. Juni 2017 wurde der Wandlungskurs auf 12,5364 EUR und dann zum 31. August 2018 aufgrund der Ausgabe von Gratisaktien auf 12,5039 EUR angepasst. Im Juli 2021 wurde der Restbetrag der Wandelanleihe in Höhe von 90 Millionen EUR zurückgezahlt.

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

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

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

ADLER übernahm im Rahmen des Erwerbs der BCP Schulden aus Anleihen in drei Tranchen mit einem ursprünglichen Volumen von 700 Millionen NIS. Tranche A (BCP Anleihe 2011/2020, ursprünglich 400 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis Juli 2020 und weist eine Verzinsung von 4,80 % auf. Die Verbindlichkeiten aus Tranche A der BCP Anleihe wurden am 20. April 2020 vorzeitig abgelöst. Tranche B (BCP Anleihe 2013/2024, ursprünglich 175 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis Dezember 2024 und weist eine Verzinsung von 3,29 % auf. Tranche C (BCP Anleihe 2014/2026, ursprünglich 125 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis 2026 und weist eine Verzinsung von 3,30 % auf. Es erfolgen jährliche Tilgungszahlungen bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Die Verzinsung und Tilgung der drei Tranchen ist außerdem an die Entwicklung des israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt. Aufgrund des Transaktionsplans wurden die Anleihen zusammen mit der Veräußerungsgruppe BCP gemäß IFRS 5 in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert (Anhang Ziffer 17).

Am 29. November 2017 gab Consus eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 200 Millionen EUR (Consus Wandelanleihe 2017/2022) aus. Die Wandelanleihe wird am 29. November 2022 fällig und wurde zu einem Preis von 100 % des Kapitalbetrags zu je 100.000 EUR ausgegeben. Verzinst wird die Wandelanleihe mit 4,0 % pro Jahr und die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend fällig. In Übereinstimmung mit den Bedingungen der Wandelanleihe haben die Inhaber der Anleihen das Recht, der Gesellschaft anzubieten, dass sie sich über das Einbringen einer Sachanlage an einer Kapitalerhöhung beteiligt, indem sie von ihr gehaltene Anleihen als Sacheinlage anbietet. Ob sie ein solches Angebot annimmt, obliegt dem Ermessen der Gesellschaft. Falls sie ein solches Angebot annimmt, werden die neuen Aktien vom bedingten Kapital der Gesellschaft genommen. Die Ausübung des eingeschlossenen Kündigungsrechts führt zu einer 100 %igen Rückzahlung zuzüglich aufgelaufener Zinsen. Umwandlungs- und Rückgaberechte stellen eingebettete derivative Finanzinstrumente dar, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet und unter derivative Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen werden. Zum 31. Dezember 2021 verbleiben 117,9 Millionen EUR aus der Consus Wandelanleihe 2017/2022.

Am 11. August 2021 veröffentlichte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) einen vollständigen Analysebericht zum Rating der Adler Group („BB/stable“). Am 11. Oktober 2021 stufte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das Rating der Adler Group von BB/stable auf B+/watch negative herab. Am 6. Dezember 2021 bestätigte S&P Global Ratings das langfristige Emittentenrating der Adler Group mit B+ und hob die Einstufung als CreditWatch negative auf. Den Anleihen gab S&P zum 31. Dezember 2021 das Rating BB-.

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

Die Adler Group verpflichtet sich, nach der Emission der Anleihen keine Finanzschulden aufzunehmen, und wird zudem sicherstellen, dass ihre Tochtergesellschaften nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen werden (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzverschulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV)  $\leq 60$  %, (ii) Quote der besicherten Darlehen (Secured Loan-to-Value Ratio)  $\leq 45$  %; (iii) Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)  $\geq 1,8$  und iv) Quote der unbelasteten Vermögenswerte (Unencumbered Asset Ratio)  $\geq 125$  %; letzteres gilt nur für die folgenden Instrumente: Adler Group S.A. Anleihe (400 Millionen EUR., 1,5 % Kupon, Fälligkeit 26. Juli 2024) und Adler Group S.A. Schuldscheintranchen (Gesamtvolumen 24,5 Millionen, Fälligkeit 2023–2028, WACD 2,21 % per 31. Dezember 2021).

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

Zum 31. Dezember 2021 hielt die Gesellschaft alle vereinbarten finanziellen Covenants ein.

## Ziffer 20 – Sonstige Darlehen und Ausleihungen

Die sonstigen Darlehen und Ausleihungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dez. 2021		31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Darlehen von Kreditinstituten	2.006.549	119.326	2.609.455	1.260.539
Darlehen von sonstigen Gläubigern	50.261	-	49.198	50.000
<b>Summe</b>	<b>2.056.810</b>	<b>119.326</b>	<b>2.658.653</b>	<b>1.310.539</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O..

Zum 31. Dezember 2021 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix der Adler Group inklusive ADLER und Consus auf 2,03 % pro Jahr (zum 31. Dezember 2020: 3,1 %). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 4,6 Jahre (zum 31. Dezember 2020: 3,5 Jahre).

Für die meisten dieser Darlehensvereinbarungen wurden Financial Covenants vereinbart. Durch Immobilien besicherte Darlehen (die den Großteil der Darlehensvereinbarungen ausmachen) enthalten normalerweise Financial Covenants auf der Ebene der Tochtergesellschaften. Die Ebene der Covenants variiert je nach Immobilie. Die meisten besicherten Darlehen

enthalten Mindest- bzw. Maximalwerte in Bezug auf den Kapitaldienstdeckungsgrad, die Zinsdeckungsquote, die Beleihungsquote (LTV) bzw. die Beleihungsauslaufquote (LTMLV). Einzelne Kreditverträge sehen einen Mindestumfang verpflichtend durchzuführender Instandsetzungen oder Mindestmieterträge vor. Sofern die kreditvertraglich vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, ist in Höhe der nicht durchgeführten Instandhaltungen eine entsprechend hohe Barreserve auf verfügungsbeschränkten Konten vorzuhalten. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu unterschiedlichen Sanktionsmaßnahmen der Kreditgeber bis hin zu einer Kündigung der Kredite kommen. Zum 31. Dezember 2021 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) nach.

Am 15. März 2021 unterzeichnete der Konzern eine revolvingende syndizierte Kreditfazilität über 300 Millionen EUR mit einer Laufzeit von drei Jahren mit Verlängerungsoptionen um jeweils ein Jahr. Gleichzeitig wurden die bilateralen revolvingenden Kreditfazilitäten mit diesen Darlehensgebern beendet. In der zweiten Jahreshälfte 2021 nahm die Adler Group Darlehen in Höhe von 300 Millionen EUR als weiteres Liquiditätspolster und zur Erhöhung der Flexibilität des Konzerns in Anspruch, welche gegen Ende des Geschäftsjahres zurückgezahlt wurde. Die Kreditfazilität wurde im April 2022 geschlossen.

Am 15. Dezember 2019 unterzeichnete die Gesellschaft im Rahmen der Akquisition der ADLER Real Estate AG eine Darlehensvereinbarung über eine variabel verzinsten Überbrückungskreditlinie in Höhe von 3.463 Millionen EUR mit einer Laufzeit von einem Jahr und vier Verlängerungsoptionen für jeweils sechs Monate. Der Zinssatz ist variabel (2,75 % zum 31. Dezember 2020). Der verbleibende Betrag aus der Überbrückungsfazilität (zum 31. Dezember 2020: 371 Millionen EUR) wurde Anfang 2021 zurückgezahlt. Zeitgleich wurde die Überbrückungsfazilität gekündigt.

Im Januar 2021 unterzeichnete BCP, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, eine Refinanzierungsvereinbarung mit einem deutschen Kreditinstitut über ein Darlehen in Höhe von ca. 100,5 Millionen EUR. Das Darlehen wird mit einem durchschnittlichen Jahreszins von etwa 1,41 % verzinst und hat eine Laufzeit bis Juni 2023.

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

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

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

Neben der Rückzahlung der Consus Hochzinsanleihe 2019/2024 hat die Adler Group im Geschäftsjahr 2021 Bank- und Mezzanine-Darlehen im Zusammenhang mit Consus in einem Gesamtvolumen von 756 Millionen EUR refinanziert. Die Erlöse aus den Anleiheemissionen wurden im Wesentlichen für Rückzahlungen verwendet. Die Bankdarlehen von Consus einschließlich der Mezzanine-Finanzierung wurden deutlich reduziert und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 341 Millionen EUR (Vorjahr: 1.087 Millionen EUR).

Fast alle Darlehen sind mit den Vermögenswerten (Anlageimmobilien und Immobilien im Vorratsvermögen, finanzielle Vermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) besichert.

## Ziffer 21 – Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Vermögenswerte beziehen sich in erster Linie auf eingebettete Derivate, die getrennt von ihren jeweiligen Basisverträgen erfasst und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Diese Derivate beinhalten eine Option zur vorzeitigen Rückzahlung der Consus Anleihe 2019/2024. Diese Option wurde im Geschäftsjahr 2021 ausgeübt; der Restwert des eingebetteten Derivats (90,4 Millionen EUR, 31. Dezember 2020: 96,7 Millionen EUR) wurde entsprechend ausgebucht. Weitere eingebettete Derivate beziehen sich auf vorzeitige Rückzahlungsoptionen für sonstige Darlehen und Ausleihungen mit einem Gesamtbetrag von 2,1 Millionen EUR (31. Dezember 2020: 15,4 Millionen EUR). Zu den derivativen Finanzinstrumenten gehört zudem eine Option auf den Rückkauf von Anteilen nicht beherrschender Aktionäre in Höhe von 8,3 Millionen EUR (31. Dezember 2020: 7,1 Millionen EUR).

Die langfristigen derivativen Verbindlichkeiten beziehen sich auf Zinsswaps. Der beizulegende Zeitwert dieser Zinsswaps, einschließlich der langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten (2.412 TEUR, 31. Dezember 2020: 21.240 TEUR), wird durch Abzinsung der künftigen Cashflows über die Vertragslaufzeit und zum für ähnliche Instrumente geltenden Marktzinssatz ermittelt. Das durch die Bank angewandte Kreditrisiko ist für die von der Bank vorgenommene Bewertung unwesentlich, während die anderen Variablen über den Markt nachvollziehbar sind.

Bei den kurzfristigen derivativen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um eine schriftliche Kaufoption, die ADLER der LEG Immobilien SE für den Kauf der restlichen Anteile an der BCP zu einem Mindestpreis von 157 EUR je Aktie eingeräumt hat (siehe auch Anhang Ziffer 17). Die erstmalige Bewertung der Option erfolgte zum Transaktionspreis von 7,5 Millionen EUR. Zum 31. Dezember 2021 wurde die Option zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet; dies erfolgte anhand des Optionspreismodells von Black Scholes unter Berücksichtigung des Aktienkurses von BCP, der Volatilität des Aktienkurses und der Diskontierungssätze als wesentliche Bewertungsparameter. Der beizulegende Zeitwert der Option beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 38,2 Millionen EUR. Der Wertanstieg wurde in den Finanzaufwendungen erfasst (30,7 Millionen EUR).

## Ziffer 22 – Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020(*)
Rückstellungen für Rechtstreitigkeiten	77.975	-
Mögliche Verluste aus Projektentwicklungsverträgen	73.865	69.696
<b>Rückstellungen</b>	<b>151.840</b>	<b>69.696</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	81.988	77.039
Rückstellungen für Rechtstreitigkeiten	-	-
Mögliche Verluste aus Projektentwicklungsverträgen	-	-
Abgegrenzte Aufwendungen	48.297	69.098
Transaktionskosten aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien	-	6.150
Erhaltene Anzahlungen	4.288	2.245
Umsatzsteuer	2.244	14.160
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (nicht-finanziell)	17.113	55.602
<b>Sonstige Verbindlichkeiten (nicht-finanziell)</b>	<b>153.930</b>	<b>224.294</b>
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	69.720	84.630
Mieterkautionen	22.213	31.195
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.120	17.467
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	2.924	-
Kaufpreisverbindlichkeiten	869	27.219
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen	-	183
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (finanziell)	13.314	17.731
<b>Sonstige Verbindlichkeiten (finanziell)</b>	<b>125.160</b>	<b>178.425</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>430.930</b>	<b>472.415</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten beziehen sich grundsätzlich auf Rechtsansprüche aus Vertragsstrafen und auf den Ersatz sonstiger Schäden. Der Saldo ergibt sich aus den Zugängen im Jahr 2021.

Die Eventualverluste aus Projektentwicklungsverträgen beziehen sich auf Projektentwicklungen mit potenziell negativen Margenerwartungen. Diese Bewertung wird anhand der Erwartungen des Managements in Bezug auf den Verkauf, die Umsatzerlöse aus diesen Projekten und deren Fertigstellungsgrad ermittelt. Im Berichtszeitraum wurde ein Betrag in Höhe von 31.456 TEUR, der aus der Rückabwicklung des Forward Sale-Projekts VauVau resultiert, aufgelöst und in den sonstigen Erträgen ausgewiesen. Ein weiterer Betrag in Höhe von 20.853 TEUR wurde aufgrund der Kündigung eines anderen Verkaufsprojekts aufgelöst. Aufgrund einer Aktualisierung der Managementenerwartungen wurden 26.225 TEUR hinzugefügt. Die Bilanzierung der Rückstellung für Eventualverluste aus Projektentwicklungsverträgen erfolgt auf kurzfristiger Basis und enthält daher keine Zinskomponente.

## Sonstige Verbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2021 bestehen die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert von 125.160 TEUR (zum 31. Dezember 2020: 178.424 TEUR) und nicht-finanziellen Verbindlichkeiten mit einem Buchwert von 153.930 TEUR (zum 31. Dezember 2020: 262.417 TEUR).

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um kurzfristige verzinsliche Darlehen.

## Ziffer 23 – Erhaltene Anzahlungen

Während die erhaltenen Zahlungen für Projektentwicklungen im Einklang mit den IFRS unter den aktiven und passiven Vertragsposten ausgewiesen werden, werden die erhaltenen Anzahlungen für Vorräte in der Konzernbilanz gesondert ausgewiesen.

## Ziffer 24 – Steuern

### A. Die maßgeblichen Steuergesetze, denen die Konzerngesellschaften in ihren jeweiligen Sitzländern unterliegen:

#### (1) Deutschland

- Die Körperschaftsteuer beträgt einheitlich 15 %. Zusätzlich sind 5,5 % Solidaritätszuschlag auf diese 15 % zu zahlen. Dadurch ist insgesamt eine steuerliche Belastung von 15,825 % gegeben. Die Körperschaftsteuer wird sowohl für in Deutschland ansässige als auch für nicht in Deutschland ansässige Unternehmen erhoben. Die Gewerbesteuer wird zu dem in der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde gültigen Satz auf die Einkünfte der Unternehmen erhoben; davon ausgenommen sind Unternehmen, die keine Betriebsstätte in Deutschland haben. Der Gewerbesteuersatz setzt sich aus einem einheitlichen Steuersatz von 3,5 % (Grundsteuersatz) und einem Kommunalsteuersatz (Hebesatz) zusammen, der abhängig davon ist, wo sich die Betriebsstätten des Unternehmens befinden. So beträgt beispielsweise der Hebesatz in Berlin 410 %, was zu einem effektiven Gewerbesteuersatz von 14,35 % führt. Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, können den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, von der Bemessungsgrundlage abziehen (erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung) und sind damit in Deutschland praktisch ganz oder nahezu ganz von der Gewerbesteuer befreit.
- Für Kapitalerträge aus dem Verkauf deutscher Immobilien unterliegen im Inland wie im Ausland ansässige Unternehmen ebenfalls der Körperschaftsteuer zum Einheitssatz. Die Gewerbesteuer ist ebenfalls zum jeweiligen Steuersatz zu entrichten, mit der Ausnahme von im Ausland ansässigen Unternehmen ohne Betriebsstätte in Deutschland sowie (unter weiteren Voraussetzungen) von Immobiliengesellschaften, die zur erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung berechtigt sind.
- Von anderen Gesellschaften erhaltene Dividenden sind zu 95 % steuerfrei, sofern der an der anderen Gesellschaft gehaltene Anteil sich zu Beginn des Kalenderjahres auf mindestens 10 % beläuft oder unterjährig um 10 % erhöht wurde. Kapitalerträge, die ein Unternehmen aus dem Verkauf von Anteilen an einer langfristig gehaltenen Kapitalgesellschaft erzielt, sind ebenfalls zu 95 % steuerfrei.
- Deutsche Immobilien, die zu Beginn des Kalenderjahres gehalten werden, unterliegen einer jährlichen Grundsteuer zwischen 3,5 % und 6,5 % (abhängig vom Standort; in Berlin: 6,0 %) auf den gesondert festgestellten Wert der Immobilie (abhängig vom Mietwert und dem Alter der Immobilie). Die zu zahlende Steuer ist von der Ertragsteuer abzugsfähig und wird in der Regel auf die Mieter umgelegt.
- Bei der Grunderwerbsteuer handelt es sich um eine Transaktionssteuer, die zum Beispiel bei Akquisitionen (Share und Asset Deals), Fusionen, Restrukturierungen, Einbringungen, Entkonsolidierungen, Spin-offs etc., an denen deutsche Unternehmen mit Immobilienbesitz beteiligt sind, ausgelöst werden können. Die fällige Grunderwerbsteuer wird berechnet, indem die Grundlage für die Grunderwerbsteuer mit dem aktuellen Steuersatz für Grunderwerb multipliziert wird. Der aktuelle Steuersatz für Grunderwerb ist abhängig davon, wo sich das Grundstück befindet, und liegt je nach Bundesland aktuell zwischen 3,5 % und 6,5 %. Mit Wirkung vom 1. Juli 2021 hat der deutsche Gesetzgeber das ohnehin schon komplexe Grunderwerbsteuergesetz in Bezug auf die unmittelbare und mittelbare Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Beteiligungen an Personengesellschaften, die Immobilien (oder immobilienähnliche Rechte wie Erbbaurechte) in Deutschland halten, weiter verschärft. Steuerpflichtig sind nun unmittelbare und mittelbare Übertragungen von mindestens 90 % (vor dem 1. Juli 2021 lag die Beteiligungsgrenze bei 95 %) innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren. Gesonderte Regelungen gelten für Personengesellschaften und bei Übertragungen über eine anerkannte Börse.

- Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei gleichzeitiger Aufhebung der bestehenden Regelungen zur Unterkapitalisierung. Die Zinsschranke erlaubt den Abzug von Nettozinsaufwendungen oberhalb der Summe von 3 Millionen EUR pro Jahr nur, soweit die gesamten Nettozinsaufwendungen 30 % des EBITDA nicht überschreiten, es sei denn, die gesamten Nettozinsaufwendungen liegen unter 3 Millionen EUR pro Jahr oder erfüllen andere Ausnahmekriterien. Nicht abzugsfähige Nettozinsaufwendungen dürfen vorgetragen werden.
- Kumulierte Steuerverluste dürfen ohne zeitliche Befristung vorgetragen werden und können von zukünftigen Gewinnen und Kapitalerträgen abgezogen werden, sofern sie eine Summe von 1 Million EUR nicht überschreiten. Verlustvorträge, die eine Summe von 1 Million EUR überschreiten, dürfen nur zu 60 % von Gewinnen/Kapitalerträgen abgezogen werden, die eine Summe von 1 Millionen EUR überschreiten (Mindestbesteuerung). Die Anteile, die aufgrund der Mindestbesteuerung nicht abgezogen werden dürfen, können wiederum vorgetragen werden, wobei sie auch in den folgenden Jahren der Mindestbesteuerung unterliegen. Bei der Körperschaftsteuer gab es zudem einen Verlustrücktrag auf das Vorjahr in Höhe von bis zu 1 Millionen EUR (aufgrund der Coronapandemie wurde der mögliche Verlustrücktrag für die Jahre 2020 und 2021 vorübergehend vorteilhafter und flexibler gestaltet). Bei einer Veränderung der Beherrschungsverhältnissen gelten besondere Regeln für den Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen.
- Der für die Berechnung der aktiven und passiven latenten Steuern verwendete Steuersatz beträgt zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 15,825 % für die Immobiliengesellschaften, die ausschließlich Immobilienvermögen halten, und 30,18 % für die Verwaltungsgesellschaften, die die Immobilien in Berlin betreiben, da diese Verwaltungsgesellschaften einer Körperschaftsteuer von 15,825 % und einer Gewerbesteuer zum geltenden Satz unterliegen.
- Im Jahr 2018 leiteten die Steuerbehörden eine Konzernsteuerprüfung für die Geschäftsjahre 2013 bis 2016 des damaligen ADO Teilkonzerns (im Umfang von 37 Gesellschaften) ein. Die Prüfung ist zwar noch nicht abgeschlossen, dürfte aber in naher Zukunft abgeschlossen werden.

## (2) Luxemburg

- Die Gesellschaft unterliegt in Luxemburg der Körperschaftsteuer. Der insgesamt maximal anwendbare Satz (einschließlich Körperschaftsteuer, kommunaler Gewerbesteuer und Beiträgen zum Beschäftigungsfonds) beträgt für das 2021 endende Steuerjahr für eine Gesellschaft mit Sitz in der Stadt Luxemburg 24,94 %.
- Die Gesellschaft unterliegt in vollem Umfang der jährlichen Vermögenssteuer in Höhe von 0,5 % des Nettovermögenswerts der Gesellschaft. Bestimmte Vermögenswerte können bei der Berechnung des Nettovermögenswerts für die Vermögenssteuerlast unberücksichtigt bleiben, sofern die Bestimmungen in § 60 des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 in seiner jeweiligen Fassung erfüllt sind.
- Auf die an die Aktionäre der Gesellschaft gezahlten Dividenden fällt in Luxemburg 15 % Quellensteuer an, sofern nicht das inländische Quellensteuersystem oder eine Reduzierung oder Befreiung von der Quellensteuer aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens mit Luxemburg zur Anwendung kommt. Normale Zinszahlungen (d. h. keine gewinnabhängigen Zinsen) und Liquidationserlöse unterliegen normalerweise nicht der Quellensteuer, es sei denn, die EU-Zinsrichtlinie kommt zur Anwendung. Sollte auf von der Gesellschaft gezahlte Beträge Quellensteuer erhoben werden, so übernimmt die Gesellschaft die Verantwortung für den Einbehalt der luxemburgischen Steuern an der Quelle.

### (3) Irland

- Steuerlich in Irland ansässige Gesellschaften unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) mit ihrem weltweiten Einkommen in Irland der Körperschaftsteuer in Höhe von 12,5 % oder 25 %, je nach Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Auch die von einer irischen Gesellschaft erfassten Kapitalerträge unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) der Körperschaftsteuer. Solche Kapitalerträge werden für Körperschaftsteuerzwecke erneut hochgerechnet, um sicherzustellen, dass sie dem Kapitalertragsteuersatz von 33 % unterliegen.
- Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer anderen in Irland ansässigen Gesellschaft erhält, sind von der Körperschaftsteuer befreit. Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer ausländischen Gesellschaft erhält, unterliegen der Körperschaftsteuer, aber grundsätzlich können im Ausland gezahlte Steuern als Gutschrift auf die zugrunde liegenden Körperschaft- und Abzugssteuern geltend gemacht werden.
- In Irland unterliegen die aus Irland stammenden Zinsen und Patentlizenzeinnahmen nicht ansässiger Gesellschaften grundsätzlich Abzugssteuern in Höhe von 20 %. Es gibt jedoch eine Reihe von inländischen Befreiungen von dieser Abzugssteuer. Außerdem können gegebenenfalls Befreiungen oder Erleichterungen im Rahmen eines Abkommens oder gemäß EU-Richtlinien geltend gemacht werden.

### (4) Malta

- Steuerlich in Malta ansässige Gesellschaften unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) mit ihrem weltweiten Einkommen der Körperschaftsteuer in Höhe von 35 %. Auch die von einer maltesischen Gesellschaft erfassten Kapitalerträge unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) der Körperschaftsteuer.
- Der Körperschaftssteuersatz eines maltesischen Unternehmens kann auf der Grundlage der Bestimmung zum fiktiven Zinsabzug (Notional Interest Deduction, NID) und unter bestimmten Bedingungen bzw. gemäß der Erstattungsregelung nach maltesischem Recht erheblich gesenkt werden.
- Malta erhebt keine Quellensteuer auf die Ausschüttung von Dividenden ins Ausland. Demzufolge dürften Dividendenausschüttungen einer in Malta ansässigen Gesellschaft an ihre Aktionäre keiner Quellensteuer in Malta unterliegen.
- Auf in Malta generierte Zinszahlungen von Personen, die nicht in Malta ansässig sind, dürfte nach maltesischem Recht keine Quellensteuer in Malta erhoben werden.

## B. Ertragsteuern

in TEUR	2021	2020 <sup>(*)</sup>
Laufendes Jahr	(46.760)	(29.451)
Anpassungen für Vorjahre	(8.302)	(8.630)
Latenter Steueraufwand	(87.265)	(82.952)
<b>Summe</b>	<b>(142.327)</b>	<b>(121.033)</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

### C. Überleitung vom gesetzlichen zum effektiven Steuersatz

in TEUR	2021	2020 <sup>(*)</sup>
Gesetzlicher Ertragsteuersatz	24,94 %	24,94 %
Ergebnis vor Ertragsteuern	(1.022.680)	383.371
Steuern gemäß inländischem Steuersatz der Gesellschaft	255.056	(95.613)
Nicht abzugsfähiger Aufwand	62.933	41.802
Nicht zu versteuerndes Einkommen	(55.257)	(29.450)
Nutzung von Steuerverlusten aus Vorjahren, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	35.760	-
Auswirkung von Steuersätzen in anderen Jurisdiktionen	(48.372)	(29.607)
Für Steuerverluste nicht erfasste aktive latente Steuern und andere Periodenabweichungen	42.713	15.742
Anpassungen für Vorjahre	96.182	3.772
Steuereffekt auf Goodwill-Wertminderung	271.765	-
Sonstige Unterschiede (netto)	(8.341)	(27.679)
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>(142.327)</b>	<b>(121.033)</b>

(\*) Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

## D. Erfasste aktive und passive latente Steuern

Die erfassten latenten Steuern beziehen sich auf folgende Positionen:

Aktiva	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Steuerliche Verlustvorträge inkl. Zinsvorträge (aktive latente Steuern)	106.473	146.679
Derivative Finanzinstrumente	-	92
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	4.505	8.135
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.788	13.787
Finanzverbindlichkeiten	70.845	38.987
Sonstige Rückstellungen	12.861	5.230
Finanzielle Forderungen	8.532	56.399
Unternehmens- und Wandelanleihen	(1.198)	1.169
Sonstige aktive latente Steuern	7.631	15.814
Derivative Finanzinstrumente	-	(28.842)
Unternehmens- und Wandelanleihen	(14.132)	(15.695)
Anlageimmobilien	(796.949)	(1.022.670)
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	(27.533)	(37.405)
Finanzielle Vermögenswerte	(3.887)	(38.293)
Finanzielle Verbindlichkeiten	(70.491)	(25.237)
Nutzungsrechte	(1.189)	(1.472)
Aktive Vertragsposten	(14.584)	(21.832)
Sonstige kurzfristige Forderungen	(3.516)	(24.133)
Erhaltene Anzahlungen	(7.854)	-
Sonstige passive latente Steuern	(33.455)	(7.056)
Summe aktive latente Steuern	219.437	286.292
Summe passive latente Steuern	(973.592)	(1.222.635)
Verrechnung (-)	213.764	278.413
<b>Ausgewiesene aktive latente Steuern (netto)</b>	<b>5.673</b>	<b>7.879</b>
<b>Ausgewiesene passive latente Steuern (netto)</b>	<b>(759.828)</b>	<b>(944.222)</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Die Veränderung der latenten Steuern gliedert sich wie folgt auf:

in TEUR	2021	2020 <sup>(*)</sup>
<b>Passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>(936.344)</b>	<b>(239.346)</b>
Latenter Steueraufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	(87.265)	(82.874)
Latente Steuern aus Erst- und Entkonsolidierung	134.967	(623.140)
Übertragung in die zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe (IFRS 5)	154.970	5.201
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern aufgrund von Emissionskosten	2.781	3.564
Sonstige	(23.264)	251
<b>Ausgewiesene passive latente Steuern (nach Verrechnung der aktiven latenten Steuern) zum 31. Dezember</b>	<b>(754.155)</b>	<b>(936.344)</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Auf Schätzungen des Konzerns basierende steuerliche Verluste, die in zukünftige Jahre vorgetragen wurden:

Die steuerlichen Verlustvorträge beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf 1.469.555 TEUR (2020: 1.664.961 TEUR). Steuerverluste können zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden.

Die aktiven latenten Steuern für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe erfasst, in der sie mit den passiven latenten Steuern aus zu versteuernden temporären Differenzen verrechnet werden können. Der Konzern hat für Verlustvorträge in Höhe von 676.161 TEUR zum 31. Dezember 2021 (2020: 719.288 TEUR) keine aktiven latenten Steuern erfasst.

Basierend auf der Analyse diverser Faktoren, einschließlich der Auslegung von Steuergesetzen und Erfahrungswerten, ist der Konzern der Auffassung, dass die für Steuerverbindlichkeiten gebildeten Rückstellungen für alle noch offenen Steuerjahre angemessen sind.

## Ziffer 25 – Umsatzerlöse

in TEUR	2021	2020 <sup>(*)</sup>
Nettomieteträge	346.188	293.387
Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten	119.460	65.461
Erträge aus Gebäudediensten	29.444	25.058
Erträge aus Projektentwicklung	122.969	134.634
Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	5.437	6.637
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	502.108	-
Umsatzerlöse Sonstige	18.126	14.893
<b>Summe</b>	<b>1.143.732</b>	<b>540.070</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Den Geschäftsaktivitäten von ADLER sind Nettomietserträge in Höhe von 225.587 EUR, Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten in Höhe von 83.307 TEUR, Erträge aus Projektentwicklung in Höhe von 8.301 TEUR und Erträge aus Gebäudediensten in Höhe von 28.147 TEUR zuzurechnen.

Den Geschäftsaktivitäten von Consus sind Nettomietserträge in Höhe von 8.179 TEUR, Erträge aus Projektentwicklung in Höhe von 115.481 TEUR, Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen in Höhe von 514.729 TEUR und sonstige Erträge in Höhe von 18.126 TEUR zuzurechnen.

Während die Adler Group bisher die Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten als „Agent“ erfasste und damit die Aufwendungen und entsprechenden Erlöse aus der Weiterberechnung an die Mieter verrechnete, definierte die ADLER Real Estate AG sich als „Prinzipal“ und erfasste die Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und die Kosten für umlagefähige Nebenkosten separat. Nach einer Neubewertung der Verträge für den konsolidierten Konzern und unter Berücksichtigung der für die Immobilien geltenden Rechtsprechung sowie der vorherrschenden Branchenpraxis gelangte die Adler Group zu dem Schluss, dass sie die Hauptverantwortung für die Leistungsversprechen trägt und daher als Auftraggeber auftritt (Prinzipal). Die Änderung der Erfassung hatte keine Auswirkungen auf das Nettoergebnis. Wäre die gleiche Methode bereits im Vorjahr angewandt worden, wären sowohl die Umsatzerlöse im Vorjahr (Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten) als auch die Betriebskosten (Weiterberechnete Mietnebenkosten) um 33 Millionen EUR höher ausgewiesen worden, ohne dass dies Auswirkungen auf das Nettoergebnis des Vorjahres gehabt hätte.

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine neuen Forward Sale-Verträge unterzeichnet. Die Erträge aus Projektentwicklung resultieren im Wesentlichen aus dem Baufortschritt.

Ein Transaktionspreis in Höhe von 36.109 TEUR (Vorjahr: 27.146 TEUR), der den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zugeordnet wurde, war zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt. Es wird erwartet, dass diese Beträge erfolgswirksam erfasst werden, wobei ein Betrag von 22.619 TEUR auf das Jahr 2022 und ein Betrag von 13.490 TEUR auf 2023 und Folgejahre entfällt.

## Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die nachstehende Tabelle zeigt neben den Mieterträgen, welche eine wesentliche Einnahmequelle im Konzern darstellen, die Ströme der Umsatzerlöse und deren Zuordnung zu den Segmenten:

	Segmente				Konsolidierung	Summe
	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	ADLER	Consus		
<b>2021</b>						
Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten	33.393	-	95.476	-	(4.486)	124.383
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	5.437	-	-	-	5.437
Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen	-	-	8.301	115.481	(814)	122.969
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-	-	502.108	-	502.108
Umsatzerlöse Sonstige	9.727	-	-	19.018	(10.619)	18.126
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)</b>	<b>43.120</b>	<b>5.437</b>	<b>103.777</b>	<b>636.607</b>	<b>(15.919)</b>	<b>773.022</b>
davon Produkte und Dienstleistung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen werden	-	5.437	-	571.735	-	577.172
davon Produkte und Dienstleistung, die über einen bestimmten Zeitraum übertragen werden	43.120	-	103.777	64.872	(15.919)	195.850
Mieterträge (IFRS 16)	112.028	467	225.585	8.179	(72)	346.188
Umsatzerlöse aus Kosten für Nebenleistungen (IFRS 16) <sup>(*)</sup>	8.508	-	15.978	36	-	24.521
<b>Mieterträge (IFRS 16)</b>	<b>120.536</b>	<b>467</b>	<b>241.563</b>	<b>8.215</b>	<b>(72)</b>	<b>370.709</b>
<b>Umsatzerlöse (IFRS 15/IFRS 16)</b>	<b>163.656</b>	<b>5.904</b>	<b>345.340</b>	<b>644.822</b>	<b>(15.991)</b>	<b>1.143.732</b>

(\*) Inkl. Steuern und Gebäudeversicherung.

Die Umsatzerlöse aus der Weiterberechnung von Mietnebenkosten und den Kosten für Gebäudedienste betreffen im Wesentlichen die von der ADLER Energie Service GmbH vertriebenen Energie- und Wärmeversorgungsleistungen. Die sonstigen Erträge, die zwischen den Segmenten konsolidiert werden, setzen sich aus den Verwaltungsgebühren zusammen, die zwischen den Verwaltungseinheiten des Konzerns berechnet werden.

2020	Segmente				Summe <sup>(*)</sup>
	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	ADLER	Consus	
Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten	6.493	-	71.556	-	78.049
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	6.637	-	-	6.637
Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen	-	-	60.212	74.422	134.634
Umsatzerlöse Sonstige	-	-	-	14.894	14.894
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)</b>	<b>6.493</b>	<b>6.637</b>	<b>131.768</b>	<b>89.316</b>	<b>234.214</b>
davon Produkte und Dienstleistung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen werden	-	6.637	-	-	6.637
davon Produkte und Dienstleistung, die über einen bestimmten Zeitraum übertragen werden	6.493	-	131.768	89.315	227.576
Mieterträge (IFRS 16)	108.797	340	179.528	4.722	293.387
Umsatzerlöse aus Kosten für Nebenleistungen (IFRS 16) <sup>(*)</sup>	-	-	12.155	314	12.469
<b>Mieterträge (IFRS 16)</b>	<b>108.797</b>	<b>340</b>	<b>191.683</b>	<b>5.036</b>	<b>305.856</b>
<b>Umsatzerlöse (IFRS 15/IFRS 16)</b>	<b>115.290</b>	<b>6.977</b>	<b>323.451</b>	<b>94.352</b>	<b>540.070</b>

(\*) Inkl. Steuern und Gebäudeversicherung.

## Vertragssalden

Die nachstehende Tabelle fasst die Vertragssalden aus Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden nach IFRS 15 zusammen:

Vertragssalden	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Aktive Vertragsposten aus der Weiterbelastung von Mietnebenkosten (ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	11.359	12.579
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien (ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	261.652	325.055
Forderungen aus sonstigen Veräußerungen einschließlich Forward Sales (ausgewiesen in „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“)	90.542	61.536
Aktive Vertragsposten aus Projektentwicklungen (ausgewiesen in den aktiven Vertragsposten (netto))	82.237	162.733
<b>Summe aktive Vertragsposten</b>	<b>445.790</b>	<b>561.903</b>
Erhaltene Anzahlungen aus Projektentwicklungen (ausgewiesen in den passiven Vertragsposten (netto))	36.109	25.870
Passive Vertragsposten aus der Weiterbelastung von Mietnebenkosten (ausgewiesen in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	2.178	2.278
<b>Summe passive Vertragsposten</b>	<b>38.287</b>	<b>28.148</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0.

## Ziffer 26 – Betriebskosten

in TEUR	2021	2020 <sup>(*)</sup>
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	37.481	36.434
Umlagefähige Mietnebenkosten	148.782	81.750
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.281	1.267
Kosten der Projektentwicklung	80.759	104.713
Kosten aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen	789.045	13.279
Kosten aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	3.675	4.709
Betrieb und Instandhaltung der Gebäude	54.792	42.297
Sonstige Betriebskosten	16.149	15.973
<b>Summe</b>	<b>1.131.964</b>	<b>300.422</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

In den Kosten aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen sind Wertminderungen von Vorräten in Höhe von 227.174 TEUR (Vorjahr: 18.240 TEUR) enthalten. Wir verweisen auf Anhang Ziffer 14.

## Ziffer 27 – Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

in TEUR	2021	2020
Löhne, Gehälter und Nebenkosten	28.916	23.875
Anteilsbasierte Vergütung	756	547
Vergütung des Verwaltungsrats	1.184	957
Miete	2.172	2.972
Beratungsdienstleistungen	30.410	25.198
Reisekosten	2.512	1.728
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	19.247	19.100
Werbung und Vermarktung	1.532	1.880
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.622	12.332
Abschreibungen	17.645	9.498
Dienstleistungen der ehemaligen Muttergesellschaft	-	6
Sonstige	13.766	9.328
<b>Summe</b>	<b>122.762</b>	<b>107.421</b>

Die Aufwendungen für Beratungsdienstleistungen enthalten Aufwendungen für Rechtsberatung, Buchhaltung, Abschlussprüfung und Consulting.

Die sonstigen allgemeinen Verwaltungsaufwendungen umfassen im Wesentlichen Ausgaben für lokale Steuern, Aufwendungen für Fahrzeuge und damit verbundene Kosten, Versicherungskosten und Repräsentationskosten.

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigt der Konzern 1.329 Vollzeitkräfte (2020: 1.787). Im Jahresmittel waren 1.499 Personen (2020: 1.909) bei der Adler Group beschäftigt.

## Ziffer 28 – Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen die Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 1.083,3 Millionen EUR (siehe Anhang Ziffer 12). Weitere sonstige Aufwendungen in Höhe von 5,1 Millionen EUR beziehen sich auf einmalige Rechts- und Beratungskosten. Die übrigen sonstigen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für den Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Anlageimmobilien. Im Geschäftsjahr 2020 umfassten die sonstigen Aufwendungen im Wesentlichen einmalige Rechts- und Beratungskosten.

## Ziffer 29 – Sonstige Erträge

Im vierten Quartal 2021 schloss die ADLER Real Estate AG, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, die Veräußerung von rund 15.500 Einheiten an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE ab. Die veräußerten Immobilien befinden sich überwiegend in kleinen und mittelgroßen Städten in Norddeutschland. Der Verkauf wurde als Share Deal strukturiert und umfasste 13 Immobiliengesellschaften. Durch die Entkonsolidierung dieser Gesellschaften wurde ein Nettoertrag von 123.209 TEUR erzielt, der unter den sonstigen Erträgen ausgewiesen wird. Für die in den Share Deal einbezogenen Anlageimmobilien betrug die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien 47.713 TEUR (siehe Anhang Ziffer 6).

Darüber hinaus sind in den sonstigen Erträgen 37.972 TEUR aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten, die im Wesentlichen aus der Rückabwicklung von Forward Sales resultieren. Die verbleibenden Erträge beziehen sich im Wesentlichen auf die Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Erträge aus vorangegangenen Geschäftsjahren und kleinere Effekte aus der Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften.

## Ziffer 30 – Finanzergebnis

in TEUR	2021	2020
Zinseinnahmen	33.333	12.979
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	6.570	-
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente	10.605	72.697
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte – Gewinn	1.160	3.264
Währungsgewinne (netto)	-	5.745
Sonstige Finanzerträge	81.423	91.815
<b>Finanzerträge gesamt</b>	<b>133.091</b>	<b>186.500</b>
Zinsen für Anleihen	(135.303)	(92.208)
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	-	(23.087)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente	(53.751)	(20.700)
Aufwendungen aus der Ausbuchung von Derivaten	(90.399)	-
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen an finanziellen Vermögenswerten und sonstigen finanziellen Vermögenswerten	(5.650)	(91.732)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der gewährten Darlehen	(4.224)	(8.126)
Wertminderung Finanzinstrumente	(18.512)	(14.349)
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	(75.011)	(82.142)
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	(69.154)	(8.188)
Währungsverluste (netto)	(38.484)	-
Sonstige Finanzaufwendungen	(25.072)	(36.034)
<b>Finanzaufwendungen gesamt</b>	<b>(515.560)</b>	<b>(376.566)</b>
<b>Nettofinanzaufwendungen gesamt</b>	<b>(382.469)</b>	<b>(190.066)</b>

Die sonstigen Finanzerträge enthalten im Wesentlichen Einmaleffekte aus der frühzeitigen Rückzahlung der Anleihen. 11.187 TEUR beziehen sich auf Anpassungen bei den abgegrenzten Transaktionskosten und Zinsen, und 61.566 TEUR beziehen sich auf Ausbuchungseffekte.

Bei den einmaligen Refinanzierungsaufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um Vorfälligkeitsentschädigungen für die Rückzahlung der Anleihen von ADLER und Consus.

Die Währungsverluste (netto) beziehen sich auf negative Neubewertungseffekte von Anleihen und Wandelanleihen, die in NIS denominated sind.

Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen in Höhe von 79.214 TEUR (Vorjahr: 63.305 TEUR) wurden unter Anlageimmobilien bzw. im Bau befindliche Immobilien des Vorratsvermögens aktiviert.

## Ziffer 31 – Leasingverhältnisse

### A. Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasingnehmer ist

Leasingverpflichtungen, die nicht aus Erbpachtverträgen resultieren, werden zum Grenzfremdkapitalzinssatz abgezinst. Im Berichtsjahr wurden Diskontierungssätze zwischen 1,92 % und 5,04 % angewendet.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht die Definition von Anlageimmobilien (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) erfüllen.

in TEUR	Immobilien	Fahrzeuge	Hardware/ Vertragspart- ner	Summe
<b>Stand zum 1. Januar 2021</b>	<b>12.278</b>	<b>4.881</b>	<b>699</b>	<b>17.858</b>
Zugänge zu Nutzungsrechten (+)	4.827	925	-	5.752
Abschreibungen für das Jahr (-)	(5.117)	(2.567)	(180)	(7.864)
Wertminderung (-)	(401)	(581)	-	(982)
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>11.587</b>	<b>2.658</b>	<b>519</b>	<b>14.764</b>

in TEUR	Immobilien	Fahrzeuge	Hardware/ Vertragspart- ner	Summe
<b>Stand zum 1. Januar 2021</b>	<b>644</b>	<b>170</b>	<b>-</b>	<b>814</b>
Zugänge aus Akquisitionen, z.B. IFRS 3 (+)	10.909	4.673	921	16.503
Zugänge zu Nutzungsrechten (+)	5.113	1.948	-	7.061
Abschreibungen für das Jahr (-)	(3.549)	(1.901)	(201)	(5.651)
Wertminderung (-)	(839)	(9)	(21)	(869)
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>12.278</b>	<b>4.881</b>	<b>699</b>	<b>17.858</b>

Die nachstehende Tabelle zeigt die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen (einschließlich Erbpachtverträgen):

in TEUR	2021	2020
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	1.203	754
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	765	632
Aufwendungen für Leasingverhältnisse geringen Werts	334	2.099
<b>Summe</b>	<b>2.302</b>	<b>3.485</b>

Die Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses (einschließlich der Erbpachtverträge) setzen sich nach Fälligkeiten wie folgt zusammen:

in TEUR	Erwartete Leasingzahlungen zum	
	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bis zu 1 Jahr	5.307	10.945
1 bis 5 Jahre	5.874	14.858
Mehr als 5 Jahre	16.989	79.656

Aus Leasingverhältnissen, die der Konzern als Leasingnehmer zwar bereits eingegangen ist, die aber noch nicht begonnen haben, können sich künftig Zahlungen in Höhe von 24,8 Millionen EUR ergeben (inkl. der Miete für die neuen Büros über die Laufzeit).

## B. Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasinggeber ist

Die Adler Group vermietet ihre Anlageimmobilien. Ein Leasinggeber stuft diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse ein, da die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen nicht grundsätzlich vom Leasingnehmer übernommen werden.

Die Ansprüche auf Leasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen resultieren in der Regel aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wohnungsmietverträge unterliegen grundsätzlich der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Daneben gibt es keine weiteren Ansprüche auf Leasingzahlungen. Die in den nachstehenden Tabellen dargestellten Leasingzahlungen beinhalten ausschließlich die Nettomieteträge.

Am Ende der Berichtsperiode setzen sich die zukünftigen Mindestleasingzahlungen für nicht kündbare Operating-Leasingverhältnisse wie folgt zusammen:

in TEUR	Erwartete Leasingzahlungen zum	
	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bis zu 1 Jahr	45.735	66.817
1 bis 3 Jahre	19.297	17.208
Mehr als 3 Jahre	15.448	14.641

## Ziffer 32 – Finanzinstrumente

Der Konzern unterliegt in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten folgenden Risiken:

**Kreditrisiko**

**Marktrisiko**

**Liquiditätsrisiko**

### A. Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezieht sich auf das Risiko eines finanziellen Verlusts für den Konzern, wenn eine Gegenpartei eines Finanzinstruments ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt; es ergibt sich im Wesentlichen aus finanziellen Vermögenswerten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen.

#### Exposure gegenüber Kreditrisiken

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und aktiven Vertragsposten stellen das maximale Kreditrisiko dar. Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte für jede Klasse von Finanzinstrumenten zum Bilanzstichtag.

In TEUR	Bewertungskategorie gemäß IFRS 9	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020 <sup>(*)</sup>
Investment in Finanzinstrumenten	aafvPL	20.228	23.219
Sonstige finanzielle Vermögenswerte - Langfristige Geldanlagen	aafOCI	22.885	12.519
Sonstige finanzielle Vermögenswerte - Ausleihungen und Darlehen	afvPL	37.900	36.594
Sonstige finanzielle Vermögenswerte - Ausleihungen und Darlehen	aac	12.278	247.846
Sonstige Forderungen - Übrige sonstige Forderungen	aac	312.335	395.723
Sonstige Forderungen - Kurzfristige Geldanlagen	aafvPL	64.900	28.136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - Vermietung	aac	27.784	38.407
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - Übrige	aac	351.334	165.713
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	71.460	97.220
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	555.700	376.026
<b>Summe</b>		<b>1.476.804</b>	<b>1.421.403</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

#### Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Einlagen bei Banken und sonstigen Finanzinstituten werden ausschließlich bei namhaften Finanzinstituten mit sehr guten Kreditratings getätigt. Die Ratings werden regelmäßig durch den Konzern überwacht und bewertet. Im Falle einer wesentlichen Verschlechterung des Kreditratings bemüht sich der Konzern darum sicherzustellen, dass er seine Engagements nicht mehr mit dieser Gegenpartei abschließt. Es besteht kein wesentliches Kreditrisiko für den Konzern aus eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Der Konzern hat keine wesentlichen Kreditverluste in Bezug auf Einlagen bei Banken und anderen Finanzinstituten für diese Finanzinstrumente erfasst.

### Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern begrenzt sein Kreditrisiko, indem er nur in liquide Produkte und nur bei Gegenparteien mit einem angemessenen Kreditrating investiert. Veränderungen des Kreditrisikos werden vom Konzern überwacht, indem er bereits veröffentlichte externe Kreditratings und sonstige verfügbare Angaben in Bezug auf die Kreditwürdigkeit der Gegenpartei verfolgt. Es besteht kein wesentliches Kreditrisiko für den Konzern aus Schuldverschreibungen. Die Forderungsverluste werden in der Höhe der über zwölf Monate erwarteten Verluste erfasst.

### Darlehen und Ausleihungen und sonstige Forderungen

Das Kreditrisiko aus Darlehen und Ausleihungen, sonstigen Forderungen und sonstigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird auf Konzernebene vor und während der vertraglichen Laufzeit auf Konzernebene gesteuert und genau überwacht. Es gibt Handelsregeln, die sicherstellen, dass Geschäfte nur mit Geschäftspartnern getätigt werden, die in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten gezeigt haben. Es wird sichergestellt, dass alle für den Konzern relevanten Gegenparteien mindestens über ein zufriedenstellendes Kreditrating verfügen. Das Kreditrisiko wird dadurch reduziert, dass der Kreditnehmer Sicherheiten, Bankgarantien oder andere ähnliche Kreditsicherungen zu stellen hat.

Die nachstehende Tabelle enthält eine Aufgliederung der Darlehen und Ausleihungen, sonstigen Forderungen und sonstigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach Kategorien zum Bilanzstichtag. Hieraus ist ersichtlich, ob diese Vermögenswerte einer Wertberichtigung für den erwarteten 12-Monats-Verlust oder einer Wertberichtigung für erwartete Verluste während der gesamten Laufzeit unterliegen und, im letzteren Fall, ob sie wertgemindert sind.

In TEUR	31. Dez. 2021		
	Für die nächsten 12 Monate erwartete Kreditverluste	Für die Laufzeit erwartete Kreditverluste - ohne Bonitätsbeeinträchtigung	Für die Laufzeit erwartete Kreditverluste - mit beeinträchtigter Bonität
<b>Ausleihungen und Darlehen</b>			
Darlehen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	-	-	-
Sonstige Ausleihungen	7.990	-	4.288
<b>Sonstige Forderungen</b>			
Forderungen aus Portfolio - Veräußerungen	130.097	34.346	-
Forderungen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	122.076	-	-
Übrige sonstige Forderungen	60.162	-	-
<b>Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Forderungen gegen Mieter	-	51.346	-
Forderungen aus der Projektentwicklung	351.334	-	-
<b>Buchwert vor Wertberichtigung</b>	<b>671.659</b>	<b>85.692</b>	<b>4.288</b>
Kumulierte Wertberichtigungen	(2.482)	(42.936)	(4.288)
<b>Buchwert nach Wertberichtigung</b>	<b>669.177</b>	<b>42.756</b>	<b>-</b>

31. Dez. 2020

In TEUR	Für die nächsten 12 Monate erwartete Kredit- verluste	Für die Laufzeit erwartete Kreditverluste - ohne Wertminderung	Für die Laufzeit erwartete Kreditverluste - mit Wertminderung
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>			
Darlehen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	46.948	-	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	990	-	4.067
<b>Sonstige Forderungen</b>			
Forderungen aus Portfolio - Veräußerungen	112.574	37.352	-
Forderungen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	143.823	-	-
Übrige sonstige Forderungen	63.938	-	-
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Forderungen gegen Mieter	-	73.037	-
Forderungen aus der Projektentwicklung	131.083	-	-
<b>Buchwert vor Wertberichtigung</b>	<b>499.356</b>	<b>110.389</b>	<b>4.067</b>
Kumulierte Wertberichtigungen	(3.955)	(39.446)	(4.067)
<b>Buchwert nach Wertberichtigung</b>	<b>495.401</b>	<b>70.943</b>	<b>-</b>

Die erwarteten Verluste in Bezug auf Darlehen an und sonstige Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Tochtergesellschaften werden als relativ gering angesehen, da diese im Allgemeinen durch Pfandrechte an den von diesen Gesellschaftern gehaltenen Anteilen besichert sind.

Das Kreditrisiko aus Portfolioveräußerungen wird vor und während der Vertragslaufzeit gesteuert und auf Konzernebene genau überwacht. Es wird sichergestellt, dass alle für den Konzern relevanten Gegenparteien mindestens über ein zufriedenstellendes Kreditrating verfügen. Forderungen aus Portfolioveräußerungen sind normalerweise durch Aktienpfandrechte und Verwertungsrechte besichert.

In den Forderungen aus Portfolioveräußerungen sind Forderungen gegenüber ACCENTRO in Höhe von 58.592 TEUR (31. Dezember 2020: 59.127 TEUR), CAESAR in Höhe von 27.802 TEUR (31. Dezember 2020: 44.636 TEUR) und AB Immobilien B.V. in Höhe von (14.972 TEUR; 31. Dezember 2020: 32.494 TEUR) enthalten. Aufgrund der ausreichenden Besicherung sind die erwarteten Verluste aus den Forderungen gegenüber CAESAR relativ gering. Aufgrund einer Neubewertung der erwarteten Cashflows erhöhte der Konzern im Jahr 2021 die gebildete Wertberichtigung für Forderungen gegenüber der A.B. Immobilien B.V. um 19.374 TEUR. Gemäß der zwischen dem Konzern und ACCENTRO getroffenen Vereinbarung wurde der gesamte ausstehende Betrag (58.592 TEUR; 31. Dezember 2020: 59.127 TEUR) am 30. September 2021 fällig. Die Adler Group erhielt im vierten Quartal 2021 eine Teilzahlung und befindet sich derzeit im Austausch mit dem Schuldner über die Begleichung des Restbetrags. Im Rahmen dieser Gespräche wurde die Zahlungsfrist bis zum 31. Mai 2022 verlängert. Dank einer ausreichenden Besicherung besteht kein wesentliches Ausfallrisiko. Der Konzern hat auf die Forderungen gegenüber ACCENTRO keine Wertminderung vorgenommen.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Das mit den **sonstigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** verbundene Kreditrisiko wird vom Senior Management der Adler Group intensiv überwacht. 177,9 Millionen EUR des zum 31. Dezember 2021 ausstehenden Betrags wurden durch eine Rückabwicklung der zugrunde liegenden Transaktion im ersten Quartal 2022 vollständig realisiert. Ein Betrag in Höhe von 90,2 Millionen EUR resultiert aus Forward Sales. Das Kreditrisiko in Bezug auf diese Forderungen wird aufgrund der Besicherung durch Grundschulden als unwesentlich eingestuft. Der Rest ist Gegenstand eines von der Adler Group eingeleiteten Rechtsverfahrens. Das Senior Management der Adler Group erwartet hieraus keine wesentlichen Forderungsverluste.

Das Kreditrisiko aus **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** gegenüber Mietern wird durch Bonitätsprüfungen vor und während der Laufzeit des Mietvertrags sowie durch risikomindernde Vertragsbedingungen wie etwa Kauttionen, Einzugsermächtigungen und Vorauszahlungen gesteuert und reduziert. Aufgrund der heterogenen Mieterbasis der Adler Group, sowohl in Bezug auf die geografische Lage als auch in Bezug auf die Größe der einzelnen Mietverträge, ist die Risikokonzentration begrenzt.

Der Konzern verwendet den vereinfachten Ansatz zur Schätzung des über die gesamte Lebensdauer erwarteten Verlusts in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern. Der Ansatz beruht auf einer Rückstellungsmatrix, die auf der Altersstruktur der zugrunde liegenden Forderungen basiert.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Bruttobetrag, die Rückstellungen für erwartete Verluste und den Nettobuchwert für jedes Alterssegment: Der Konzern betrachtet Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern, die mehr als 30 Tage überfällig sind, als kreditgefährdet.

31. Dez. 2021

in TEUR	Bruttobuchwert	Rückstellung für Wertminderungen	Nettobuchwert
Nicht überfällig	6.876	-	6.876
0–30 Tage überfällig	3.426	(101)	3.325
31–180 Tage überfällig	2.587	(966)	1.983
180 Tage bis 1 Jahr überfällig	2.839	(2.210)	630
Mehr als 1 Jahr überfällig	22.924	(20.286)	2.637
<b>Summe</b>	<b>38.652</b>	<b>(23.562)</b>	<b>15.451</b>

31. Dez. 2020

in TEUR	Bruttobuchwert	Rückstellung für Wertminderungen	Nettobuchwert
Nicht überfällig	6.695	(131)	6.888
0–30 Tage überfällig	5.870	(92)	5.777
31–180 Tage überfällig	7.064	(1.621)	5.443
180 Tage bis 1 Jahr überfällig	22.988	(15.525)	7.463
Mehr als 1 Jahr überfällig	30.420	(17.220)	13.200
<b>Summe</b>	<b>73.037</b>	<b>(34.589)</b>	<b>38.771</b>

Die Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen gegenüber Mietern haben sich wie folgt verändert:

In TEUR	2021	2020
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>(34.589)</b>	<b>(4.156)</b>
Unternehmenszusammenschlüsse (IFRS 3)	-	(30.186)
Zugänge	(8.177)	(11.949)
Wertaufholungen	13.981	10.140
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	347	1.624
Umgliederung als zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	-	64
+/- Veränderung des Konsolidierungskreises	4.876	(126)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>(23.562)</b>	<b>(34.589)</b>

Die folgenden Wertminderungsverluste wurden im Berichtszeitraum für die jeweilige Klasse von Finanzinstrumenten erfasst:

In TEUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
<b>Wertminderungen des Geschäftsjahres für:</b>		
<b>Ausleihungen und Darlehen</b>		
Sonstige Ausleihungen	(4.288)	(4.067)
<b>Sonstige Forderungen</b>		
Forderungen aus Portfolioveräußerungen	(19.374)	(4.857)
<b>Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Forderungen gegen Mieter	(23.562)	(34.589)
<b>Summe</b>	<b>(49.706)</b>	<b>(47.468)</b>

## B. Marktrisiko

In Bezug auf variabel verzinsliche Schulden unterliegt der Konzern einem Zinsänderungsrisiko. Bei variabel verzinslichen Darlehen unterliegt der Konzern dem Risiko schwankender künftiger Cashflows aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, welche die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns sowie die Finanzposition negativ beeinflussen könnten. Bei festverzinslichen Darlehen hat eine Änderung des Marktzinses keinen Einfluss auf den Gewinn und Verlust bzw. die Finanzlage des Konzerns, da sie überwiegend zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Dabei kann eine Änderung der Marktzinsen allerdings zu Schwankungen bei den beizulegenden Zeitwerten der jeweiligen Darlehen führen.

Zum 31. Dezember 2021 beläuft sich der nominale Betrag der verzinslichen Verbindlichkeiten, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, auf insgesamt 7.811 Millionen EUR (Vorjahr: 5.278 Millionen EUR). Davon entfallen 108 Millionen EUR (Vorjahr: 692 Millionen EUR) auf variabel verzinsliche Darlehen.

Basierend auf der Bewertung zum 31. Dezember 2021 führte der Konzern eine Sensitivitätsanalyse durch, um die Veränderung der Zinserträge und -aufwendungen bei einer Parallelbewegung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte zu ermitteln:

	Finanzinstrumente mit variabler Zinsbindung	
	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Zinssatzänderung in Basispunkten	+50	+50
Änderung des Ergebnis vor Steuern (in TEUR)	(93)	(93)

Zur Vorbereitung dieser Analyse identifizierte der Konzern alle Finanzinstrumente mit variablen Zinssätzen (in erster Linie handelt es sich hier um Darlehensvereinbarungen). Wo zutreffend, wurden die in diesen Finanzinstrumenten eingebetteten Zinsuntergrenzen berücksichtigt. Sämtliche anderen Variablen wurden konstant gehalten. Somit hätte eine negative Veränderung des Zinssatzes um jeweils den gleichen Satz ähnliche Auswirkungen auf das Ergebnis, allerdings in die entgegengesetzte Richtung.

Darüber hinaus hat der Konzern im Zuge der Akquisition von ADLER Anleihen übernommen, die in Neuen Israelischen Scheke (NIS) ausgegeben wurden und an den israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt sind. Die Anleihen der ADO Group wurden im Geschäftsjahr 2020 zurückgezahlt. Die Anleihen des Teilkonzerns BCP wurden im Geschäftsjahr 2021 in die zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten umgegliedert. Wäre der Wechselkurs (EUR/NIS) zum 31. Dezember 2020 um 5 % höher oder niedriger ausgefallen, so hätte sich der Buchwert der Anleihen um 3.612 TEUR erhöht bzw. um -3.612 TEUR verringert. Wäre der israelische Verbraucherpreisindex um 3 % gestiegen oder gesunken, so hätte sich der Buchwert der Anleihen um -2.464 TEUR bzw. 392 TEUR verändert.

### C. Liquiditätsrisiko

Um das Liquiditätsrisiko zu minimieren, beobachtet der Konzern kontinuierlich alle auf dem Kapital- und dem Bankenmarkt verfügbaren Finanzierungsoptionen und setzt diese Optionen zielgerichtet ein. Außerdem prüft der Konzern die bestehenden Finanzierungen frühzeitig vor der jeweiligen Fälligkeit, um die Refinanzierung sicherzustellen.

Gemäß den Bestimmungen der bestehenden Darlehensvereinbarungen ist der Konzern verpflichtet, bestimmte finanzielle Parameter (Covenants) einzuhalten. Wenn diese finanziellen Parameter nicht erfüllt werden und üblicherweise verwendete Lösungen nicht erfolgreich sind, könnten die Darlehensgeber die Darlehen aufkündigen. Die Erfüllung dieser finanziellen Parameter wird im Rahmen des Risikomanagements kontinuierlich überwacht.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Vorhersagen für nicht abgezinste Cashflows aus nicht-derivativen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten:

31. Dez 2021

in TEUR	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	2022	2023	2024	Fällig nach
						Ablauf von 3 Jahren
Unternehmensanleihen	4.610.353	5.191.000	503.125	597.125	787.750	3.303.000
Wandelanleihen	216.940	231.880	125.695	106.185	-	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.176.136	2.310.192	139.486	423.156	300.280	1.447.270
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	27.168	27.168	25.452	1.716	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.383	76.383	76.383	-	-	-
Mieterkautionen	22.213	22.213	22.213	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	102.947	102.947	102.947	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente (eigenständig)	40.639	2.412	-	1.298	1.114	-
<b>Summe</b>	<b>7.272.779</b>	<b>7.964.195</b>	<b>995.301</b>	<b>1.129.480</b>	<b>1.089.144</b>	<b>4.750.270</b>

31. Dez. 2020

in TEUR	Buchwert <sup>(*)</sup>	Vertraglicher Cashflow	2021	2022	2023	Fällig nach
						Ablauf von 3 Jahren
Unternehmensanleihen	3.728.962	4.175.557	623.755	515.932	609.609	2.426.262
Wandelanleihen	311.972	401.215	107.706	126.447	167.063	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	3.969.192	4.249.174	1.735.956	329.592	429.989	1.753.636
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	14.128	14.128	12.536	437	1.155	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.523	118.610	118.610	-	-	-
Mieterkautionen	31.195	31.195	31.195	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	147.230	147.230	147.230	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente (eigenständig)	5.315	5.315	392	2.728	-	2.195
<b>Summe</b>	<b>8.329.517</b>	<b>9.142.424</b>	<b>2.777.380</b>	<b>975.136</b>	<b>1.207.816</b>	<b>4.182.093</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Für die erwarteten nicht abgezinsten Cashflows aus Leasingverbindlichkeiten verweisen wir auf Anhang Ziffer 31 – Leasingverhältnisse.

## D. Beizulegender Zeitwert

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

in TEUR	Kategorie	Buchwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Beizulegender Zeitwert (erfolgs-wirksam)	Beizulegender Zeitwert (erfolgs-neutral)	Buchwert nach IFRS 16 / IAS 28	Beizulegender Zeitwert	Hierarchie
<b>Vermögenswerte</b>								
Investment in Finanzinstrumente								
Investment in Eigenkapitalinstrumente - (FVPL)	aafvPL	20.228	-	20.228	-	-	20.228	Stufe 3
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	n/a	32.395	-	-	-	32.395	-	n/a
Sonstige finanzielle Vermögenswerte								
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	aac	-	-	-	-	-	-	1)
Forderungen gegenüber Dritten	aac	4.963	4.963	-	-	-	4.963	1)
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	aafvPL	45.215	-	45.215	-	-	45.215	Stufe 3
Investment in Schuldinstrumente	aafvOCI	22.885	-	-	22.885	-	22.885	Stufe 1
Derivative Finanzinstrumente (eingebettet)	aafvPL	10.433	-	10.433	-	-	10.433	Stufe 3
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	71.460	71.460	-	-	-	71.460	1)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	379.118	379.118	-	-	-	379.118	1)
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte								
Sonstige finanzielle Forderungen zu Anschaffungskosten	aac	312.335	312.335	-	-	-	312.335	1)
Kurzfristige Geldanlagen	aafvPL	64.900	-	64.900	-	-	64.900	Stufe 3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	555.700	555.700	-	-	-	555.700	1)
<b>Summe der finanziellen Vermögenswerte</b>		<b>1.519.632</b>	<b>1.323.576</b>	<b>140.776</b>	<b>22.885</b>	<b>32.395</b>	<b>1.487.237</b>	1)
<b>Verbindlichkeiten</b>								
Unternehmensanleihen								
Wandelanleihen	flac	4.610.352	4.610.352	-	-	-	4.138.155	Stufe 1
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	flac	216.941	216.941	-	-	-	205.871	Stufe 2
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	flac	2.176.136	2.176.136	-	-	-	2.181.516	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	flac	27.168	27.168	-	-	-	27.168	1)
Derivative Finanzinstrumente	lafv	40.639	-	40.639	-	-	40.639	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac	76.383	76.383	-	-	-	76.383	1)
Leasingverbindlichkeiten	n/a	17.001	-	-	-	17.001	-	n/a
Sonstige Verbindlichkeiten								
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	flac	125.159	125.159	-	-	-	125.159	1)
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>7.289.779</b>	<b>7.232.139</b>	<b>40.639</b>	<b>-</b>	<b>17.001</b>	<b>6.794.891</b>	

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

Weitere Angaben zu den erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Schulden sind in unter den entsprechenden Ziffern 21 – Derivative Finanzinstrumente, 16 – Sonstige Forderungen und 10 – Sonstige finanzielle Vermögenswerte enthalten.

31. Dez.  
2020<sup>(\*)</sup>

in TEUR	Kate- gorie	Buchwert	Fort- geführte Anschaf- fungskosten	Beizule- gender Zeitwert (erfolgs- wirk- sam)	Beizu- legender Zeitwert (erfolgs- neutral)	Buch- wert nach IFRS 16 / IAS 28	Beizu- legender Zeitwert	Hierar- chie
<b>Vermögenswerte</b>								
Investment in Finanzinstrumente								
Investment in Eigenkapitalinstrumente - (FVPL)	aafvPL	23.219	-	23.219	-	-	23.219	Stufe 3
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	n/a	84.816	-	-	-	84.816	-	n/a
Sonstige finanzielle Vermögenswerte								
Forderungen gegenüber verbundenen Unter- nehmen	aac	103.270	103.270	-	-	-	103.270	<sup>1)</sup>
Forderungen gegenüber Dritten	aac	144.571	144.571	-	-	-	144.571	<sup>1)</sup>
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	aafvPL	36.594	-	36.594	-	-	36.594	Stufe 3
Investment in Schuldinstrumente	aafvOCI	12.524	-	-	12.524	-	12.524	Stufe 1
Derivative Finanzinstrumente (eingebettet)	aafvPL	121.285	-	121.285	-	-	121.285	Stufe 3
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	97.220	97.220	-	-	-	97.220	<sup>1)</sup>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	204.120	204.120	-	-	-	204.120	<sup>1)</sup>
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte								
Sonstige finanzielle Forderungen zu Anschaffungskosten	aac	395.723	395.723	-	-	-	395.723	<sup>1)</sup>
Kurzfristige Geldanlagen	aafvPL	28.136	-	28.136	-	-	28.136	Stufe 3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	376.026	376.026	-	-	-	376.026	<sup>1)</sup>
<b>Summe der finanziellen Vermögenswerte</b>		<b>1.627.504</b>	<b>1.320.930</b>	<b>209.234</b>	<b>12.524</b>	<b>84.816</b>	<b>1.542.688</b>	
<b>Verbindlichkeiten</b>								
Unternehmensanleihen								
Wandelanleihen	flac	3.728.962	3.728.962	-	-	-	3.904.243	Stufe 1
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	flac	311.972	311.972	-	-	-	318.734	Stufe 2
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	flac	3.969.192	3.969.192	-	-	-	4.115.940	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zum beizu- legenden Zeitwert	lafv	2.533	-	2.533	-	-	2.533	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	flac	38.260	38.360	-	-	-	38.260	<sup>1)</sup>
Derivative Finanzinstrumente	lafv	21.240	-	21.240	-	-	21.240	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac	121.523	121.523	-	-	-	121.523	<sup>1)</sup>
Leasingverbindlichkeiten	n/a	33.733	-	-	-	33.733	-	n/a
Sonstige Verbindlichkeiten								
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	flac	178.424	178.424	-	-	-	178.424	<sup>1)</sup>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>8.405.839</b>	<b>8.348.433</b>	<b>23.773</b>	<b>-</b>	<b>33.733</b>	<b>8.700.897</b>	

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

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0.

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

## **E. Kapitalmanagement**

Das Management der Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, den langfristigen Wertzuwachs für Anleger zu maximieren; hierbei wird den finanziellen Risiken Rechnung getragen, indem immer ein gewisses Maß an finanziellem Spielraum gewahrt wird, um die Optimierung des Konzernwachstums und des Portfolios vorantreiben zu können.

Die wichtigste Kennzahl für das Kapitalmanagement ist die Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV); hierbei handelt es sich um das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem Wert der Anlageimmobilien und der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien. Die Gesellschaft strebt eine langfristige Beleihungsquote von unter 50 % an (siehe Lagebericht). Die eingeleiteten Veräußerungen dürften wesentlich zur Erreichung dieses Ziels im Jahr 2022 beitragen.

## F. Entwicklung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

in TEUR	Unternehmensanleihen	Wandelanleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen <sup>(*)</sup>	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Summe
<b>Stand zum 1. Jan. 2021</b>	<b>3.728.962</b>	<b>311.972</b>	<b>3.969.192</b>	<b>16.128</b>	<b>8.026.255</b>
Veränderungen aus Finanzierungs-Cashflows					
Erhalt von Darlehen und Ausleihungen	1.951.053	-	1.152.465	-	3.103.518
Rückzahlung von Darlehen und Ausleihungen	(961.298)	(91.044)	(2.281.301)	-	(3.333.643)
Transaktionskosten aus Darlehen und Ausleihungen	(2.278)	-	-	-	(2.278)
Gezahlte Zinsen	(33.306)	-	(37.423)	-	(70.729)
Summe Finanzierungs-Cashflows (netto)	954.171	(91.044)	(1.166.259)	-	(303.132)
Fremdwährungseffekte	10.023	-	-	-	10.023
Veränderungen aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden	(74.459)	-	(602.267)	-	(676.726)
Veränderung aus der Erlangung der Beherrschung über Tochtergesellschaften	-	-	145.185	-	145.185
Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts	-	-	-	(9.315)	(9.315)
Nachträgliche Bewertung der Kaufpreisallokation	13.533	(2.869)	36.402	-	47.066
Sonstige Veränderungen	(21.878)	(1.118)	(206.117)	(2.000)	(231.113)
<b>Stand zum 31. Dez. 2021</b>	<b>4.610.352</b>	<b>216.941</b>	<b>2.176.136</b>	<b>4.813</b>	<b>7.008.242</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

in TEUR	Unternehmensanleihen	Wandelanleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen <sup>(*)</sup>	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Summe
<b>Stand zum 1. Jan. 2021</b>	<b>397.433</b>	<b>156.334</b>	<b>777.817</b>	<b>49.951</b>	<b>1.381.535</b>
Veränderungen aus Finanzierungs-Cashflows					
Erhalt von Darlehen und Ausleihungen	781.268	-	1.923.520	-	2.704.788
Rückzahlung von Darlehen und Ausleihungen	(47.385)	(54.100)	(2.929.711)	(96.576)	(3.127.772)
Summe Finanzierungs-Cashflows (netto)	733.883	(54.100)	(1.006.191)	(96.576)	(422.984)
Veränderung aus der Erlangung der Beherrschung über Tochtergesellschaften	-	(60.849)	(63.252)	-	(124.101)
Veränderungen im Konsolidierungskreis ohne Veränderung der Beherrschungsverhältnisse	2.598.167	282.367	4.282.900	77.529	7.240.963
Nachträgliche Bewertung der Kaufpreisallokation	(5.026)	38	(56.220)	(18.400)	(79.608)
Sonstige Veränderungen	4.505	(11.818)	34.138	3.624	30.449
<b>Stand zum 31. Dez. 2021</b>	<b>3.728.962</b>	<b>311.972</b>	<b>3.969.192</b>	<b>16.128</b>	<b>8.026.254</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

Die sonstigen Veränderungen beziehen sich in erster Linie auf die Abgrenzung von Zinsen und Transaktionskosten.

## G. Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach den Bewertungskategorien gemäß IFRS 9

Die nachstehende Tabelle zeigt das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien. Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Finanzinstrumenten stellen einen Bestandteil des Nettoergebnisses dar. Die Gewinne und Verluste sind auf Wertminderungen und Wertaufholungen aus der Bewertung der beizulegenden Zeitwerte zurückzuführen.

Nettoergebnis 2021					
in TEUR	Kategorie	Zinsen	Gewinn / Verlust	Sonstiges Ergebnis	Summe
Investments in erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente	aafvOCI	-	3.689	-	3.689
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	10.309	(23.134)	-	(12.825)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	1.794	(8.714)	-	(6.920)
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvOCI	1.326	-	(9.067)	(7.741)
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten	flac	(280.217)	35.926	-	(244.291)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten	lafv	-	(126.975)	-	(126.975)
<b>Summe</b>		<b>(266.788)</b>	<b>(119.208)</b>	<b>(9.067)</b>	<b>(395.063)</b>

Nettoergebnis 2020					
in TEUR	Kategorie	Zinsen	Gewinn / Verlust	Sonstiges Ergebnis	Summe
Investments in erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente	aafvOCI	-	-	40.953	40.953
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	11.317	(20.936)	-	(9.619)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	823	(23.897)	-	(23.074)
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvOCI	839	-	5.800	6.639
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten	flac	(209.373)	82.701	-	(126.672)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten	lafv	-	(43.787)	-	(43.787)
<b>Summe</b>		<b>(196.394)</b>	<b>(5.919)</b>	<b>46.753</b>	<b>(202.313)</b>

## H. Derivative Finanzinstrumente

### Zinssicherungsinstrumente

Zinssicherungsinstrumente wie Swaps werden im Konzern zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt, insbesondere für variabel verzinsliche Darlehensvereinbarungen. Die nachstehende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Nennwerte der Zinssicherungskontrakte, gegliedert nach Fälligkeit:

in TEUR	2021		2020	
	Beizulegender Zeitwert	Nennwert	Beizulegender Zeitwert	Nennwert
Bis zu 1 Jahr	-	-	(9.707)	11.684
Fällig in 1 bis 5 Jahren	(2.372)	81.126	(4.745)	161.368
Fällig in 5 bis 10 Jahren	-	-	(178)	8.975
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>(2.372)</b>	<b>81.126</b>	<b>(14.630)</b>	<b>182.027</b>

## Ziffer 33 – Nahestehende Unternehmen und Personen

### A. Nahestehende Unternehmen

#### Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

Die Konzernbilanz enthält die folgenden Beträge in Bezug auf nahestehende Unternehmen:

in TEUR	31. Dez. 2021					
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögens- werte	Sonstige finanzielle Vermö- gens- werte	Verbind- lichkeiten aus Lieferun- gen und Leistun- gen	Sonstige Verbind- lichkei- ten	Sonstige Darlehen und Aus- leihungen
Aggregate (Tochter der Mutter)	124	21.330	27.885	(31)	-	-
ADO Group (ehem. Mutter)	-	-	-	-	-	-
Harel Insurance Company Ltd. (Joint Venture Partner)	-	-	-	-	-	(25.761)
Verbundene Unternehmen und Joint Ventures	524	44.775	2.072	-	(15.932)	-
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	2.264	914	-	(188)	-
<b>Summe Nominalwerte</b>	<b>648</b>	<b>68.369</b>	<b>30.871</b>	<b>(31)</b>	<b>(16.120)</b>	<b>(25.761)</b>
Kumulierte Wertberichtigungen	-	-	(5.000)	-	-	-
<b>Buchwerte</b>	<b>648</b>	<b>68.369</b>	<b>25.871</b>	<b>(31)</b>	<b>(16.120)</b>	<b>(25.761)</b>

31. Dez. 2020

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Verbindlichkeiten aus	Sonstige Verbindlichkeiten	Sonstige Darlehen und Ausleihungen
				Lieferungen und Leistungen		
Aggregate (Tochter der Mutter)	-	21.010	12.519	(10)	-	-
ADO Group (ehem. Mutter)	-	-	-	-	-	-
Harel Insurance Company Ltd. (Joint Venture Partner)	-	-	-	-	-	(24.698)
Verbundene Unternehmen und Joint Ventures	-	44.636	103.270	-	(17.467)	-
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	1.409	864	-	(183)	-
<b>Summe Nominalwerte</b>	-	<b>67.055</b>	<b>116.653</b>	<b>(10)</b>	<b>(17.650)</b>	<b>(24.698)</b>
Kumulierte Wertberichtigungen	-	-	-	-	-	-
<b>Buchwerte</b>	-	<b>67.055</b>	<b>116.653</b>	<b>(10)</b>	<b>(17.650)</b>	<b>(24.698)</b>

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthält die folgenden Beträge in Bezug auf nahestehende Unternehmen:

2021

in TEUR	Miet-erträge	Erträge aus	Aufwen-dungen	Zins-erträge	Zinsauf-wand	Sonstige	Sonstige
		Dienstleis-tungen	aus Dienst-leistungen			Finanz-aufwen-dungen	
Aggregate (Tochter der Mutter)	361	10	-	1.326	-	(5.651)	(12)
ADO Group (ehem. Mutter)	-	-	-	-	-	-	-
Harel Insurance Company Ltd. (Joint Venture Partner)	-	-	-	-	(1.064)	-	-
Verbundene Unternehmen und Joint Ventures	-	-	-	3.569	(38)	-	948
Sonstige nahestehende Unternehmen	882	81	(60)	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>1.243</b>	<b>91</b>	<b>(60)</b>	<b>4.895</b>	<b>(1.102)</b>	<b>(5.651)</b>	<b>936</b>

2020

in TEUR	Miet- erträge	Erträge aus Dienstlei- stungen	Aufwen- dungen aus Dienst- leistungen	Zins- erträge	Zinsauf- wand	Sonstige Finanz- aufwen- dungen	Sonstige
Aggregate (Tochter der Mutter)	-	-	-	785	-	-	(191)
ADO Group (ehem. Mutter)	-	-	(6)	-	(400)	-	-
Harel Insurance Company Ltd. (Joint Venture Partner)	-	-	-	-	(1.064)	-	-
Verbundene Unternehmen und Joint Ventures	-	-	-	3.901	(74)	-	23
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe</b>	-	-	<b>(6)</b>	<b>4.686</b>	<b>(1.538)</b>	-	<b>(168)</b>

## B. Transaktionen mit Personen in Schlüsselpositionen

Bei den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 handelt es sich innerhalb des Konzerns um den Verwaltungsrat der Adler Group S.A.

An beim Konzern angestellte Personen in Schlüsselpositionen gezahlte Vergütungen und Leistungen stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	2021	2020
Kurzfristige Leistungen an Arbeitnehmer	2.638	1.993
Anteilsbasierte Vergütung	756	547
Sonstige Vergütung <sup>(*)</sup>	259	-
<b>Summe</b>	<b>3.653</b>	<b>2.540</b>

(\*) Bezieht sich auf 2020, vor seiner Berufung in das Senior Management der Adler Group.

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch ihre unmittelbaren Familienmitglieder stehen außer in Bezug auf ihre Stellung als Verwaltungsratsmitglieder in einer persönlichen Geschäftsbeziehung mit dem Konzern.

### C. Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien

Die den Mitgliedern der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien gewährte Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2021	2020
Den Mitgliedern des Verwaltungsrats gewährte Vergütung	1.184	956
<b>Summe</b>	<b>1.184</b>	<b>956</b>

Die den Mitgliedern des Senior Managements (Co-CEOs, CLO, CDO im Jahr 2021; Co-CEOs, CLO im Jahr 2020) gewährte Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2021	2020
Festgehalt	1.645	1.303
Bonuszahlungen (Short-Term Cash Incentive)	852	690
Langfristige Bonuszahlungen (in Aktien oder bar)	756	547
Sonstige Vergütung <sup>(*)</sup>	259	-
Beratungshonorare	42	14
Sonstige Leistungen	99	78
<b>Summe</b>	<b>3.653</b>	<b>2.632</b>

(\*) Bezieht sich auf 2020, vor seiner Berufung in das Senior Management der Adler Group.

## Ziffer 34 – Honorar des Abschlussprüfers

KPMG Luxembourg, Société Anonyme, Luxemburg und sonstige Mitgliedsgesellschaften des KPMG-Netzwerks stellten der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften im Laufe des Jahres die folgenden Beträge (netto) in Rechnung:

in TEUR	2021	2020
Prüfungshonorare	1.136	1.697
davon: KPMG Luxembourg, Société Anonyme	868	891
Steuerberatungsleistungen	40	225
davon: KPMG Luxembourg, Société Anonyme	-	16
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen <sup>(*)</sup>	1.210	3.724
davon: KPMG Luxembourg, Société Anonyme	169	857

(\*) **2021:** Ein Betrag von rund 4,0 Millionen EUR wurde nach dem Bilanzstichtag für die Prüfung durch KPMG Forensic verwendet. **2020:** Einschließlich von Dienstleistungen in Verbindung mit der Ausgabe von Aktien und Anleihen.

## Ziffer 35 – Segmentberichterstattung

Der Segmentbericht spiegelt die operativen Segmente wider, die dem Hauptentscheidungsträger (CODM) der Adler Group vorgelegt werden.

Die folgende Zusammenfassung beschreibt die Geschäftsaktivitäten in den operativen Segmenten des Konzerns:

- Wohnimmobilien-Management – das Kerngeschäft des Konzerns ist das Vermieten und die Verwaltung von Wohnimmobilien, darunter die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte, die Verwaltung der Mietverträge und die Vermarktung der Wohneinheiten. Das Objektmanagement konzentriert sich auf die Optimierung der Mieterträge;
- Verkauf von Eigentumswohnungen – dieses Segment beinhaltet alle Aktivitäten in Verbindung mit der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Einheiten. Auch in diesem Segment werden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Außerdem werden die Einheiten verwaltet und Mieterträge für nicht leerstehende Einheiten generiert.
- ADLER – dieses Segment enthält den Teilkonzern ADLER Real Estate AG. Die Aktivitäten von ADLER richten sich auf Investitionen in Wohnimmobilien, die nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial bieten und deren laufende Erträge zum Geschäftserfolg des Konzerns beitragen. Zur operativen Strategie der Gesellschaft gehört eine proaktive Wertschöpfung, indem der Wert der bestehenden Wohnimmobilienportfolios durch Ausbau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gesteigert wird.
- Consus – dieses Segment enthält den Teilkonzern Consus Real Estate AG. Das Kerngeschäft von Consus ist die Entwicklung von städtischen Wohnungen für Mieter im mittleren Einkommensspektrum in den neun größten Städten Deutschlands. Der Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten liegt auf der Entwicklung großvolumiger Projekte mit einem wachsenden Anteil großer städtischer Quartiere.

ADLER und Consus werden in der internen Berichterstattung an die Geschäftsleitung als unabhängige Segmente geführt. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde dem Segment Consus zugeordnet.

Der Hauptentscheidungsträger des Konzerns betrachtet Vermögenswerte und Schulden nicht für jedes Segment getrennt.

Die Leistung wird anhand des Bruttoergebnisses der Segmente vor Neubewertung der Anlageimmobilien bemessen. Die an den Hauptentscheidungsträger berichteten Segmentergebnisse beinhalten Posten, die auf einer vernünftigen Grundlage einem Segment direkt zugeordnet werden können.

### Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

Im Folgenden finden sich Angaben zu den Ergebnissen der jeweiligen berichtspflichtigen Segmente. Für eine detaillierte Aufschlüsselung der Erträge, einschließlich der zu einem bestimmten Zeitpunkt und über einen bestimmten Zeitraum erzielten Beträge, verweisen wir auf Anhang Ziffer 25 – Umsatzerlöse.

2021

in TEUR	Wohnim- mobili- en- Manage- ment	Verkauf von Eigentums- wohnungen	ADLER	Consus	Konsoli- dierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	153.928	467	337.041	8.214	(4.558)	495.092
Externe Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	5.437	-	-	-	5.437
Externe Erlöse aus der Veräußerung von sonstigen Immobilienbeständen	-	-	-	502.108	-	502.108
Externe Erträge aus Projektentwicklung	-	-	8.301	115.480	(813)	122.969
Sonstige Erträge	9.727	-	-	19.018	(10.619)	18.126
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>163.655</b>	<b>5.904</b>	<b>345.342</b>	<b>644.820</b>	<b>(15.991)</b>	<b>1.143.732</b>
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	106.290	2.104	156.277	(245.495)	(7.408)	11.768
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen						(122.762)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien						415.142
Sonstige Aufwendungen						(1.128.797)
Sonstige Erträge						183.680
Finanzerträge						133.091
Finanzaufwendungen						(515.560)
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden						758
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>						<b>(1.022.680)</b>
Ertragsteueraufwand						(142.327)
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern</b>						<b>(1.165.007)</b>

2020<sup>(\*)</sup>

in TEUR	Wohnim- mobilien- Manage- ment	Verkauf von Eigentums- wohnungen	ADLER	Consus	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	115.290	340	263.240	5.037	383.907
Externe Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	6.637	-	-	6.637
Externe Erlöse aus der Veräußerung von sonstigen Immobilienbeständen	-	-	-	-	-
Externe Erträge aus Projektentwicklung	-	-	60.212	74.422	134.634
Sonstige Erträge	-	-	-	14.893	14.893
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>115.290</b>	<b>6.977</b>	<b>323.452</b>	<b>94.352</b>	<b>540.071</b>
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	93.073	2.273	140.905	3.398	239.648
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen					(107.420)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien					413.675
Sonstige Aufwendungen					(76.198)
Sonstige Erträge					109.399
Finanzerträge					186.500
Finanzaufwendungen					(376.566)
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden					(5.666)
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>					<b>383.372</b>
Ertragsteueraufwand					(121.033)
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern</b>					<b>262.339</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.O.

## Ziffer 36 – Ergebnis je Aktie

### Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie zum 31. Dezember 2021 basiert auf dem den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnenden Ergebnis, geteilt durch die gewichtete Anzahl ausgegebener Stammaktien, welche wie folgt berechnet werden:

**(1) Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beläuft sich auf:**

in TEUR	2021	2020 <sup>(*)</sup>
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnender Gewinn	(1.177.213)	190.796
Anpassung: Zinsen aus Wandelanleihen (nach Steuern)	2.548	323
Anpassung: Bewertung von Wandelanleihe (nach Steuern)	(4.931)	2.847
Bereinigter Gewinn, der den Eigentümern des Unternehmens zuzurechnen ist, zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses	(1.179.596)	193.966

**(2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien**

in Tausend	2021	2020
Gewichteter Durchschnitt zum 1. Januar	117.510	44.195
<b>Effekt aus der Ausgabe von Stammaktien</b>	-	<b>35.576</b>
<b>Gewichteter Durchschnitt zum 31. Dezember</b>	<b>117.510</b>	<b>79.771</b>

in TEUR	2021	2020 <sup>(*)</sup>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(10,03)	2,39
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>(10,03)</b>	<b>2,41</b>

(\*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0.

## Ziffer 37 – Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

**A.** Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die in diesem Konzernabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2021 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfra-

ge nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering.

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

**C.** Am 8. Januar 2021 platzierte der Konzern eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von

1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht, einer Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Festzins von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR sowie einer Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem Festzins von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR. Der Erlös aus der Begebung der Anleihen wurde zur Rückzahlung bestehender Schulden, zur weiteren Verbesserung und Verlängerung des Fälligkeitsprofils in Bezug auf das Fremdkapital des Konzerns und als nächster Schritt zur Verwirklichung der geplanten Synergieeffekte verwendet. Im Anschluss an die Platzierung hat der Konzern ca. 329 Millionen EUR der im Dezember 2021 fälligen Anleihe der ADLER Real Estate AG in Höhe von 500 Millionen EUR abgelöst.

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

**E.** Ebenfalls im Januar 2021 wurde der im Rahmen der Überbrückungskreditlinie ausstehende Betrag (ausstehendes Volumen zum 31. Dezember 2020: 371 Millionen EUR) getilgt. Das Überbrückungsdarlehen wurde zeitgleich gekündigt.

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

**G.** Am 15. März 2021 unterzeichnete die Gesellschaft mit den Darlehensgebern JP Morgan, der Deutschen Bank und Barclays eine syndizierte revolvingende Kreditfazilität über 300 Millionen EUR mit einer Laufzeit von drei Jahren

und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Gleichzeitig wurden die drei bilateralen revolvingenden Kreditfazilitäten mit diesen Darlehensgebern beendet.

Im zweiten Halbjahr 2021 rief die Adler Group 300 Millionen EUR als weiteren Liquiditätspuffer und zur Erhöhung der Flexibilität der Gesellschaft ab. Der Betrag wurde am 30. Dezember 2021 vollständig zurückgezahlt. Die Kreditfazilität wurde im April 2022 geschlossen.

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

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

**J.** Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe entschied am 15. April 2021, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist, und erklärte damit das höchst umstrittene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig. Nach Auffassung des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts war das Land Berlin mangels Gesetzgebungskompetenz nicht berechtigt, die Miethöhe in der Bundeshauptstadt durch einen sogenannten „Mietendeckel“ zu begrenzen, da der Bundesgesetzgeber das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abschließend geregelt habe. Die Adler Group hat ihren Mietern individuelle Lösungen in Bezug auf Rückzahlungen angeboten.

**K.** Im Rahmen ihres neu aufgelegten EMTN-Programms platzierte die Adler Group am 21. April 2021 erfolgreich eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in der Höhe von 500 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem Festzins von 2,25 %. Die Anleihen wurden bei institutionellen Investoren in ganz Europa mit einem Gesamtauftragsbestand von 1,1 Milliarden EUR platziert. Der Erlös aus der Begebung dieser Anleihe wurde für die Kündigung und

Rückzahlung der von der Consus Real Estate AG begebenen Hochzinsanleihe in Höhe von 450 Millionen EUR (9,625 %) verwendet. Zusätzlich zu den bereits vermeldeten finanziellen Synergien in Höhe von 93,8 Millionen EUR auf Run-Rate-Basis, die bereits zum 31. März 2021 realisiert wurden, wird die Adler Group durch diese Refinanzierung weitere finanzielle Synergien in Höhe von 33 Millionen EUR pro Jahr realisieren können. Dies wird sich positiv auf die Verschuldungskennzahlen auswirken. So werden die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten voraussichtlich auf 2,2 % sinken, während sich das Fälligkeitsprofil der Schulden auf nunmehr 4,5 Jahre erweitern wird. S&P bewertet die Anleihen aufgrund ihrer hohen Werthaltigkeit und der wertvollen Asset-Base der Adler Group mit einem Rating von BB+.

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

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

**N.** Am 25. Juni 2021 legte die Adler Group ein Commercial Paper-Programm auf, das es der Gesellschaft erlaubt, kurzfristige Anleihen bis zu einem Gesamtbetrag von maximal 500 Millionen EUR zur Zwischenfinanzierung allgemeiner Unternehmenszwecke auszugeben. Zum Bilanzstichtag stand ein Betrag in Höhe von 5 Millionen EUR im Rahmen des Commercial Paper-Programms aus.

**O.** Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Juni 2021 wurde eine Dividende in Höhe von 0,46 EUR je Aktie (Bruttodividende in Höhe von insgesamt 54,1 Millionen EUR) beschlossen. Die Dividende wurde Anfang Juli 2021 an die Aktionäre ausgezahlt.

**P.** Am 20. Juli 2021 veräußerte die Adler Group S.A. im Rahmen ihrer Build-to-Sell-Entwicklungspipeline (Upfront Sale) ein Büroentwicklungsprojekt mit einer Größe von 30.000 m<sup>2</sup> im Frankfurter Bankenviertel für 185 Millionen EUR. Die Erlöse gingen im vierten Quartal 2021 ein und wurden zur Rückzahlung von Schulden im Einklang mit der Entschuldungsstrategie der Adler Group verwendet. Die Veräußerung erfolgte, nachdem die Konzernstrategie verlautbart wurde, sich auf das Kerngeschäft mit Wohnimmobilien zu konzentrieren.

**Q.** Am 11. August 2021 veröffentlichte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) einen vollständigen Analysebericht zum Rating der Adler Group („BB/stable“).

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

**S.** Im August 2021 erfuhr der Konzern, dass es aufgrund von Einwänden der Deutschen Bahn zu Verzögerungen bei den Genehmigungen im Rahmen des Bebauungsplans in Verbindung mit dem Gerresheim-Projekt in Düsseldorf kommt (Glasmacherviertel GmbH & Co. KG), das bereits verkauft wurde. Nach Einschätzung des Konzerns und auf der Grundlage der von den Behörden bereitgestellten Informationen wird erwartet, dass die Genehmigung wohl im Jahr 2022 vorliegen wird. Um weitere Verzögerungen, die aus den Einwänden der Deutschen Bahn resultieren, zu verhindern, diskutiert der Konzern mit der Stadtverwaltung Düsseldorf, ob der Bebauungsplan eventuell aufgespalten werden kann. Die Adler Group bewertete anlässlich der Verzögerungen bei den Planfeststellungsbeschlüssen im Zusammenhang mit dem Projekt in Düsseldorf, das bereits verkauft wurde, und dem deshalb eingeleiteten Verfahren zur Vorbereitung einer Rückabwicklung des Kaufvertrags ihre Rechte und Pflichten aus dem Vertrag neu. Dabei galt besonderes Au-

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

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

**U.** Die Adler Group entschloss sich am 4. Oktober 2021, eine Prüfung ihrer strategischen Optionen einzuleiten. Sie war wiederholt von interessierten institutionellen Investoren in Bezug auf ihr Bestandsportfolio angesprochen worden. Dies könnte angesichts der hohen Nachfrage und der Aufwärtsbewegun-

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

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

**W.** Die Adler Group und die LEG Immobilien SE („LEG“) unterzeichneten am 11. Oktober 2021 ein Term Sheet, das die wesentlichen Punkte für die Veräußerung von insgesamt 15.350 Wohneinheiten und 185 Gewerbeeinheiten festlegt. Die Transaktion bezieht sich auf ein Immobilienportfolio im Wert von ca. 1,4 Milliarden EUR. Die zu veräußernden Vermögenswerte befinden sich überwiegend in norddeutschen kleineren und mittelgroßen Städten, womit sich das verbleibende Portfolio der Adler Group nun verstärkt auf die Top-Städte in Deutschland konzentriert. Am 1. Dezember 2021 meldete die Adler Group die Unterzeichnung dieser Transaktion mit der LEG. Die Transaktion wurde anhand von Share Deals durchgeführt. Am 3. Januar 2022 gab die Adler Group den erfolgreichen Abschluss der Veräußerung an eine Tochtergesellschaft der LEG mit Wirkung zum 29. Dezember 2021 bekannt. Aus diesem Vertragsabschluss erwirtschaftete die Adler Group einen Reinerlös von rund 800 Millionen EUR, der vor allem für die weitere Entschuldung der Gesellschaft verwendet wird. Dieser Portfolioverkauf beinhaltet einen Aufschlag auf den Buchwert zum 30. September 2021 und bestätigt damit einmal mehr die Qualität der Vermögenswerte der Adler Group und die Substanz ihrer Bewertungen.

**X.** Am 26. Oktober 2021 unterzeichnete die Adler Group ein Term Sheet mit KKR und Velero, das die Eckpunkte für die Veräußerung von insgesamt 14.368 Einheiten festlegt. Dies betrifft vornehmlich Objekte, die in den neuen Bundesländern liegen. Gemäß Term Sheet beläuft sich der vereinbarte Wert des Immobilienportfolios auf mehr als 1 Milliarde EUR. Damit wird gegenüber den jeweiligen von CBRE zum 30. Juni 2021 geschätzten Buchwerten ein Auf-

schlag erreicht. Die Veräußerung könnte zu einer deutlichen Verringerung der Verschuldung der Adler Group führen und Kapital an die Anleiheninhaber zurückführen. Der Abschluss der Transaktion steht unter dem Vorbehalt der durch den Käufer durchgeführten Due Diligence-Prüfung, des Abschlusses der endgültigen Verträge und der Erfüllung der marktüblichen Bedingungen, insbesondere der behördlichen Genehmigungen, und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2022 erfolgen. Diese Transaktion markiert das Ende der angekündigten strategischen Immobilienverkäufe, womit sich die Adler Group von nun an auf den Verkauf von Projektentwicklungen, die nicht zum Kerngeschäft gehören, konzentrieren wird, um ihre Beleihungsquote (LTV) und das Entwicklungsrisiko weiter zu senken.

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

**Z.** Am 1. Dezember 2021 veräußerte die ADLER Real Estate AG, eine Tochtergesellschaft der Adler Group, einen Anteil von rund 7 % an der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE („LEG“) für einen Kaufpreis in Höhe von 75 Millionen EUR. Der Kaufpreis entspricht dem EPRA-NAV je Aktie zum 30. September 2021. Darüber hinaus hat sich ADLER gegenüber der LEG unwiderruflich verpflichtet ihre verbleibenden Aktien an der BCP der LEG im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots anzudienen, sofern der angebotene Preis je Aktie nicht unter 157 EUR (765 Millionen EUR für den verbleibenden Anteil von ADLER) liegt und die (erste) Annahmefrist vor dem 30. September 2022 endet. Als Gegenleistung wird die LEG unmittelbar eine Prämie von 7,5 Millionen EUR zusätzlich zum Kaufpreis auszahlen.

**a)** Am 13. Januar 2022 meldete die Adler Group die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit KKR, einer führenden

globalen Investmentgesellschaft, über den Verkauf von rund 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in den neuen Bundesländern. Die Transaktion wird als Asset Deal strukturiert. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios in Höhe von 1,05 Milliarden EUR, was eine Prämie auf den zum 30. September 2021 ausgewiesenen und von CBRE unabhängig bewerteten Buchwert impliziert. Die Adler Group erwartet einen Nettoerlös von rund 600 Millionen EUR aus dieser Transaktion. Der Betrag stimmt mit dem in früheren Berichten genannten Betrag überein. Mit diesem Mittelzufluss wird die Adler Group die angestrebte Entschuldung ihrer Bilanz weiter vorantreiben und damit ihr strategisches Ziel erreichen, die Beleihungsquote unter 50 % zu bringen. Die unterzeichnete Vereinbarung steht im Einklang mit den in der Ende Oktober 2021 zwischen der Adler Group und KKR/Velero geschlossenen Absichtserklärung vereinbarten Bedingungen. Dass die Veräußerung über Buchwert erfolgt, ist somit ein weiterer Beleg für die Werthaltigkeit des Portfolios der Adler Group. Für ungefähr 68 % der Anlageimmobilien erfolgte der Eigentumsübergang nach dem 31. März 2022, der verbleibende Teil wird voraussichtlich noch im ersten Halbjahr 2022 übertragen.

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

**c)** Am 31. Januar 2022 reichte Dr. Michael Bütter seinen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat der Adler Group mit Wirkung zum 31. Januar 2022 ein. Der Grund für seinen Rücktritt ist die kürzlich getroffene Entscheidung des Aufsichtsrats der Union Investment Real Estate GmbH, Dr. Bütter mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zusätzliche Aufgabenbereiche im regulierten Immobilienbereich von Union Investment zu übertragen. Nach sorgfältiger Abwägung durch alle Beteiligten ist

man sich einig geworden, dass diese neuen Zuständigkeiten innerhalb der Union Investment Real Estate GmbH potenziell zu Interessenkonflikten führen können, die im Interesse beider Gesellschaften zu vermeiden sind.

**d)** Am 16. Februar 2022 bestellten die Mitglieder des Verwaltungsrats der Adler Group Herrn Prof. Dr. A. Stefan Kirsten mit sofortiger Wirkung als neues Mitglied des Verwaltungsrats und wählten ihn zum Vorsitzenden des Verwaltungsrats. Der bisherige Vorsitzende des Verwaltungsrats Dr. Peter Maier wurde als stellvertretender Vorsitzender gewählt.

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

**f)** Im Mai 2020 hatte Consus sieben nicht-strategische, überwiegend gewerbliche Entwicklungsprojekte an das Unternehmen Partners Immobilien Capital Management für einen Kaufpreis von 313 Millionen EUR veräußert. Die Übertragung der Projektgesellschaften, die diese sieben Entwicklungsprojekte halten, wurde im Dezember 2020 abgeschlossen. Bis zum Jahresende 2021 hatte Consus nur einen Teil des Kaufpreises erhalten, und es war nicht bekannt, wann und in welcher Höhe die Zahlungen beglichen würden. Es stellte sich daher als beste Lösung für Consus heraus, den Vertrag rückgängig zu machen und damit langwierige Gerichtsverfahren gegen den Käufer zu vermeiden. Die Aufhebung des Vertrags wurde am 31. März 2022 notariell beurkundet und unterliegt bestimmten Abschlussbedingungen.

**g)** Am 4. April 2022 beschloss die neue Bundesregierung, dass sich ab 2023 auch Vermieter an der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Heizkosten beteiligen müssen. Geplant ist ein Stufenmodell, das den Anteil der Vermieter in ein umgekehrtes Verhältnis zur Energieeffizienz des Gebäudes setzt.

**h)** Wie am 16. März 2022 angekündigt, zahlte die ADLER Real Estate AG ihre Anleihe (ISIN XS1843441491) am 19. Ap-

ril 2022, dem Fälligkeitstag, in voller Höhe von 400 Millionen EUR zurück.

**i)** Am 21. April 2022 gab die Adler Group bekannt, dass KPMG Forensic der Gesellschaft ihren Abschlussbericht über die umfassende Prüfung der Anschuldigungen, die von Viceroy Research LLC erhoben worden waren, vorgelegt hat. Der entsprechende Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht. KPMG Forensic fand keine Beweise für systematisch betrügerische oder die Gesellschaft ausplündernde Transaktionen mit angeblich nahestehenden Unternehmen und Personen. Es wurden allerdings von KPMG Forensic Mängel in der Dokumentation und in der Abwicklung dieser Transaktionen festgestellt. Prof. Dr. Kirsten, Vorsitzender des Verwaltungsrats der Adler Group, kündigte am 22. April 2022 ein Programm zur Beseitigung der aufgezeigten Schwachstellen in Struktur und Prozess an. Erste Ergebnisse dieses Programms sollen im Vorfeld der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 veröffentlicht werden. Ein Betrag von rund 4 Millionen EUR wurde für die Prüfung durch KPMG Forensic verwendet.

## Anteilsbesitzliste

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
1	Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
2	Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
3	Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
4	Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
5	Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
6	Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
7	Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
8	GAMAZI Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
9	Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
10	Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
11	Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
12	Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
13	Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
14	Adler Immobilien Management GmbH <sup>(1)</sup>	Deutschland	100,00	100,00
15	CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
16	Drontheimer Str. 4 GmbH	Deutschland	99,54	99,54
17	Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
18	NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
19	KREMBO Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
20	TUSSIK Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
21	Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
22	Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
23	Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
24	Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
25	Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
26	Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
27	Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
28	Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
29	Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
30	Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
31	Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
32	Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
33	Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
34	Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
35	Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
36	Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
37	Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
38	Adler Properties GmbH <sup>(*)</sup>	Deutschland	100,00	100,00
39	Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
40	Sababa 18 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
41	Sababa 19 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
42	Sababa 20 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
43	Sababa 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
44	Sababa 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
45	Sababa 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
46	Sababa 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
47	Sababa 25 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
48	Sababa 26 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
49	Sababa 27 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
50	Sababa 28 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
51	Sababa 29 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
52	Sababa 30 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
53	Sababa 31 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
54	Sababa 32 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
55	Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
56	Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
57	Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
58	Tehila 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
59	Tehila 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
60	Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
61	Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
62	Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
63	Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
64	Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
65	Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
66	Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54

			Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %	
	Gesellschaft	Land	2021	2020
67	ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
68	Central Facility Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
69	Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
70	Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
71	Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
72	Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
73	ADO Finance B.V.	Niederlande	100,00	100,00
74	Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
75	Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
76	Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
77	Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
78	Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
79	Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
80	Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,80	94,80
81	Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
82	Jessica Properties B.V.	Niederlande	94,41	94,41
83	Alexandra Properties B.V.	Niederlande	94,34	94,34
84	Marbien Properties B.V.	Niederlande	94,80	94,80
85	Meghan Properties B.V.	Niederlande	94,34	94,34
86	Matok Löwenberger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
87	Songbird 1 ApS	Deutschland	60,00	60,00
88	Songbird 2 ApS	Deutschland	60,00	60,00
89	Joysun 1 B.V.	Niederlande	60,00	60,00
90	Joysun 2 B.V.	Niederlande	60,00	60,00
91	Yona Investment GmbH & Co KG	Deutschland	60,00	60,00
92	Yanshuf Investment GmbH & Co KG	Deutschland	60,00	60,00
93	Ziporim Investment GmbH	Deutschland	60,00	60,00
94	Joysun Nestorstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
95	Joysun Florapromenade Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
96	Joysun Cotheniusstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
97	Joysun Tauroggener Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
98	Joysun Kiehlufer Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
99	Joysun Rubenstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
100	Yona Stettiner Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
101	Yona Schulstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
102	Yona Otawistraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
103	Yona Stromstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
104	Yona Gutenbergstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
105	Yona Kameruner Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
106	Yona Schichauweg Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
107	Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
108	Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
109	Yona Schloßstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
110	Yona Lindauer Allee Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
111	Yona Nogatstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
112	Yona Bötzowstraße 55 Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
113	Yona Herbststraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
114	Yona Danziger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
115	Yona Schönstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
116	Yanshuf Kaiserstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
117	Yanshuf Binzstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
118	Yanshuf Antonienstraße Grundstücks GmbH Germany	Deutschland	59,90	59,90
119	Yanshuf Seestraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
120	Yanshuf Hermannstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
121	Yanshuf Schmidt-Ott-Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	59,90
122	Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
123	Hanpaka Immobilien GmbH	Deutschland	89,90	89,90
124	Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
125	Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
126	Dvash 3 B.V.	Niederlande	100,00	100,00
127	Rimon Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
128	Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
129	Rimon Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
130	Dvash 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
131	Dvash 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
132	Dvash 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
133	Dvash 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
134	Dvash 11 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
135	Dvash 12 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
136	Dvash 13 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
137	Dvash 14 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
138	ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100,00	100,00
139	5. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	89,90	89,90
140	8. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	89,90	89,90
141	Horef Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
142	ADO 9110 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
143	Silan Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
144	ADO Sonnensiedlung S.à r.l.	Luxemburg	89,90	89,90
145	Horef Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
146	Sprengelstraße 39 GmbH	Deutschland	89,90	89,90
147	Scharnweberstraße 112 Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	89,90	89,90
148	Kantstraße 62 Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
149	Adler Treasury GmbH	Deutschland	100,00	100,00
150	ADO 9160 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
151	ADO 9200 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
152	ADO 9210 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
153	ADO 9220 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
154	ADO 9230 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
155	ADO 9240 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
156	ADO 9250 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
157	ADO 9260 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
158	ADO 9270 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
159	ADO 9280 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
160	ADO 9290 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
161	ADO 9300 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
162	ADO 9310 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
163	ADO 9320 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
164	ADO 9330 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
165	ADO 9340 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
166	ADO 9350 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
167	ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
168	ADO 9370 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
169	ADO 9380 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
170	ADO 9390 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
171	ADO 9400 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
172	ADO 9410 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
173	ADO 9420 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
174	ADO 9430 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
175	ADO 9440 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
176	ADO 9450 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
177	ADO 9460 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
178	ADO 9470 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
179	ADO 9480 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
180	ADO 9490 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
181	ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
182	ADO 9510 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
183	ADO 9520 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
184	ADO 9530 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
185	ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
186	ADO Lux Finance S.à r.l.	Luxemburg	100,00	100,00
187	ADO 9550 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
188	ADO 9560 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
189	ADO 9570 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
190	ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
191	ADO 9590 Angerburgerallee B.V.	Niederlande	89,90	89,90
192	ADO 9600 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
193	ADO 9610 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
194	ADO 9620 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
195	ADO 9630 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
196	Adler Living GmbH	Deutschland	100,00	100,00
197	ADO 9640 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
198	ADO Lux-EEME S.à r.l.	Luxemburg	100,00	100,00
199	ADO Malta Limited	Malte	100,00	100,00
200	ADLER Real Estate AG	Deutschland	96,72	93,89
201	Consus Real Estate AG	Deutschland	96,88	93,94
202	Westgrund Holding GmbH (ehem. Westgrund AG)	Deutschland	100,00	98,25
203	ADLER Real Estate Service GmbH	Deutschland	100,00	100,00
204	Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH	Deutschland	100,00	100,00
205	Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
206	MÜBAU Real Estate GmbH	Deutschland	-	100,00

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
207	ADLER Lux S.à r.l.	Luxemburg	-	100,00
208	Münchener Baugesellschaft mbH	Deutschland	100,00	100,00
209	ADLER Wohnen Service GmbH	Deutschland	100,00	100,00
210	MBG Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Deutschland	-	94,90
211	MBG Dallgow GmbH & Co. KG	Deutschland	-	100,00
212	MBG Großbeeren GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
213	MBG Trachau GmbH & Co. KG	Deutschland	99,90	99,90
214	MBG Wohnbau Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	-	100,00
215	MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
216	Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
217	Energy AcquiCo I GmbH	Deutschland	100,00	100,00
218	Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
219	Magnus Fünfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
220	WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH	Deutschland	89,90	89,90
221	WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH	Deutschland	89,90	89,90
222	ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	94,80
223	ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	94,80
224	ESTAVIS 8. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	94,80
225	ESTAVIS 9. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	94,80
226	RELDA 36. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	94,80
227	RELDA 38. Wohnen GmbH	Deutschland	-	94,80
228	RELDA 39. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	94,80
229	RELDA 45. Wohnen GmbH	Deutschland	-	94,80
230	RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	89,90
231	MBG Sachsen GmbH	Deutschland	89,90	89,90
232	Magnus-Relda Holding Vier GmbH	Deutschland	97,99	97,99
233	Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	89,90
234	Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
235	WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	Deutschland	87,35	87,35
236	S.I.G. RE GmbH	Deutschland	100,00	100,00
237	Resident Baltic GmbH	Deutschland	-	89,90
238	Resident Sachsen P&K GmbH	Deutschland	89,90	89,90
239	Resident West GmbH	Deutschland	89,90	89,90
240	MBG Schwelm GmbH	Deutschland	89,90	89,90
241	Alana Properties GmbH	Deutschland	89,90	89,90

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
242	Aramis Properties GmbH	Deutschland	89,90	89,90
243	REO-Real Estate Opportunities GmbH	Deutschland	89,90	89,90
244	ROSLYN Properties GmbH	Deutschland	89,90	89,90
245	Rostock Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	89,90
246	SEPAT PROPERTIES GmbH	Deutschland	89,90	89,90
247	Wallace Properties GmbH	Deutschland	89,90	89,90
248	Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH	Deutschland	-	89,90
249	ADLER ImmoProjekt Erste GmbH	Deutschland	89,90	89,90
250	ADLER Energie Service GmbH	Deutschland	100,00	100,00
251	Magnus Achte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	-	94,90
252	Magnus Neunte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	89,90
253	ADLER Immo Invest GmbH	Deutschland	100,00	100,00
254	Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH	Deutschland	-	89,90
255	ADLER Gebäude Service GmbH	Deutschland	100,00	100,00
256	Westgrund Immobilien GmbH	Deutschland	-	89,90
257	Westgrund Immobilien II. GmbH	Deutschland	89,90	89,90
258	Westconcept GmbH	Deutschland	100,00	100,00
259	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Deutschland	100,00	100,00
260	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH	Deutschland	89,90	89,90
261	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft	Deutschland	-	99,90
262	HKA Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	-	100,00
263	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH	Deutschland	100,00	100,00
264	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH	Deutschland	100,00	100,00
265	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH	Deutschland	89,90	89,90
266	WESTGRUND Immobilien IV. GmbH	Deutschland	89,90	89,90
267	WESTGRUND Immobilien V. GmbH	Deutschland	89,90	93,90
268	WESTGRUND Immobilien VI. GmbH	Deutschland	89,90	89,90
269	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	100,00	100,00
270	Westgrund Wolfsburg GmbH	Deutschland	-	89,90
271	Westgrund Niedersachsen Süd GmbH	Deutschland	-	89,90
272	Westgrund Niedersachsen Nord GmbH	Deutschland	-	89,90
273	Westgrund Brandenburg GmbH	Deutschland	89,90	89,90
274	Westgrund VII. GmbH	Deutschland	89,90	89,90
275	Westgrund I. Halle GmbH	Deutschland	94,90	89,90
276	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH	Deutschland	100,00	100,00

			Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %	
Gesellschaft	Land	2021	2020	
277	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG	99,90	99,90	
278	Westgrund VIII. GmbH	-	89,90	
279	RESSAP - Real Estate Service Solution Applications -GmbH	100,00	100,00	
280	Xammit GmbH	100,00	100,00	
281	Magnus Zehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	100,00	100,00	
282	Magnus Elfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	100,00	100,00	
283	Zweite CM Real Estate GmbH	89,90	89,90	
284	Dritte CM Real Estate GmbH	89,90	89,90	
285	Vierte CM Real Estate GmbH	89,90	89,90	
286	TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH	89,90	89,90	
287	ADP Germany GmbH	89,90	89,90	
288	AFP II Germany GmbH	-	89,90	
289	AFP III Germany GmbH	89,90	89,90	
290	RIV Harbour West MI 1 GmbH	89,90	89,90	
291	RIV Harbour East WA 1 GmbH	89,90	89,90	
292	RIV Total MI 2 GmbH	89,90	89,90	
293	RIV Central WA 2 GmbH	89,90	89,90	
294	RIV Square West MI 3 GmbH	89,90	89,90	
295	RIV Square East WA 3 GmbH	89,90	89,90	
296	RIV Channel MI 4 GmbH	89,90	89,90	
297	RIV Kornspeicher GmbH	89,90	89,90	
298	Magnus Zwölfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	100,00	100,00	
299	Magnus Dreizehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	89,90	89,90	
300	TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH	89,90	89,90	
301	Brack Capital Properties N.V. (BCP)	62,78	69,80	
302	Magnus Fünfzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	89,90	89,90	
303	Magnus Sechszehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	89,90	89,90	
304	Brack German Properties B.V.	100,00	100,00	
305	Brack European Ingotlankezelő KFT	-	100,00	
306	Brack Capital (Düsseldorf-Rossstrasse) B.V.	99,90	99,90	
307	Brack Capital (Düsseldorf-Schanzenstraße) B.V.	100,00	100,00	
308	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.	99,90	99,90	
309	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.	100,00	100,00	
310	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.	99,90	99,90	
311	Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V.	99,90	99,90	

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
Gesellschaft	Land	2021	2020	
312	Brack Capital (Remscheid) B.V.	Niederlande	99,90	99,90
313	Brack Capital Theta B.V.	Niederlande	100,00	100,00
314	Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co KG	Deutschland	99,90	99,90
315	BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH	Deutschland	94,90	94,90
316	Brack Capital Epsilon B.V.	Niederlande	100,00	100,00
317	Brack Capital Delta B.V.	Niederlande	52,29	100,00
318	Brack Capital Alfa B.V.	Niederlande	52,29	100,00
319	Brack Capital (Hamburg) B.V.	Niederlande	100,00	100,00
320	BCP Leipzig B.V.	Niederlande	100,00	100,00
321	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.	Niederlande	99,90	99,90
322	BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.	Niederlande	99,90	99,90
323	BCRE Leipzig Wohnen West B.V.	Niederlande	99,90	99,90
324	Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
325	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B. V.	Niederlande	100,00	100,00
326	BCRE Essen Wohnen B.V.	Niederlande	99,90	99,90
327	BCRE Duisburg Wohnen B.V.	Niederlande	99,90	99,90
328	BCRE Dortmund Wohnen B.V.	Niederlande	99,90	99,90
329	Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
330	Brack Capital Germany (Netherlands) Hedging B.V.	Niederlande	100,00	100,00
331	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V.	Niederlande	100,00	100,00
332	S.I.B. Capital Future Markets Ltd.	Israel	100,00	100,00
333	Brack Capital Labda B.V.	Niederlande	100,00	100,00
334	LBHQ Investments B.V.	Niederlande	100,00	100,00
335	RealProb (Rodelheim) C.V.	Niederlande	100,00	100,00
336	RealProb Investment Germany (Netherlands) III B.V.	Niederlande	100,00	100,00
337	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.	Niederlande	99,90	99,90
338	Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.	Niederlande	100,00	100,00
339	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
340	Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.	Niederlande	99,90	99,90
341	Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.	Niederlande	100,00	100,00
342	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
343	Brack Capital Beta B.V.	Niederlande	89,90	84,98
344	Grafental Mitte B.V.	Niederlande	99,90	99,90
345	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
346	Grafental GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00

			Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %	
Gesellschaft	Land	2021	2020	
347	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.	Niederlande	99,90	99,90
348	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI B.V.	Niederlande	100,00	100,00
349	Brack Capital (Witten) GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	100,00	100,00
350	Brack Capital Witten GmbH (GP)	Deutschland	100,00	100,00
351	Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
352	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.	Niederlande	99,90	99,90
353	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
354	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
355	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
356	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII B.V.	Niederlande	99,90	99,90
357	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
358	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	Niederlande	99,90	99,90
359	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.	Niederlande	99,90	99,90
360	Brack Capital (Darmstadt Goebelstrasse) GmbH	Deutschland	100,00	100,00
361	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
362	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV B.V.	Niederlande	99,90	99,90
363	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
364	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII B.V.	Niederlande	99,90	99,90
365	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII B.V.	Niederlande	99,90	99,90
366	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.	Niederlande	99,90	99,90
367	Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.	Niederlande	100,00	100,00
368	Brack Capital Wuppertal (Netherlands) B.V.	Niederlande	100,00	100,00
369	Brack Capital (Wuppertal) GmbH	Deutschland	100,00	100,00
370	Invest Partner GmbH	Deutschland	93,90	93,90
371	Brack Capital Gelsenkirchen GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	99,23	99,23
372	Brack Capital (Oberhausen) GmbH	Deutschland	100,00	100,00
373	Grafental Verwaltungs GmbH (pHG)	Deutschland	100,00	100,00
374	Brack Capital Kaufland Sarl	Luxemburg	89,89	100,00
375	TPL Augsburg Sarl	Luxemburg	92,00	92,00
376	TPL Bad Aibling Sarl	Luxemburg	91,90	91,90
377	TPL Biberach Sarl	Luxemburg	91,90	91,90
378	TPL Borken Sarl	Luxemburg	92,00	92,00
379	TPL Geislingen Sarl	Luxemburg	91,90	91,90
380	TPL Erlangen Sarl	Luxemburg	-	91,90
381	TPL Neckersulm Sarl	Luxemburg	91,90	91,90

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
382	TPL Vilshofen Sàrl	Luxemburg	92,00	92,00
383	TPL Ludwigsburg Sàrl	Luxemburg	91,90	91,90
384	Brack Capital Eta B.V.	Niederlande	100,00	100,00
385	Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V.	Niederlande	100,00	100,00
386	Parkblick GmbH & Co. KG	Deutschland	99,90	99,90
387	Grafental am Wald GmbH (PhG)	Deutschland	100,00	100,00
388	Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V. "Holdco BV"	Niederlande	100,00	100,00
389	Brack Capital Patros GmbH "Holdco GmbH"	Deutschland	100,00	100,00
390	Brack Capital Magdeburg I GmbH	Deutschland	94,80	94,80
391	Brack Capital Magdeburg II GmbH	Deutschland	94,80	94,80
392	Brack Capital Magdeburg III GmbH	Deutschland	94,80	94,80
393	Brack Capital Magdeburg IV GmbH	Deutschland	94,80	94,80
394	Brack Capital Magdeburg V GmbH	Deutschland	94,80	94,80
395	Brack Capital Magdeburg VI GmbH	Deutschland	94,80	94,80
396	Brack Capital Halle I GmbH	Deutschland	94,80	94,80
397	Brack Capital Halle II GmbH	Deutschland	94,80	94,80
398	Brack Capital Halle III GmbH	Deutschland	94,80	94,80
399	Brack Capital Halle IV GmbH	Deutschland	94,80	94,80
400	Brack Capital Halle V GmbH	Deutschland	94,80	94,90
401	Brack Capital Leipzig I GmbH	Deutschland	94,80	94,80
402	Brack Capital Leipzig II GmbH	Deutschland	94,80	94,80
403	Brack Capital Leipzig III GmbH	Deutschland	94,80	94,80
404	Brack Capital Leipzig IV GmbH	Deutschland	94,80	94,80
405	Brack Capital Leipzig V GmbH	Deutschland	94,80	94,80
406	Brack Capital Leipzig VI GmbH	Deutschland	94,80	94,80
407	Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.	Niederlande	100,00	100,00
408	RT Facility Management GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
409	RT Facility Management (Germany) GmbH (GP)	Deutschland	100,00	100,00
410	BCRE Kassel I B.V.	Niederlande	100,00	100,00
411	Brack Objekt Kassel Hafenstrasse GmbH	Deutschland	94,90	94,90
412	Brack Capital (Kassel) GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	100,00	100,00
413	RealProb Investment (Duisburg) B.V.	Niederlande	100,00	100,00
414	Magnus Siebzehnte Immobilienbesitz- und Verwaltungs GmbH	Deutschland	99,90	99,90
415	Wasserstadt Co-Living GmbH	Deutschland	100,00	100,00
416	Magnus Neunzehnte Immobilienbesitz- und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00

			Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %	
Gesellschaft	Land	2021	2020	
417	Magnus Zwanzigste Immobilienbesitz- und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
418	Spree Zweite Beteiligungs Ost GmbH	Deutschland	89,90	89,90
419	Spree Röbbellweg 2-10 Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	89,90
420	ADO GROUP LTD.	Israel	100,00	100,00
421	BCP Invest Rostock B.V.	Niederlande	100,00	100,00
422	BCP Invest Celle B.V.	Niederlande	100,00	100,00
423	BCP Invest Castrop B.V.	Niederlande	100,00	100,00
424	Eurohaus Frankfurt AG	Deutschland	89,99	89,99
425	Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH (pHG)	Deutschland	100,00	100,00
426	Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	99,33	99,33
427	Glasmacherviertel GmbH & Co. KG		100,00	100,00
428	Consus Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
429	CCP Objektholding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
430	Consus CCP 13 GmbH	Deutschland	100,00	100,00
431	Consus CCP 6 GmbH	Deutschland	100,00	100,00
432	DIPLAN GmbH	Deutschland	74,90	74,90
433	CONSUS Swiss Finance AG	Schweiz	93,40	93,40
434	CONSUS Swiss Services AG	Schweiz	93,40	93,40
435	CSW GmbH & Co. KG	Deutschland	93,40	93,40
436	CSW Verwaltungs GmbH	Deutschland	93,40	93,40
437	Consus Projektmanagement Verwaltungs GmbH	Deutschland	93,40	93,40
438	Knecht Ludwigsburg GmbH	Deutschland	93,40	93,40
439	SSN Facility Services GmbH	Deutschland	93,40	93,40
440	CSW Beteiligungs GmbH	Deutschland	93,40	93,40
441	SSN Gebäudetechnik GmbH	Deutschland	79,39	79,39
442	Consus Projektmanagement GmbH & Co. KG	Deutschland	93,40	93,40
443	CONSUS Swiss Projektholding AG	Schweiz	93,40	93,40
444	SSN Alboingärten Berlin GmbH	Deutschland	93,40	93,40
445	Franklinstrasse 26a Verwaltungs GmbH	Deutschland	87,80	87,80
446	Consus Wilhelmstraße Berlin GmbH	Deutschland	93,40	93,40
447	Wilhelmstrasse 56-59 Immobilienentwicklungs GmbH	Deutschland	93,40	93,40
448	Consus Franklinstraße Berlin GmbH	Deutschland	93,40	93,40
449	Consus Projekt Holding Deutschland GmbH	Deutschland	93,40	93,40
450	CONSUS (Schweiz) AG	Schweiz	93,40	93,40
451	Consus Deutschland GmbH	Deutschland	87,61	87,61

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
Gesellschaft	Land	2021	2020	
452	Consus Development Verwaltungs GmbH	Deutschland	87,61	87,61
453	Consus Development GmbH & Co. KG	Deutschland	87,61	87,61
454	Parken & Immobilien Invest GmbH Hamburg	Deutschland	87,61	87,61
455	Parken & Immobilien Betriebs GmbH Hamburg	Deutschland	87,61	87,61
456	Consus Investment Bundesallee Berlin GmbH	Deutschland	87,61	87,61
457	SSN Real GmbH	Deutschland	93,40	93,40
458	Consus Projekt Development GmbH	Deutschland	86,53	86,53
459	Wilhelmstrasse I GmbH	Deutschland	85,90	85,90
460	SG IBM-Campus 4 UG	Deutschland	86,53	86,53
461	SG IBM-Campus 5 UG	Deutschland	86,53	86,53
462	SG IBM-Campus 6 UG	Deutschland	86,53	86,53
463	SG IBM-Campus 7 UG	Deutschland	86,53	86,53
464	SG IBM-Campus 8 UG	Deutschland	86,53	86,53
465	SG IBM-Campus 9 UG	Deutschland	86,53	86,53
466	SG IBM-Campus 10 UG	Deutschland	86,53	86,53
467	SG IBM-Campus 11 UG	Deutschland	86,53	86,53
468	SG IBM-Campus 12 UG	Deutschland	86,53	86,53
469	SG IBM-Campus 13 UG	Deutschland	86,53	86,53
470	SG IBM-Campus 14 UG	Deutschland	86,53	86,53
471	SG IBM-Campus 15 UG	Deutschland	86,53	86,53
472	SG IBM-Campus 16 UG	Deutschland	86,53	86,53
473	SG IBM-Campus 17 UG	Deutschland	86,53	86,53
474	Consus Einkaufs-GbR Garden Campus Vaihingen	Deutschland	86,53	86,53
475	Consus Stuttgart Wohnen an der Villa Berg UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	86,53
476	Consus Stuttgart Park an der Villa Berg UG haftungsbeschränkt	Deutschland	81,34	81,34
477	Consus Stuttgart Villa Berg Parkhaus UG haftungsbeschränkt	Deutschland	81,34	81,34
478	Consus Stuttgart Villa Berg historisch UG haftungsbeschränkt	Deutschland	81,34	81,34
479	Consus Frankfurt Mainzer Landstraße Investitions UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	86,53
480	SG Frankfurt Mainzer Landstrasse GmbH	Deutschland	81,34	81,34
481	Consus München Schwabing Investitionsgesellschaft UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	86,53
482	Consus München Schwabing Verwaltungs GmbH	Deutschland	86,53	86,53
483	Consus Mannheim Glücksteinquartier Investitions UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	86,53
484	Consus Mannheim Glücksteinquartier Verwaltungs GmbH	Deutschland	86,53	86,53
485	Consus Mannheim Glücksteinquartier GmbH & Co. KG	Deutschland	81,34	81,34
486	SG Hamburg Holsten Quartiere 1 UG	Deutschland	86,53	86,53

Gesellschaft		Land	Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %	
			2021	2020
487	SG Hamburg Holsten Quartiere 2 UG	Deutschland	86,53	86,53
488	SG Hamburg Holsten Quartiere 3 UG	Deutschland	86,53	86,53
489	SG Hamburg Holsten Quartiere 4 UG	Deutschland	86,53	86,53
490	SG Hamburg Holsten Quartiere 5 UG	Deutschland	86,53	86,53
491	SG Hamburg Holsten Quartiere 6 UG	Deutschland	86,53	86,53
492	SG Hamburg Holsten Quartiere 7 UG	Deutschland	86,53	86,53
493	SG Hamburg Holsten Quartiere 8 UG	Deutschland	86,53	86,53
494	SG Hamburg Holsten Quartiere 9 UG	Deutschland	86,53	86,53
495	SG Hamburg Holsten Quartiere 10 UG	Deutschland	86,53	86,53
496	SG Hamburg Holsten Quartiere 11 UG	Deutschland	86,53	86,53
497	SG Hamburg Holsten Quartiere 12 UG	Deutschland	86,53	86,53
498	SG Hamburg Holsten Quartiere 13 UG	Deutschland	86,53	86,53
499	SG Hamburg Holsten Quartiere 14 UG	Deutschland	86,53	86,53
500	SG Hamburg Holsten Quartiere 15 UG	Deutschland	86,53	86,53
501	SG Hamburg Holsten Quartiere 16 UG	Deutschland	86,53	86,53
502	SG Hamburg Holsten Quartiere 17 UG	Deutschland	86,53	86,53
503	SG Hamburg Holsten Quartiere 18 UG	Deutschland	86,53	86,53
504	SG Hamburg Holsten Quartiere 19 UG	Deutschland	86,53	86,53
505	SG Hamburg Holsten Quartiere 20 UG	Deutschland	86,53	86,53
506	Consus Einkaufs-GbR Holsten-Quartiere Hamburg	Deutschland	86,53	86,53
507	SG Neues Korallusviertel 1 UG	Deutschland	86,53	86,53
508	SG Neues Korallusviertel 2 UG	Deutschland	86,53	86,53
509	SG Neues Korallusviertel 3 UG	Deutschland	86,53	86,53
510	SG Neues Korallusviertel 4 UG	Deutschland	86,53	86,53
511	SG Neues Korallusviertel 5 UG	Deutschland	86,53	86,53
512	SG Neues Korallusviertel 6 UG	Deutschland	86,53	86,53
513	SG Neues Korallusviertel 7 UG	Deutschland	86,53	86,53
514	SG Neues Korallusviertel 8 UG	Deutschland	86,53	86,53
515	Consus Einkaufs-GbR Korallusviertel Hamburg	Deutschland	86,53	86,53
516	SG IBM-Campus 1 UG	Deutschland	86,53	86,53
517	SG IBM-Campus 2 UG	Deutschland	86,53	86,53
518	SG IBM-Campus 3 UG	Deutschland	86,53	86,53
519	Consus Stuttgart Vaihingen IBM Campus Holding GmbH	Deutschland	86,53	86,53
520	Consus RE GmbH	Deutschland	100,00	100,00
521	Artists Living Berlin - ST GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
522	Steglitzer Kreisel Sockel GbR	Deutschland	94,00	94,00
523	Steglitzer Kreisel Turm GbR	Deutschland	94,00	94,00
524	Steglitzer Kreisel Parkhaus GbR	Deutschland	94,00	94,00
525	Artists Commercial Berlin - ST GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
526	Artists Parking Berlin - ST GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
527	Artists Living Leipzig GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
528	Ostplatz Leipzig Work & Life GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
529	Ostplatz Leipzig Mensa GmbH	Deutschland	88,26	88,26
530	Artists Living Dresden PP GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
531	Artists Living Frankfurt SSc GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
532	Artists Living Frankfurt Dev GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
533	UpperNord Tower GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
534	UpperNord Hotel GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
535	UpperNord Quarter GmbH	Deutschland	94,00	94,00
536	Artists Living Köln StG GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
537	Holz ART CG-Innovationen GmbH	Deutschland	100,00	100,00
538	BCC BauCompetenzCenter GmbH	Deutschland	100,00	100,00
539	Consus ST(R)AHLKRAFT GmbH	Deutschland	100,00	100,00
540	CG Estate & Hostel GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
541	Böblinger CityQuartier GmbH	Deutschland	94,90	94,90
542	Innenstadt Residenz Dresden GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
543	Residenz Dresden an der Elbe GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
544	Frankfurt Ostend Immobilienentwicklungs GmbH	Deutschland	94,00	94,00
545	LEA Grundstücksverwaltung GmbH	Deutschland	94,00	94,00
546	Cologneo I GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
547	Cologneo III GmbH	Deutschland	100,00	100,00
548	Consus Deutsche Wohnen GmbH	Deutschland	93,90	93,90
549	Consus Bauprojekte GmbH	Deutschland	100,00	100,00
550	Günther Fischer Gesellschaft für Projektentwicklung mbH	Deutschland	80,00	80,00
551	Consus Immobilien GmbH	Deutschland	100,00	100,00
552	RVG Real Estate Vertriebs GmbH	Deutschland	51,00	51,00
553	City-Hausverwaltung GmbH	Deutschland	100,00	100,00
554	CG Gruppe IT-Service GmbH	Deutschland	51,00	51,00
555	APARTes Gestalten GmbH	Deutschland	100,00	100,00
556	CREATIVES Bauen GmbH	Deutschland	100,00	100,00

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
557	Consus Denkmalimmobilien GmbH	Deutschland	93,90	93,90
558	Consus Graphisches Viertel GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
559	Living Central Beteiligungs-GmbH	Deutschland	94,00	94,00
560	Living Central 1 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
561	Living Central 2 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
562	Living Central 3 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
563	Living Central 4 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
564	Living Central 5 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
565	Living Central 6 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
566	Living Central 7 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
567	Living Central 8 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
568	Living Central 9 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
569	Living Central 11 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
570	Consus Erste Delitzscher Straße GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
571	Consus Zweite Delitzscher Straße GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
572	Benrather Gärten Wohnentwicklung GmbH & Co. KG	Deutschland	94,90	94,90
573	Consus Sechste Delitzscher Straße GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
574	SLT 107 Schwabenland Tower GmbH	Deutschland	94,90	94,90
575	Benrather Gärten Gewerbeentwicklung GmbH & Co. KG	Deutschland	94,90	94,90
576	Benrather Gärten Projektentwicklung GmbH	Deutschland	94,90	94,90
577	Consus Siebte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	94,90	94,90
578	Consus Achte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
579	Consus Neunte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
580	Consus Zehnte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
581	Consus Elfte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
582	Consus Zwölfte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
583	Consus Dreizehnte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
584	Consus Construction GmbH	Deutschland	90,00	90,00
585	Consus TEC Service GmbH	Deutschland	100,00	100,00
586	Neuländer Quaree II Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
587	Consus Works GmbH	Deutschland	100,00	100,00
588	RAFFA Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
589	Artists Living Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
590	Grundstücksgesellschaft TCR 1 mbH	Deutschland	-	100,00
591	Billwerder Neuer Deich GmbH	Deutschland	-	100,00

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2021	2020
592	Neuländer Quarree GmbH	Deutschland	-	100,00
593	Cologneo II GmbH & Co. KG (ehem. Euroforum West GmbH & Co. KG)	Deutschland	-	94,80
594	Cologneo IV GmbH & Co. KG (ehem. Euroforum Mitte GmbH & Co. KG)	Deutschland	-	94,80
595	SG Einkaufs-GbR Peschl-Areal	Deutschland	-	86,53
596	SG Peschl Areal 1 UG	Deutschland	-	100,00
597	SG Peschl Areal 2 UG	Deutschland	-	100,00
598	SG Peschl Areal 3 UG	Deutschland	-	100,00
599	SG Peschl Areal 4 UG	Deutschland	-	100,00
600	SG Peschl Areal 5 UG	Deutschland	-	100,00
601	SG Peschl Areal 6 UG	Deutschland	-	100,00
602	Consus Einkaufs-GbR Glockengut Bayreuth	Deutschland	-	86,53
603	SG Glockengut 1 UG	Deutschland	-	100,00
604	SG Glockengut 2 UG	Deutschland	-	100,00
605	SG Glockengut 3 UG	Deutschland	-	100,00
606	SG Glockengut 4 UG	Deutschland	-	100,00
607	SG Glockengut 5 UG	Deutschland	-	100,00
608	SG Glockengut 6 UG	Deutschland	-	100,00
609	SG Glockengut 7 UG	Deutschland	-	100,00

(\*) Fußnote zu Adler Properties GmbH und ADO Immobilien Management GmbH.

Die in den Konzernabschluss einbezogene Adler Properties GmbH (ehemals: ADO Properties GmbH), Berlin, macht von den Erleichterungen in Bezug auf die Aufstellung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch.

Die in den Konzernabschluss einbezogene Adler Immobilien Management GmbH (ehemals: ADO Immobilien Management GmbH), Berlin, macht von den Erleichterungen in Bezug auf die Aufstellung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch.

# Jahres- abschluss

## **4 Jahresabschluss**

- 264 Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé
- 268 Bilanz
- 270 Gewinn- und Verlustrechnung
- 271 Anhang zum Jahresabschluss

## To the Shareholders of

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

# Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé<sup>(\*)</sup>

## Report on the audit of the annual accounts

### Disclaimer of opinion

We were engaged to audit the annual accounts of ADLER Group S.A. (the "Company"), which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, and the profit and loss account for the year then ended, and notes to the annual accounts, including a summary of significant accounting policies.

We do not express an opinion on the accompanying annual accounts of the Company. Because of the significance of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we have not been able to obtain sufficient appropriate audit evidence to provide a basis for an audit opinion on these annual accounts.

### Basis for Disclaimer of opinion

On 6 October 2021, a third party made public it suspected that there may be or there may have been irregularities affecting certain transactions entered into by the Company. As a result, we have extended our audit procedures in this respect.

Because management denied us access to certain information, including correspondence between related parties, in performing our audit procedures, there are exceptional circumstances which prevent us from obtaining sufficient appropriate evidence about the identification and disclosure of related parties and significant related party transactions and account balances. This also precludes us from evaluating whether the accounting treatments for at least some of these transactions are appropriate and consistent with their nature, as well as evaluating whether management's assessment about the valuation of certain account balances is adequate.

(\*) Der Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé wurde von KPMG Luxemburg entsprechend der Vorgaben nur in Englischer Sprache ausgestellt.

Having regards to the number, size and complexity of these transactions which may have been performed with unidentified or undisclosed related parties, potential adjustments cannot be confined to a defined financial statement caption or specific disclosure. Accordingly, the possible effects on the annual accounts could be both material and pervasive.

Due to these matters, we were unable to determine whether any adjustments might have been found necessary on the balance sheet of the Company as at 31 December 2020 and 31 December 2021, or on its the profit and loss account for the years then ended.

### **Key audit matters**

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the annual accounts of the current period. These matters were addressed in the context of the audit of the annual accounts as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Because of the significance of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we do not report on key audit matters.

### **Responsibilities of the Board of Directors and Those Charged with Governance for the annual accounts**

The Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of the annual accounts in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation and presentation of the annual accounts, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

The Board of Directors is responsible for presenting the annual accounts in compliance with the requirements set out in the Delegated Regulation 2019/815 on European Single Electronic Format ("ESEF Regulation").

In preparing the annual accounts, the Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Responsibilities of the réviseur d'entreprises agréé for the audit of the annual accounts**

Our responsibility is to conduct an audit of the Company's annual accounts in accordance with the EU Regulation N° 537/2014, the Law of 23 July 2016 on the audit profession ("Law of 23 July 2016") and with International Standards on Auditing ("ISAs") as adopted for Luxembourg by the Commission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF") and to issue an auditors' report. Our responsibility is also to assess whether the annual accounts have been prepared in all material respects with the requirements laid down in the ESEF Regulation. However, because of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we were not able to obtain sufficient appropriate audit evidence to provide a basis for an audit opinion on these annual accounts.

We are also independent of the Company in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants, including International Independence Standards, issued by the International Ethics Standards Board for Accountants ("IESBA Code") as adopted for Luxembourg by the CSSF together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the annual accounts, and have fulfilled our other ethical responsibilities under those ethical requirements.

## Report on other legal and regulatory requirements

We have been appointed as “réviseur d’entreprises agréé” by the Shareholders on 29 June 2021 and the duration of our uninterrupted engagement, including previous renewals and reappointments, is seven years, six years of which was since the Company became a public interest entity.

Because of the significance of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we do not report on whether the combined management report is consistent with the annual accounts and has been prepared in accordance with applicable legal requirements.

We confirm that the audit report is consistent with the additional report to the audit committee or equivalent.

We confirm that the prohibited non-audit services referred to in the EU Regulation N° 537/2014 were not provided and that we remained independent of the Company during the audit.

Because of the significance of the matters described in the Basis for Disclaimer of Opinion section of our report, we do not report on the compliance of the annual accounts of the Company as at 31 December 2021 with relevant statutory requirements set out in the ESEF Regulation that are applicable to annual accounts.

For the Company it relates to:

- Annual accounts prepared in a valid XHTML format.

Our audit report only refers to the annual accounts of Adler Group S.A. as at 31 December 2021, identified as 391200OYYFJ3DWAMEC69-2021-12-31-en.zip, prepared and presented in accordance with the requirements laid down in the ESEF Regulation, which are the only authoritative version.

Luxembourg, 30 April 2022



KPMG Luxembourg  
Société coopérative  
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria  
Partner



# Bilanz

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
<b>Aktiva</b>			
<b>Gründungskosten</b>	<b>2.2.2, 3</b>	<b>46.780.999</b>	<b>35.635.346</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>4.263.117.054</b>	<b>4.397.587.396</b>
Finanzielle Vermögenswerte		4.263.117.054	4.397.587.397
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.2.3, 4.1	3.201.878.222	4.225.210.109
Darlehen an verbundene Unternehmen	2.2.3, 4.2	999.119.828	115.894.274
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.2.3, 4.3	14.807.000	12.940.772
Sonstige Darlehen	2.2.3, 4.4	47.312.005	43.542.242
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>292.120.033</b>	<b>211.879.924</b>
Forderungen		99.182.399	114.422.344
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2.4, 5.1	508.077	-
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		508.077	-
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.2.4, 5.2	74.539.202	96.614.456
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		74.539.202	96.614.456
Sonstige Forderungen	2.2.4, 5.3	24.135.120	17.807.888
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		24.135.120	17.807.888
Investments	2.2.5, 6	98.400.000	-
Sonstige investments		98.400.000	-
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	2.2.6	94.537.634	97.457.580
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.2.8, 7</b>	<b>33.683.228</b>	<b>10.256.908</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.635.701.315</b>	<b>4.655.359.575</b>

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
<b>Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>			
<b>Eigenkapital</b>		<b>841.630.962</b>	<b>2.731.592.248</b>
Gezeichnetes Kapital	8.1	145.713	145.713
Rücklage aus Emissionsagio	8.2	2.242.906.370	2.296.961.077
Rücklagen		452.059	442.968
Gesetzliche Rücklage	8.3, 8.4	14.571	5.480
Sonstige Rücklagen, einschließlich der Zeitwert-Rücklage	8.4	437.488	437.488
Sonstige verfügbare Rücklagen		437.488	437.488
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	8.4	434.033.399	424.770.100
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	8.4	(1.835.906.579)	9.272.390
<b>Rückstellungen</b>		<b>1.467.594</b>	<b>1.904.295</b>
Steuerrückstellungen	2.2.9	9.630	4.815
Sonstige Rückstellungen	2.2.9, 9.1	1.457.964	1.899.480
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.2.10, 10</b>	<b>3.792.602.759</b>	<b>1.921.863.032</b>
Obligationsanleihen	10.1	3.412.244.955	1.374.669.955
Wandelobligationen		165.354.885	165.354.885
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		354.885	354.885
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		165.000.000	165.000.000
Nicht wandelbare Obligationen		3.246.890.070	1.209.315.070
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		46.890.070	9.315.070
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		3.200.000.000	1.200.000.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.2	98.500.000	426.240.710
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		2.000.000	5.453.731
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		96.500.000	420.786.980
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.631.115	4.678.484
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		3.631.115	4.678.484
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <sup>(*)</sup>	10.3	273.374.313	109.552.231
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		273.374.313	109.552.231
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		0	-
Sonstige Verbindlichkeiten		4.852.376	6.721.652
Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörden	10.4	3.402.979	5.685.121
Sozialversicherungsbehörden	10.4	6.647	427
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>(*)</sup>	10.5	1.442.751	1.036.105
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		1.442.751	1.036.105
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.635.701.315</b>	<b>4.655.359.575</b>

(\*) Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2020 wurden 656.070 EUR aus „Sonstige Gläubiger“ in die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ umgliedert, um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2021 zu gewährleisten.

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

# Gewinn- und Verlustrechnung

In EUR	Anhang Ziffer	2021	2020
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
<b>Nettoumsatz</b>	<b>2.2.11, 11</b>	<b>8.594.436</b>	<b>7.307.193</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>8.646</b>	<b>-</b>
<b>Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen</b>		<b>(19.636.384)</b>	<b>(20.043.651)</b>
Sonstige externe Aufwendungen	12	(19.636.384)	(20.043.651)
<b>Personalaufwand</b>		<b>(1.768.802)</b>	<b>(994.683)</b>
Löhne und Gehälter		(1.757.181)	(992.637)
Sozialversicherungskosten		(11.620)	(2.046)
In Bezug auf Renten		(7.500)	-
Sonstige Sozialversicherungskosten		(4.120)	(2.046)
<b>Wertberichtigungen</b>		<b>(13.746.353)</b>	<b>(30.754.791)</b>
auf Gründungskosten und materielle und immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens	2.2.12, 3	(13.746.353)	(30.754.791)
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>(2.199.178)</b>	<b>(3.714.396)</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>-</b>	<b>4.591.269</b>
von verbundenen Unternehmen	2.2.13	-	4.591.269
<b>Erträge aus sonstigen Investitionen und Darlehen des Anlagevermögens</b>	<b>2.2.14</b>	<b>72.248.765</b>	<b>11.617.225</b>
von verbundenen Unternehmen	4.2	61.193.376	10.439.795
sonstige Erträge nicht von verbundenen Unternehmen	4.3, 4.4, 6	11.055.389	1.177.430
<b>Sonstige Zinsforderungen und ähnliche Erträge</b>		<b>1.184.891</b>	<b>535.779</b>
von verbundenen Unternehmen	5	1.184.832	533.851
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.2.14	59	1.928
<b>Wertberichtigung von finanziellen Vermögenswerten und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>2.2.3, 4.1, 4.3</b>	<b>(1.793.595.962)</b>	<b>68.160.930</b>
<b>Zinsverbindlichkeiten und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>(86.991.823)</b>	<b>(27.537.925)</b>
davon in Verbindung mit verbundenen Unternehmen	2.2.14	(173.311)	(145.776)
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.2.14, 10.1, 10.2	(86.818.512)	(27.392.149)
<b>Steuern auf das Ergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>(1.835.901.764)</b>	<b>9.166.950</b>
<b>Sonstige oben nicht ausgewiesene Steuern</b>		<b>(4.815)</b>	<b>105.440</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>8.4</b>	<b>(1.835.906.579)</b>	<b>9.272.390</b>

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

## Ziffer 1 – Allgemeine Informationen

Die Adler Group S.A. (im Folgenden „Gesellschaft“), ehemals ADO Properties S.A., wurde am 13. November 2007 in Zypern unter der Firma Swallowbird Trading & Investments Limited als *Private Limited Liability Company* (haftungsbeschränkte Gesellschaft) gemäß den Bestimmungen des zyprischen Gesellschaftsgesetzes, Kapitel 113 gegründet. Sitz der Gesellschaft war Larnaca, Zypern. Am 8. Juni 2015 löschte die Gesellschaft ihre Eintragung in Zypern und verlegte den Firmensitz und die zentrale Verwaltung nach Luxemburg.

Die Gesellschaft nahm die Rechtsform einer *Société à Responsabilité Limitée* (haftungsbeschränkte Gesellschaft) nach luxemburgischem Recht an. Die Gesellschaft wurde dann gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 in eine unbefristete *Société Anonyme* (Aktiengesellschaft) nach luxemburgischem Recht umgewandelt und firmierte um in ADO Properties S.A.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 29. September 2020 firmierte die Gesellschaft von ADO Properties S.A. um in ADLER Group S.A.

Die Gesellschaft ist unter B197554 im luxemburgischen Handelsregister eingetragen.

Am 23. Juli 2015 ging die Gesellschaft an die Börse (IPO); seitdem werden die Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Sitz der Gesellschaft ist 1B Heienhaff L-1736 Senningerberg. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Beteiligung an Unternehmen in Luxemburg und/oder im Ausland sowie die Verwaltung, Entwicklung und das Management dieser Beteiligungen. Die Gesellschaft darf diesen Unternehmen, die Teil derselben Gruppe von Gesellschaften sind, finanzielle Unterstützung durch Darlehen, Bürg-

schaften oder Sicherheiten in jeglicher Art und Form bereitstellen.

Die Gesellschaft darf ihre Mittel ebenfalls dazu einsetzen, in Immobilien und – sofern dieses Investment im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Beteiligung, der Verwaltung, der Entwicklung und dem Management dieser verbundenen Unternehmen erfolgt – in geistige Eigentumsrechte oder in bewegliche oder unbewegliche Vermögenswerte jeglicher Art und Form investieren.

Die Gesellschaft darf Mittel in jeglicher Form aufnehmen und darf selbst Anleihen, Schuldscheine oder ähnliche Schuldverschreibungen ausgeben.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird gemäß den Bestimmungen des für Handelsgesellschaften in Luxemburg geltenden Rechts erstellt.

Die Gesellschaft erstellt außerdem einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS). Abschriften des Konzernabschlusses sind am Sitz der Gesellschaft oder unter [adler-group.com](http://adler-group.com) erhältlich.

## Ziffer 2 – Zusammenfassung der Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Grundlagen der Erstellung

Der Jahresabschluss wurde gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften unter Verwendung des Anschaffungskostenprinzips erstellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden, neben den im Gesetz vom 19. Dezember 2002 festgelegten Regelungen, vom Verwaltungsrat bestimmt und angewandt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses müssen Schätzungen für gewisse wichtige Werte vorgenommen werden. Auch muss der Verwaltungsrat bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Ermessensentscheidungen vornehmen. Änderungen der Annahmen können erhebliche Auswirkungen auf den Jahresabschluss für den Zeitraum nach sich ziehen, in dem die Annahmen geändert wurden. Das Management ist der Auffassung, dass die zugrundeliegenden Annahmen angemessen sind, und dass dieser Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage darstellt.

Die Bücher und Geschäftsunterlagen werden in EUR geführt, und der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den nachstehend erläuterten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

Die zur Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen dem Grundsatz der Unternehmensfortführung.

### Die Coronapandemie und ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft

Nach dem Ausbruch des Coronavirus im Dezember 2019 war in vielen Regionen der Welt und auch in Deutschland ein Konjunkturrückgang zu verzeichnen. Als Reaktion auf die Risiken der Pandemie für das Gesundheitssystem und zum Schutz besonders vulnerabler Personengruppen

wurden zahlreiche staatliche Maßnahmen zur Eindämmung einer weiteren Ausbreitung des Virus ergriffen, die schwerwiegende negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hatten. Das Jahr 2021 war von einer schrittweisen Rücknahme dieser Maßnahmen aufgrund der Verfügbarkeit neuer Impfstoffe und einer steigenden Impfquote in der deutschen Bevölkerung, aber auch von neuerlichen Beschränkungen infolge des Auftretens neuer Virusvarianten gekennzeichnet. Auch heute ist weder ein Ende der Pandemie noch ein endgültiges Auslaufen der mit der Pandemie verbundenen staatlichen Beschränkungen abzusehen. Die weitere Entwicklung der Coronapandemie und der entsprechenden Reaktionen staatlicher Stellen sind naturgemäß Ereignisse, die sich außerhalb der Kontrolle des Unternehmens befinden. Alle Schätzungen und Angaben zu den Auswirkungen der Coronapandemie basieren auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts verfügbaren Informationen und sind möglichen zukünftigen Änderungen unterworfen.

### Risiken und Gefährdungen für die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Coronapandemie

Die Gesellschaft könnte Risiken ausgesetzt sein, die sich aus einer Beeinträchtigung der Zahlungsfähigkeit von gewerblichen und privaten Mietern ergeben. Darüber hinaus könnte die Pandemie zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnungen und einem entsprechenden Rückgang der realisierbaren Verkaufserlöse führen. Risiken für die Projektentwicklungen der Gesellschaft ergeben sich aus Unterbrechungen der globalen Lieferketten, die zu weiteren Verzögerungen im Baufortschritt führen, sowie aus Preissteigerungen bei Baumaterialien.

### Spezifische Auswirkungen der Coronapandemie auf das Betriebsergebnis der Gesellschaft

Die Auswirkungen der Pandemie auf die Geschäftsaktivitäten, auf die Bewertung sämtlicher Aktiva und Passiva und auf die Fähigkeit der Gesellschaft, positive Ergebnisse aus Forward Sales und Vorabverkäufen von Projektentwicklungen zu erzielen, wird fortlaufend bewertet. Die

Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge und die Bewertungen der Anlageimmobilien. In Deutschland setzt sich das Mietwachstum fort, und die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Daher ist das Risiko, Mieter zu verlieren, gering, und der Vermietungsstand bleibt hoch.

Die Gesellschaft schätzt, dass eine weitere Ausbreitung des Coronavirus erhebliche negative Effekte auf die globale Wirtschaft, auf die Märkte, in denen die Gesellschaft tätig ist, sowie auf ihre Geschäftsaktivitäten und Betriebsergebnisse haben könnte. Dennoch haben die Maßnahmen, die nun getroffen wurden, um den Verschuldungsgrad der Gesellschaft zu senken, sowie die Konzentration ihrer Aktivitäten auf den Wohnungssektor den Gefährdungsgrad der Gesellschaft durch die Pandemie erheblich reduziert.

## 2.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft hat die folgenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### 2.2.1. Währungsumrechnung

Transaktionen, die nicht auf EUR lauten, werden zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurs in EUR umgerechnet.

Gründungskosten und langfristige Vermögenswerte, die nicht auf EUR lauten, werden zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurs in EUR umgerechnet. Zum Bilanzstichtag werden diese Vermögenswerte weiterhin zu historischen Wechselkursen ausgewiesen.

Guthaben bei Kreditinstituten werden zu dem am Bilanzstichtag geltenden Wechselkurs umgerechnet. Verluste und Gewinne aus der Währungsumrechnung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Berichtsjahres erfasst.

Sonstige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden einzeln zu dem niedrigeren bzw. höheren Wert des historischen Wechselkurses oder der zum Bilanzstichtag gel-

tenden Wechselkurse bewertet. Unrealisierte Wechselkursverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Realisierte Wechselkursgewinne und realisierte Wechselkursverluste werden zum Zeitpunkt ihrer Realisierung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer wirtschaftlichen Verbindung zwischen einem Vermögenswert und einer Verbindlichkeit werden diese als Gesamtwert nach den vorstehend beschriebenen Methoden verbucht. Dabei werden die unrealisierten Nettowechselkursverluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, und die unrealisierten Nettowechselkursgewinne werden nicht ausgewiesen.

### 2.2.2. Gründungskosten

Die Gründungskosten beinhalten Ausgaben im Zusammenhang mit dem Börsengang, Kapitalerhöhungen, der Ausgabe von Anleihen sowie Kosten in Verbindung mit revolvingenden Kreditfazilitäten. Gründungskosten werden über einen Zeitraum von fünf Jahren oder bis zum Fälligkeitsdatum des zugrunde liegenden Darlehens linear abgeschrieben.

### 2.2.3. Finanzielle Vermögenswerte

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen an Unternehmen und Darlehen an solche Unternehmen sowie Wertpapiere des Anlagevermögens und sonstige Darlehen werden zum Kaufpreis bzw. Nennwert (Darlehen und Ansprüche) einschließlich Erwerbsnebenkosten bewertet.

Ist der Wert nach Ansicht des Verwaltungsrats dauerhaft gemindert, werden die Werte der finanziellen Vermögenswerte angepasst und zum Bilanzstichtag mit ihrem niedrigeren Wert angesetzt. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

### 2.2.4. Forderungen

Forderungen werden zum Nennwert bewertet. Sie werden Wertberichtigungen unterzogen, wenn nicht gesi-

chert ist, dass sie eingetrieben werden können. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

### 2.2.5. Ankäufe

Übertragbare Wertpapiere werden zum niedrigeren der beiden folgenden Werte bewertet: Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten (berechnet nach der Methode der gewichteten Durchschnittspreise) oder Marktwert (ausgedrückt in der Währung, in der der Jahresabschluss erstellt wird). Liegt der Marktwert unter dem Kaufpreis, so wird der bilanzierte Wert entsprechend berichtigt. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

Der Marktwert ergibt sich aus:

- dem letzten verfügbaren Kurs am Bewertungstag für übertragbare Wertpapiere, die an einer Börse notiert sind oder an einem anderen regulierten Markt gehandelt werden.
- Bei Wertpapieren, die nicht an einer Börse notiert sind oder an einem anderen regulierten Markt gehandelt werden, sowie bei Wertpapieren, die an einer Börse notiert sind oder an einem anderen regulierten Markt gehandelt werden, deren letzte Notierung aber nicht repräsentativ ist, wird der wahrscheinliche Veräußerungswert mit der gebotenen Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen vom Verwaltungsrat geschätzt.

### 2.2.6. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Der Posten Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand umfasst den Kassenbestand sowie Bankeinlagen. Die Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestand werden zu ihrem Nennwert bewertet.

### 2.2.7. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft kann derivative Finanzinstrumente wie Optionen, Swaps und Termingeschäfte einsetzen. Diese derivativen Finanzinstrumente werden bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Zu jedem Bilanzstichtag werden unrealisierte Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, während Gewinne zum Zeitpunkt ihrer Realisierung erfasst werden.

Sofern für einen Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit, der/die nicht zum beizulegenden Zeitwert erfasst ist, Absicherungsgeschäfte abgeschlossen werden (Hedging), werden unrealisierte Gewinne oder Verluste erst erfasst, wenn die Gewinne oder Verluste aus der besicherten Position erfasst werden.

### 2.2.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Aufwendungen, die zwar während des Geschäftsjahres anfallen, aber ein Folgejahr betreffen.

### 2.2.9. Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, um ihrer Art nach klar definierten Schulden oder Verlusten Rechnung zu tragen, deren Eintritt zwar wahrscheinlich oder sicher ist, deren Höhe oder Eintrittszeitpunkt am Bilanzstichtag jedoch unbestimmt ist.

Rückstellungen können auch gebildet werden, um ihrer Art nach klar definierten Kosten aus dem Berichtsjahr oder einem vorangegangenen Geschäftsjahr Rechnung zu tragen, deren Eintritt zwar wahrscheinlich oder sicher ist, deren Höhe oder Eintrittszeitpunkt am Bilanzstichtag jedoch unbestimmt ist.

Für Geschäftsjahre, für die noch kein Steuerbescheid eingegangen ist, schätzt die Gesellschaft die zu zahlenden Steuern und bildet unter der Position „Steuerrückstellungen“ Steuerrückstellungen in entsprechender Höhe. Die Vorauszahlungen werden unter „Sonstige Forderungen“ auf der Aktivseite der Bilanz erfasst.

#### **2.2.10. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag erfasst.

#### **2.2.11. Nettoumsatz**

Der Nettoumsatz umfasst die den verbundenen Unternehmen in Rechnung gestellten Verwaltungsgebühren, Dienstleistungen, Weiterberechnung von Gebühren sowie Erträge aus Kreditbürgschaften.

#### **2.2.12. Wertberichtigungen**

Wertberichtigungen werden unmittelbar gegen den entsprechenden Buchwert des Vermögenswerts verrechnet und erfolgswirksam erfasst.

#### **2.2.13. Erträge aus Beteiligungen**

Dividendenerträge und Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen werden periodengerecht erfasst.

#### **2.2.14. Zinserträge und Zinsaufwand**

Zinserträge und Zinsaufwand werden periodengerecht abgegrenzt.

## Ziffer 3 – Gründungskosten

Die Gründungskosten umfassen Gründungskosten, Kosten für Kapitalerhöhungen, Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang und Kosten für die Ausgabe von Anleihen oder Darlehen (im Wesentlichen für Underwriting, Gutachten, Rechts- und Wirtschaftsberatung).

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	79.220.131	32.821.116
Zugänge im Berichtsjahr	24.892.006	46.399.015
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-	-
<b>Bruttobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>104.112.137</b>	<b>79.220.131</b>
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(43.584.785)	(12.829.994)
(Abschreibungen im Berichtsjahr)	(13.746.353)	(30.754.791)
Auflösungen für das Berichtsjahr	-	-
<b>(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)</b>	<b>(57.331.138)</b>	<b>(43.584.785)</b>
<b>Nettobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>46.780.999</b>	<b>35.635.346</b>
<b>Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz</b>	<b>35.635.346</b>	<b>19.991.122</b>

Die hinzugekommenen Gründungskosten setzen sich im Geschäftsjahr aus den folgenden Elementen zusammen:

Art und Datum der Gründungskosten In EUR	2021	2020
Aufwendungen für Kapitalerhöhung im April 2020	-	5.513.682
Aufwendungen für 1. Kapitalerhöhung im Juli 2020	-	561.431
Aufwendungen für 2. Kapitalerhöhung im Juli 2020	-	15.691.744
Aufwendungen für Kapitalerhöhung im Dezember 2020	-	772.251
Kosten für die Anleiheemission im August 2020	-	5.021.085
Kosten für die Anleiheemission im November 2020	-	5.751.788
Kosten revolvingende Kreditfazilität im März 2018	27.708	217.075
Kosten Überbrückungsfazilität im Dezember 2019	-	12.581.487
Kosten revolvingende Kreditfazilität im September 2020	72.917	288.472
Kosten für die Anleiheemission im Januar 2021	17.955.272	-
Kosten revolvingende Kreditfazilität im März 2021	2.114.496	-
Kosten für die Anleiheemission im August 2020	316.000	-
Kosten für die EMTN Programme 2021	560.846	-
Kosten für die Anleiheemission im April 2021	3.822.267	-
Kosten für die Green Anleihe 2021	22.500	-
<b>Gesamt</b>	<b>24.892.006</b>	<b>46.399.015</b>

## Ziffer 4 – Finanzielle Vermögenswerte

### 4.1 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	4.225.210.109	1.831.035.575
Zugänge im Berichtsjahr	60.559.943	2.105.177.270
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-	(5.501.961)
Übertragungen im Berichtsjahr	-	294.499.225
<b>Bruttobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>4.285.770.051</b>	<b>4.225.210.109</b>
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) <sup>(*)</sup>	(1.083.891.829)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-	68.160.930
Übertragungen im Berichtsjahr	-	(68.160.930)
<b>(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)</b>	<b>(1.083.891.829)</b>	<b>-</b>
<b>Nettobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>3.201.878.222</b>	<b>4.225.210.109</b>
<b>Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz</b>	<b>4.225.210.109</b>	<b>1.831.035.575</b>

(\*) Zum 31. Dezember 2021 beschloss der Verwaltungsrat eine vollständige Wertminderung der Aktien der Consus Real Estate AG. Zum 31. Dezember 2020 war der Verwaltungsrat davon ausgegangen, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

Zum 31. Dezember 2021 beschloss der Verwaltungsrat eine vollständige Wertminderung der Aktien der Consus Real Estate AG und des Wertes der von Consus geschuldeten Darlehen und Beträge. Diese Entscheidung erfolgte auf Grundlage einer Berechnung des Eigenkapitalwerts des Investments in Consus. Die Höhe des Eigenkapitals (-776,7 Millionen EUR) ergibt sich aus dem Unternehmenswert (2.461,5 Millionen EUR) abzüglich der gemäß den IFRS berechneten Nettofinanzschulden von Consus (3.224,8 Millionen EUR). Der Anteil der Gesellschaft am Eigenkapital beläuft sich auf -752,6 Millionen EUR. Aufgrund dieser Informationen hat der Verwaltungsrat beschlossen, die Beteiligung an Consus in voller Höhe (1.083,9 Millionen EUR) abzuschreiben und wie vorstehend beschrieben weitere Wertberichtigungen auf konzerninterne Schulden vorzunehmen (siehe Anhang Ziffern 4.2 und 5.2). Der Unternehmenswert wurde gemäß den Anforderungen von IAS 36 berechnet. Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf Anhang Ziffer 12 des Konzernabschlusses.

Zum Jahresende hielt die Gesellschaft die folgenden Anteile an verbundenen Unternehmen:

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2021 %	Anteil 2020 %
Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Adler Immobilien Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Adler Properties GmbH	Deutschland	100,00	100,00

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2021 %	Anteil 2020 %
ADLER Real Estate AG	Deutschland	96,72	93,89
Adler Treasury GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9110 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO Finance B.V.	Niederlande	100,00	100,00
ADO Living GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO Lux-EEME S.à r.l.	Luxemburg	100,00	100,00
ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
ADO Sonnensiedlung S.à r.l.	Luxemburg	89,90	89,90
Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Alexandra Properties BV	Niederlande	94,34	94,34
Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,80	94,80
Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Central Facility Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Consus Real Estate AG	Deutschland	93,86	90,92
Drontheimer Str. 4 GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
GAMAZI Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2021 %	Anteil 2020 %
Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Horef Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Jessica Properties BV	Niederlande	94,41	94,41
Jaysun 1 B.V.	Niederlande	60,00	60,00
Jaysun 2 B.V.	Niederlande	60,00	60,00
KREMBO Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Marbien Properties BV	Niederlande	94,80	94,80
Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Meghan Properties BV	Niederlande	94,34	94,34
Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	94,00	94,00
Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Rimon Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Sababa 18 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 19 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 20 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 25 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2021 %	Anteil 2020 %
Sababa 26 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 27 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 28 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 29 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 30 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 31 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 32 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Silan Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Songbird 1 ApS	Dänemark	60,00	60,00
Songbird 2 ApS	Dänemark	60,00	60,00
Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Tehila 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Tehila 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
TUSSIK Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90

Im Geschäftsjahr 2021 erwarb die Gesellschaft weitere Anteile an der ADLER Real Estate AG und Consus Real Estate AG.

Die genannten verbundenen Unternehmen sind Bestandteil des Konzernabschlusses, den die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen IFRS erstellt hat.

## 4.2 Darlehen an verbundene Unternehmen

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	115.894.274	-
Zugänge im Berichtsjahr	1.534.309.657	1.113.062.468
(Rückzahlungen im Berichtsjahr)	(18.712.806)	(997.168.194)
Übertragungen im Berichtsjahr	50.000.000	-
<b>Bruttobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>1.681.491.125</b>	<b>115.894.274</b>
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) <sup>(*)</sup>	(682.371.297)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-	-
Übertragungen im Berichtsjahr	-	-
<b>(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)</b>	<b>(682.371.297)</b>	-
<b>Nettobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>999.119.828</b>	<b>115.894.274</b>
<b>Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz</b>	<b>115.894.274</b>	-

(\*) Zum 31. Dezember 2021 beschloss der Verwaltungsrat eine vollständige Abschreibung des Darlehens an Consus. Zum 31. Dezember 2020 war der Verwaltungsrat von keiner dauerhaften Wertminderung der Darlehen an verbundene Unternehmen ausgegangen.

Im Geschäftsjahr 2021 schloss die Gesellschaft Darlehensvereinbarungen mit der ADO Lux Finance S.à r.l. (jährlicher Zinssatz: 5,8 %, Fälligkeit: 31. März 2023) und mit der Consus Swiss Finance AG (jährlicher Zinssatz: 4,32–6,00 %, Fälligkeit: variabel, spätestens am 31. Dezember 2023) ab. Zum 31. Dezember 2021 belief sich der Saldo der Darlehen bei ADO Lux Finance S.à r.l. auf 999.119.828 EUR. Das Darlehen an die Consus Swiss Finance AG wurde in voller Höhe abgeschrieben. Das Darlehen an die ADLER Real Estate AG in Höhe von 18.712.806 EUR aus dem Jahr 2020 wurde im Verlauf des Geschäftsjahres 2021 getilgt. Die Erhöhung des Darlehens mit der Consus Swiss Finance AG beinhaltet die Umgliederung einer Vorauszahlung von 50.000.000 EUR in das Darlehen.

Die Zinserträge aus Darlehen an verbundene Unternehmen beliefen sich auf 61.193.376 EUR (2020: 10.439.795 EUR).

### 4.3 Wertpapiere des Anlagevermögens

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	12.940.772	254.319.356
Zugänge im Berichtsjahr	19.806.613	53.120.641
(Abgänge für das Berichtsjahr)	(12.940.772)	-
Übertragungen im Berichtsjahr	-	(294.499.225)
<b>Bruttobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>19.806.613</b>	<b>12.940.772</b>
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-	(68.160.930)
(Zuführungen für das Berichtsjahr)	(4.999.613)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-	-
Übertragungen im Berichtsjahr	-	68.160.930
<b>(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)</b>	<b>(4.999.613)</b>	-
<b>Nettobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>14.807.000</b>	<b>12.940.772</b>
<b>Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz</b>	<b>17.940.385</b>	<b>186.158.426</b>

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beziehen sich auf die Anleihe der Aggregate Holdings S.A., einer Tochtergesellschaft von Aggregate Holdings Invest S.A. (einem Aktionär der Gesellschaft), in Höhe von 14.807.000 EUR. Die Gesellschaft hat im Laufe des Geschäftsjahres einen Teil der Anleihen der Aggregate mit einem Verlust von 5.651.000 EUR veräußert. Zum 31. Dezember 2021 ging die Gesellschaft aufgrund des sinkenden Marktzins der Anleihe der Aggregate von einer Wertminderung aus. Die Wertberichtigung beläuft sich auf 4.999.613 EUR. Die Gesellschaft realisierte Zinserträge aus der Anleihe der Aggregate in Höhe von 664.163 EUR.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden sämtliche Aktien an der Westgrund AG veräußert. Aus dieser Transaktion realisierte die Gesellschaft einen Gewinn in Höhe von 1.496.521 EUR.

## 4.4 Sonstige Darlehen

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	43.542.242	-
Zugänge im Berichtsjahr	3.769.763	43.542.242
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-	-
Übertragungen im Berichtsjahr	-	-
<b>Bruttobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>47.312.005</b>	<b>43.542.242</b>
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-	-
(Zugänge im Berichtsjahr)	-	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-	-
Übertragungen im Berichtsjahr	-	-
<b>(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nettobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>47.312.005</b>	<b>43.542.242</b>
<b>Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz</b>	<b>43.542.242</b>	<b>-</b>

Am 6. Februar 2020 schloss die Gesellschaft einen Darlehensvertrag mit der Taurecon Invest IX GmbH (Taurecon) ab. Im März 2021 wurde der Darlehensbetrag auf 46.294.355 EUR erhöht; der Zinssatz wurde rückwirkend von 3,00 % auf 3,50 % angepasst. Taurecon hat entsprechend dieser Vereinbarung die Option zur Rückzahlung in Form von Sachleistungen: Taurecon steht es frei, das Darlehen durch eine Rückgabe der mit dem Darlehensbetrag erworbenen Minderheitsanteile an den Konzerngesellschaften zurückzuzahlen.

Insgesamt beliefen sich die Zinserträge aus sonstigen Darlehen 2021 auf 1.827.082 EUR (2020: 1.177.430 EUR).

## Ziffer 5 – Forderungen

### 5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
<b>davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar</b>		
Verwaltungsgebühren von verbundenen Unternehmen	508.077	-
<b>Gesamt</b>	<b>508.077</b>	<b>-</b>

### 5.2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
<b>davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar</b>		
Verwaltungsgebühren von verbundenen Unternehmen	7.355.273	3.236.506
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	67.183.929	93.377.950
<b>Gesamt</b>	<b>74.539.202</b>	<b>96.614.456</b>

Die sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen setzen sich im Wesentlichen aus einer aufgelaufenen Zinsforderung in Höhe von 33.641.541 EUR aus dem der ADO Lux Finance S.à r.l. gewährten Darlehen und einem kurzfristigen Darlehen gegenüber der Adler Treasury GmbH in Höhe von 31.380.739 EUR (2020: 40.000.844 EUR) zusammen. Die der Consus Projekt Development GmbH im Jahr 2020 gewährte Vorauszahlung in Höhe von 50.000.000 EUR wurde im Geschäftsjahr 2021 in ein Darlehen umgewandelt. Die Zinsforderung in Höhe von 20.062.155 EUR aus dem der Consus Swiss Finance AG in den Jahren 2020 und 2021 gewährten Darlehen wurde vollständig abgeschrieben.

Die Zinserträge aus dem der Adler Treasury GmbH gewährten Darlehen beliefen sich auf 1.184.832 EUR (2020: 461.704 EUR).

### 5.3 Sonstige Forderungen

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
<b>davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar</b>		
Umsatzsteuerforderungen	3.729.651	5.539.439
Steuervorauszahlungen	104.309	99.494
Ausländische Steuervorauszahlungen	291.932	-
Übrige Forderungen	20.009.227	12.168.955
<b>Gesamt</b>	<b>24.135.120</b>	<b>17.807.888</b>

Die sonstigen Forderungen setzen sich im Wesentlichen aus einem Gesamtbetrag von 10.991.525 EUR gegenüber einem Minderheitsgesellschafter eines verbundenen Unternehmens und 9.017.702 EUR an angefallenen Zinsforderungen aus Anleihen und Darlehen zusammen, davon 5.772.096 EUR aus einer Forderung gegenüber der Consus RE GmbH, einer Tochtergesellschaft der Consus Real Estate AG, und 216.459 EUR aus einer Forderung gegenüber der Aggregate Holdings S.A., einer Tochtergesellschaft der Aggregate Holdings Invest S.A. (einem Aktionär der Gesellschaft).

## Ziffer 6 – Sonstige Investments

Die sonstigen Investments beziehen sich auf Investments in Anleihen. 33.500.000 EUR betreffen eine Anleihe der Consus RE GmbH, einer Tochtergesellschaft der Consus Real Estate AG. Bei den verbleibenden 64.900.000 EUR handelt es sich um liquide strukturierte Produkte, in die die Gesellschaft investiert hat, um Negativzinsen zu vermeiden; diese Produkte wurden im Januar 2022 verkauft.

Die Zinserträge aus sonstigen Investments in Anleihen beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 7.067.623 EUR (2020: 0 EUR).

## Ziffer 7 – Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten besteht im Wesentlichen aus einem Betrag von 33.522.923 EUR (2020: 10.159.495 EUR), der sich aus der Diskontierung der Unternehmensanleihen (netto) ergibt (siehe Anhang Ziffer 10.1).

## Ziffer 8 – Kapital

### 8.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beläuft sich auf 145.713 EUR und ist unterteilt in 117.510.233 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert, von denen alle voll eingezahlt sind.

Das genehmigte und noch nicht ausgegebene Kapital der Gesellschaft beläuft sich auf 1.000.000 EUR ohne Nennwert.

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2021	2020
Gezeichnetes Kapital – Eröffnungsbilanz	145.713	54.801
Zeichnungen im Geschäftsjahr	-	90.912
<b>Gezeichnetes Kapital – Schlussbilanz</b>	<b>145.713</b>	<b>145.713</b>

## 8.2 Kapitalrücklage

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2021	2020
Emissionsagio – Eröffnungsbilanz	2.296.961.077	844.345.307
Veränderungen über das Jahr	(54.054.707)	1.452.615.770
<b>Emissionsagio – Schlussbilanz</b>	<b>2.242.906.370</b>	<b>2.296.961.077</b>

Im Jahr 2021 wurde eine Dividende in Höhe von 54.054.707 EUR aus der Kapitalrücklage ausgezahlt. Die Dividende wurde im Juli 2021 in bar ausgezahlt.

## 8.3 Gesetzliche Rücklage

Die Gesellschaft ist verpflichtet mindestens 5 % des jährlichen Nettogewinns nach Abzug möglicher Verlustvorträge in eine gesetzliche Rücklage einzustellen, bis diese Rücklage 10 % des gezeichneten Kapitals entspricht. Diese Rücklage darf während des Bestehens der Gesellschaft nicht aufgelöst werden. Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage wird nach Zustimmung durch die Hauptversammlung vorgenommen.

## 8.4 Veränderung der Rücklagen und der Gewinn- und Verlustposten über das Jahr

Die Veränderungen über das Jahr 2021 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Gesetzliche Rücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinnvortrag / Verlustvortrag	Gewinn / Verlust im Geschäftsjahr
<b>Zu Beginn des Jahres</b>	<b>5.480</b>	<b>437.488</b>	<b>424.770.100</b>	<b>9.272.390</b>
<b>Veränderungen über das Jahr</b>				
Verwendung des Vorjahresergebnisses	-	-	9.263.299	(9.272.390)
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	9.091	-	-	-
Zuführung zum Grundkapital	-	-	-	-
Dividendenausschüttung	-	-	-	-
Jahresergebnis	-	-	-	(1.835.906.579)
<b>Zum Ende des Jahres</b>	<b>14.571</b>	<b>437.488</b>	<b>434.033.399</b>	<b>(1.835.906.579)</b>

## Ziffer 9 – Rückstellungen

### 9.1 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Rückstellung für KPMG-Rechnungsprüfung	476.700	181.800
Rückstellung für KPMG-Steuerberatung	15.225	162.875
Rückstellung für KPMG-Sonstige Beratung	950.606	727.500
Rückstellung für Transaktionskosten	-	5.541
Rückstellung für Kosten der Kapitalerhöhung	-	34.249
Rückstellung für Kosten der Anleiheemission	15.433	787.514
<b>Gesamt</b>	<b>1.457.964</b>	<b>1.899.480</b>

## Ziffer 10 – Verbindlichkeiten

Die Fälligkeiten der im Posten Verbindlichkeiten ausgewiesenen Beträge gliedern sich wie folgt auf:

	Innerhalb 1 Jahres	1–5 Jahre	Nach mehr als 5 Jahren	2021 Gesamt	2020 Gesamt
10.1 Obligationsanleihen – Darlehensbetrag	-	1.900.000.000	1.300.000.000	3.200.000.000	1.200.000.000
Obligationsanleihen – angefallene Zinsen	46.890.070	-	-	46.890.070	9.315.070
10.1 Obligationsanleihen – Darlehensbetrag	-	165.000.000	-	165.000.000	165.000.000
Obligationsanleihen – angefallene Zinsen	354.885	-	-	354.885	354.885
10.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.000.000	-	96.500.000	98.500.000	426.240.710
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.631.115	-	-	3.631.115	4.678.484
10.3 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <sup>(*)</sup>	273.374.313	-	-	273.374.313	109.552.231
10.4 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen	3.409.625	-	-	3.409.625	5.685.548
10.5 Sonstige Verbindlichkeiten <sup>(*)</sup>	1.442.751	-	-	1.442.751	1.036.105
<b>Gesamt</b>	<b>331.102.759</b>	<b>2.065.000.000</b>	<b>1.396.500.000</b>	<b>3.792.602.759</b>	<b>1.921.863.033</b>

(\*) Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2020 wurden 656.070 EUR aus „Sonstige Gläubiger“ in die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ umgegliedert, um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2021 zu gewährleisten.

## 10.1. Obligationsanleihen

Am 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihe ist mit einem Zinssatz von 1,5 % p.a. ausgestattet und wird am 26. Juli 2024 fällig. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihe wurde hauptsächlich zur Finanzierung zukünftiger Akquisitionen verwendet.

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft unbesicherte vorrangige Wandelanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 165 Millionen EUR, die zum Fälligkeitsdatum in neue bzw. bestehende Stammaktien der Gesellschaft wandelbar sind. Der Kupon beläuft sich auf 1,25 % p.a. und ist halbjährlich nachträglich zahlbar. Infolge der Herabstufung des Unternehmensratings erhöhte sich der Zins ab dem 23. November 2020 auf 2,00 %. Die Laufzeit der Anleihen endet am 23. November 2023. Die Gesellschaft verwendete den Nettoerlös zur Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten, zur Verlängerung des Fälligkeitsprofils der Verbindlichkeiten der Gesellschaft sowie zur Stärkung ihrer Liquiditätsposition.

Am 5. August 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe im Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihe ist mit einem Zinssatz von 3,25 % p.a. ausgestattet und wird am 5. August 2025 fällig. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 395,484 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,871 %. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihe wurde hauptsächlich zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Am 13. November 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihe ist mit einem Zinssatz von 2,75 % p.a. ausgestattet und wird am 13. November 2026 fällig. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 394,584 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,646 %. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihe wurde hauptsächlich zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Am 8. Januar 2021 platzierte die Gesellschaft eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht, eine Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR sowie eine Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR. Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 691,782 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,826 % bzw. 785,656 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,207 %. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihe wurde hauptsächlich zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Am 21. April 2021 gelang der Adler Group S.A. im Rahmen des neu aufgelegten EMTN-Programms der Gesellschaft die Platzierung einer festverzinslichen, vorrangig unbesicherten Anleihe über 500 Millionen EUR; die Anleihe hat eine Laufzeit von 6 Jahren und einen festen Kupon von 2,25 %. Die Anleihe wurde bei institutionellen Investoren im gesamten europäischen Raum platziert, mit einem Auftragsbuch von insgesamt 1,1 Milliarden EUR. Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 493,115 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,623 %. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihe wurde hauptsächlich zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, nach dem Ausgabetag der Anleihe keine Finanzschulden zu übernehmen und auch dafür zu sorgen, dass ihre Tochtergesellschaften nach dem Ausgabetag der Anleihe keine Finanzschulden eingehen (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzschulden), wenn unmittelbar nach Wirksamwerden des Eintretens dieser zusätzlichen Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Verwendung des Nettoerlöses aus diesem Eintreten) die folgenden Voraussetzungen nicht erfüllt sind: (i) Loan-to-Value Ratio (LTV)  $\leq 60$  %; (ii) Secured Loan-to-Value Ratio  $\leq 45$  %; (iii) Unencumbered Asset Ratio  $\geq 125$  % und (iv) Interest Coverage Ratio (ICR)  $\geq 1,8$ . 2021 belief sich der Zinsaufwand der Gesellschaft auf 70.876.311 EUR (2020: 14.911.401 EUR) und der Aufwand aus der Abschreibung des Anleiheagios auf Obligationsanleihen auf 6.083.572 EUR (2020: 684.245 EUR).

Zum 31. Dezember 2021 kommt die Gesellschaft allen finanziellen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

## 10.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Am 9. März 2018 unterzeichnete die Gesellschaft eine revolvingende Kreditfazilität in Höhe von 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen von jeweils einem Jahr. Die damit verbundenen Vorauszahlungen wurden in der Bilanz unter „Gründungskosten“ erfasst und über drei Jahre abgeschrieben. Im Januar 2021 wurde der zum 31. Dezember 2020 ausstehende Betrag von 50 Millionen EUR zurückgezahlt. Im März 2021 wurde die Kreditfazilität geschlossen.

Am 15. Dezember 2019 hatte die Gesellschaft eine Überbrückungsfazilität in Höhe von 885,470 Millionen EUR mit einer Laufzeit von einem Jahr und drei Monaten und vier Verlängerungsoptionen um jeweils sechs Monate unterzeichnet. Die damit verbundenen Vorauszahlungen wurden in der Bilanz unter „Gründungskosten“ erfasst und über 13 Monate abgeschrieben. Im Januar 2021 wurde der zum 31. Dezember 2020 ausstehende Betrag von 370,787 Millionen EUR vollständig zurückgezahlt. Gleichzeitig wurde auch die Kreditfazilität geschlossen.

Am 30. September 2020 unterzeichnete die Gesellschaft zwei revolvingende Kreditfazilitäten in Höhe von jeweils 50 Millionen EUR und einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen von jeweils einem Jahr. Die damit verbundenen Vorauszahlungen wurden in der Bilanz unter „Gründungskosten“ erfasst und über sechs Monate abgeschrieben. Es wurden keine Beträge aus den Kreditfazilitäten in Anspruch genommen. Beide Fazilitäten wurden im März 2021 geschlossen.

Am 15. Dezember 2020 unterzeichnete die Gesellschaft eine Schuldscheinvereinbarung über 5 Millionen EUR mit einer Laufzeit bis zum 31. Januar 2021. Der zum 31. Dezember 2020 ausstehende Betrag von 5 Millionen EUR wurde zum Fälligkeitsdatum zurückgezahlt.

Am 15. März 2021 unterzeichnete die Gesellschaft eine syndizierte revolvingende Kreditfazilität mit einer Laufzeit von drei Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils einem Jahr in Höhe von 300 Millionen EUR von den Kreditgebern JP Morgan, Deutsche Bank und Barclays. Die drei bilateralen revolvingenden Kreditfazilitäten mit diesen Kreditgebern wurden zeitgleich gekündigt. In der zweiten Jahreshälfte 2021 nahm die Gesellschaft 300 Millionen EUR aus dieser Kreditfazilität in Anspruch. Der Betrag wurde zum 30. Dezember 2021 vollständig zurückgezahlt. Die Kreditfazilität wurde im April 2022 geschlossen.

Im März und April 2021 nahm der Konzern ein besichertes Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 100 Millionen EUR auf. Das Darlehen ist mit einem Zinssatz von 1,25 % pro Jahr versehen und wird im Jahr 2028 fällig.

Der Zinsaufwand der Gesellschaft auf Darlehen gegenüber Banken belief sich 2021 auf 2.899.332 EUR (2020: 11.347.790 EUR).

### 10.3 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
ADLER Real Estate AG	265.220.905	-
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen <sup>(*)</sup>	8.153.408	109.552.231
<b>Gesamt</b>	<b>273.374.313</b>	<b>109.552.231</b>

(\*) Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2020 wurden 656.070 EUR aus „Sonstige Verbindlichkeiten“ in die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ umgegliedert, um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2021 zu gewährleisten.

Das von der ADLER Real Estate AG erhaltene Darlehen ist mit 2,84 % pro Jahr verzinst und wird zum 29. Dezember 2022 fällig. Der Posten Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen umfasst im Wesentlichen ein Darlehen in Höhe von 4.968.644 EUR, das durch die Ziporim Investment GmbH gewährt wurde. Das im Geschäftsjahr 2020 von ADO Lux Finance S.à r.l. gewährte Darlehen in Höhe von 106.694.917 EUR wurde im Geschäftsjahr 2021 zurückgezahlt.

## 10.4 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
<b>davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar</b>		
Sozialversicherungsschulden	6.647	427
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	3.399.743	5.690.127
Steuern auf Gehälter	6.717	(18.619)
Steuern auf Verwaltungsrats honorare	(3.522)	13.613
Sonstige Steuerverbindlichkeiten	40	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.409.625</b>	<b>5.685.548</b>

## 10.5 Sonstige Verbindlichkeiten

In EUR	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
<b>davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar</b>		
An Mitarbeiter zu zahlende Beträge	1.442.751	1.036.105
Sonstige Verbindlichkeiten <sup>(*)</sup>	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.442.751</b>	<b>1.036.105</b>

(\*) Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2020 wurden 656.070 EUR aus „Sonstige Verbindlichkeiten“ in die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ umgliedert, um die Vergleichbarkeit mit den Zahlen für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2021 zu gewährleisten.

## Ziffer 11 – Nettoumsatz

Der Nettoumsatz der Gesellschaft umfasst im Wesentlichen in Rechnung gestellte Verwaltungsgebühren in Höhe von 7.152.335 EUR (2020: 3.784.922 EUR) und weiterberechnete Gebühren in Höhe von 1.312.006 EUR (2020: 90.590 EUR).

Der gesamte Nettoumsatz stammt von nahestehenden Unternehmen und Personen.

## Ziffer 12 – Sonstige externe Aufwendungen

Die sonstigen externen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2021	2020
Externe Beratungsdienstleistungen	12.083.053	19.992.569
Buchhaltung und Prüfungshonorare	2.444.118	2.242.564
Anwaltsgebühren	1.309.748	1.651.486
Kapitalmarktgebühren	254.833	578.416
Reise- und Bewirtungskosten – Mitarbeiter	25.074	71.638
Beratungsdienstleistungen der ADO Group Ltd.	-	6.188
Verwaltungsgebühren – Adler Properties GmbH	957.888	1.198.001
Verwaltungsgebühren – ADLER Teilkonzern	982.244	-
Verwaltungsgebühren – Consus Teilkonzern	73.464	-
Transaktionskosten	-	(7.200.000)
Abgaben im Rahmen des Beherrschungsvertrags	-	351.945
Datenverarbeitung	57.882	112.728
Büromieten und Gebäudedienste	19.563	19.243
Sonstige Gebühren	1.428.518	1.018.875
<b>Gesamt</b>	<b>19.636.384</b>	<b>20.043.651</b>

Der Rückgang der sonstigen externen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf externe Beratungsdienstleistungen zurückzuführen. Im Jahr 2020 sind der Gesellschaft hohe außerordentliche Aufwendungen in Verbindung mit dem Erwerb der ADLER und Consus Teilkonzerne entstanden, wobei die außerordentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Fusion der drei Teilkonzerne auch 2021 nach wie vor hoch sind.

## Ziffer 13 – Vergütung des Abschlussprüfers

KPMG Luxembourg Société anonyme und sonstige Mitgliedsgesellschaften des KPMG-Netzwerks stellten der Gesellschaft im Laufe des Jahres die folgenden Beträge (netto) in Rechnung:

In EUR	2021	2020
Prüfungshonorare	1.135.762	1.697.114
davon: KPMG Luxembourg, Société anonyme	868.262	890.944
Steuerberatungsleistungen	39.574	224.869
davon: KPMG Luxembourg, Société anonyme	-	16.275
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen <sup>(*)</sup>	1.209.754	2.648.687
davon: KPMG Luxembourg, Société anonyme	169.148	857.087

(\*) Einschließlich Leistungen in Verbindung mit der Ausgabe von Aktien und Anleihen. Einschließlich der für die Prüfung durch KPMG Forensic angefallenen Honorare im Geschäftsjahr 2021.

## Ziffer 14 – Personal

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigt die Gesellschaft drei Mitarbeiter in Vollzeit (2020: zwei) und (seit Oktober 2017) einen Mitarbeiter in Teilzeit (zu 3/10); der Jahresdurchschnitt beträgt im Berichtsjahr drei Mitarbeiter (2020: zwei).

## Ziffer 15 – Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien

Die von der Gesellschaft an die Mitglieder der Aufsichtsgremien in dieser Eigenschaft für das Geschäftsjahr gewährten Vergütungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2021	2020
Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats	1.184.499	956.545
<b>Gesamt</b>	<b>1.184.499</b>	<b>956.545</b>

Die von der Gesellschaft an die Mitglieder der Geschäftsführung (Co-CEOs, CLO) gewährten Vergütungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2021	2020
Festgehalt	660.000	616.444
Kurzfristige Barprämie	852.846	627.158
Sonstige Leistungen	72.764	66.494
Beratungshonorare	42.000	14.000
<b>Gesamt</b>	<b>1.627.610</b>	<b>1.324.096</b>

Die Gesellschaft ist in dieser Eigenschaft keine gegenwärtigen oder zukünftigen Verpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungs- oder Aufsichtsrats in Bezug auf Pensionszahlungen eingegangen.

Mitgliedern des Verwaltungs- oder Aufsichtsrats wurden keine Vorauszahlungen oder Darlehen gewährt und es wurden für sie keine Verpflichtungen in Form von Garantien jeglicher Art übernommen.

## Ziffer 16 – Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Abgesehen von den an anderer Stelle im Jahresabschluss offengelegten Geschäften tätigte die Gesellschaft im Verlauf des Jahres keine weiteren wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

## Ziffer 17 – Außerbilanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der von der Gesellschaft unterzeichneten Vereinbarungen über die revolvingenden Kreditfazilitäten (siehe Ziffer 3) und die Ausgabe der Unternehmensanleihe und der Wandelanleihe (siehe Ziffer 10.1) ist die Gesellschaft an eine Negativklausel gebunden.

Die Gesellschaft gab für einige der deutschen Tochtergesellschaften „Patronatserklärungen“ ab, um die Illiquidität beziehungsweise eine Überschuldung dieser Gesellschaften zu vermeiden.

## Ziffer 18 – Wesentliche Ereignisse im Berichtszeitraum und Nachtragsbericht

**A.** Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein. Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die Bewertungen der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021, wie sie in diesem Einzelabschluss angegeben sind, reflektieren die zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden konjunkturellen Bedingungen. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Coronakrise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen nach wie vor stetig, und auch die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiterhin zu. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering.

**B.** Am 8. Januar 2021 platzierte die Gesellschaft eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht, eine Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR sowie eine Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR. Der Erlös aus der Begebung der Anleihen wurden zur Rückzahlung bestehender Schulden, zur weiteren Verbesserung und Verlängerung des Fälligkeitsprofils in Bezug auf das Fremdkapital der Adler Group und als nächster Schritt zur Verwirklichung der geplanten Synergieeffekte verwendet.

**C.** Der unter der Brückenkreditfazilität ausstehende Betrag (ausstehendes Volumen zum 31. Dezember 2020: 371 Millionen EUR) wurde im Januar 2021 zurückgezahlt. Die Kündigung der Brückenkreditfazilität erfolgte ebenfalls zu diesem Zeitpunkt.

**D.** Mit der Eintragung ins Handelsregister am 23. Februar 2021 wurde der im Jahr 2020 abgeschlossene Debt-to-

Equity-Swap-Vertrag rechtswirksam. Durch diesen Vertrag erhöhte sich die Beteiligung der Gesellschaft an der ADLER Real Estate AG von rund 93,9 % auf 96,6 %. Im Zuge dieser Transaktion erwarb die Adler Group S.A. 35.107.487 weitere ADLER-Aktien gegen eine Sacheinlage von 478 Millionen EUR.

**E.** Am 15. März 2021 unterzeichnete die Gesellschaft eine syndizierte revolvingende Kreditfazilität mit einer Laufzeit von drei Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils einem Jahr in Höhe von 300 Millionen EUR von den Kreditgebern JP Morgan, Deutsche Bank und Barclays. Die drei bilateralen revolvingenden Kreditfazilitäten mit diesen Kreditgebern wurden zeitgleich gekündigt. Im zweiten Halbjahr 2021 hat die Gesellschaft einen Betrag von 300 Millionen EUR als weiteres Liquiditätspolster und zur Erhöhung der Flexibilität der Gesellschaft abgerufen. Der Betrag wurde zum 30. Dezember 2021 vollständig zurückgezahlt. Die Kreditfazilität wurde im April 2022 geschlossen.

**F.** Im März und April 2021 nahm die Gesellschaft ein besichertes Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 100 Millionen EUR auf. Das Darlehen ist mit einem Zinssatz von 1,25 % pro Jahr versehen und wird im Jahr 2028 fällig.

**G.** Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe entschied am 15. April 2021, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist, und erklärte damit das höchst umstrittene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig. Nach Auffassung des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts war das Land Berlin mangels Gesetzgebungskompetenz nicht berechtigt, die Miethöhe durch einen sogenannten „Mietendeckel“ in der Bundeshauptstadt zu begrenzen, da der Bundesgesetzgeber das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abschließend geregelt habe. Die Adler Group hat ihren Mietern individuelle Lösungen für die Rückzahlung angeboten.

**H.** Am 21. April 2021 gelang der Adler Group S.A. im Rahmen des neu aufgelegten EMTN-Programms der Gesell-

schaft die Platzierung einer festverzinslichen, vorrangig unbesicherten Anleihe über 500 Millionen EUR; die Anleihe hat eine Laufzeit von 6 Jahren und einen festen Kupon von 2,25 %. Die Anleihe wurde bei institutionellen Investoren im gesamten europäischen Raum platziert, mit einem Auftragsbuch von insgesamt 1,1 Milliarden EUR. Der Erlös aus der Begebung der Anleihen wurden zur Rückzahlung bestehender Schulden, zur weiteren Verbesserung und Verlängerung des Fälligkeitsprofils in Bezug auf das Fremdkapital der Adler Group und als nächster Schritt zur Verwirklichung der geplanten Synergieeffekte verwendet.

**I.** Im zweiten Quartal 2021 erhöhte die Gesellschaft ihre Beteiligung an Consus von 90,9 % auf 93,9 %.

**J.** Am 25. Juni 2021 legte die Adler Group ein Commercial-Paper-Programm auf, das es der Gesellschaft erlaubt, kurzfristige Anleihen bis zu einem Gesamtbetrag von maximal 500 Millionen EUR auszugeben, die der Zwischenfinanzierung allgemeiner Geschäftsaktivitäten dienen. Zum Bilanzstichtag sind keine Beträge aus dem Commercial-Paper-Programm aufgenommen worden.

**K.** Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Juni 2021 wurde eine Dividende in Höhe von 0,46 EUR je Aktie beschlossen (entspricht einer Bruttodividende in einer Gesamthöhe von 54,1 Millionen EUR). Die Dividende wurde im Juli 2021 ausgezahlt.

**L.** Am 11. August 2021 veröffentlichte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) einen vollständigen Analysebericht zum „BB/stable“-Rating der Adler Group.

**M.** Am 16. August 2021 gab Sustainalytics der Adler Group ein neues ESG-Rating von 10,7 und stufte die Gesellschaft damit auf Platz 46 von insgesamt 1.001 analysierten Immobilienunternehmen ein, womit die Adler Group zu den nachhaltigsten 5 % der analysierten Immobilienunternehmen gehört. Die Adler Group wurde zudem Mitglied des UN Global Compact und der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und verpflichtete sich damit dem Bau klimaneutraler Gebäude für eine bessere Zukunft.

**N.** Die Adler Group entschloss sich am 4. Oktober 2021, eine Prüfung ihrer strategischen Optionen einzuleiten. Sie war wiederholt von interessierten institutionellen Investoren in Bezug auf ihr Bestandsportfolio angesprochen worden. Dies könnte angesichts der hohen Nachfrage und der Aufwärtsbewegungen bei den Marktbewertungen in letzter Zeit zur Veräußerung eines wesentlichen Anteils ihrer Bestandsimmobilien führen. Mit den Erlösen aus diesen Veräußerungen soll nicht nur die Verschuldung deutlich reduziert, sondern auch Kapital an die Inhaber von Anleihen und Aktien zurückgeführt werden.

**O.** Am 6. Oktober 2021 hat die Adler Group die auf forensische Rechnungslegung spezialisierte Abteilung von KPMG aufgrund der Anschuldigungen im Viceroy-Bericht unter anderem damit beauftragt, einzelne in der Vergangenheit durchgeführte Transaktionen zu prüfen.

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

**Q.** Dr. Michael Bütter hat mit Wirkung zum Ende des 31. Januar 2022 seinen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat der Adler Group S.A. eingereicht. Sein Rücktritt steht in Verbindung mit der kürzlich getroffenen Entscheidung des Aufsichtsrats der Union Investment Real Estate GmbH, Dr. Bütter mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zusätzliche Aufgabenbereiche in der regulierten Immobiliensparte von Union Investment zu übertragen.

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

**S.** Am 16. Februar 2022 bestellten die Mitglieder des Verwaltungsrats der Adler Group Herrn Prof. Dr. A. Stefan Kirsten als neues Mitglied des Verwaltungsrats und wählten

ihn mit sofortiger Wirkung zum dessen Vorsitzenden. Der bisherige Vorsitzende des Verwaltungsrats Herr Dr. Peter Maser wurde als stellvertretender Vorsitzender gewählt.

**T.** Nach dem Einmarsch der Russischen Föderation in die Ukraine am 24. Februar 2022 einigten sich die Bundesregierung und die Europäische Union auf umfassende Wirtschaftssanktionen gegen Russland. Ob und in welchem Umfang weitere Sanktionen beschlossen werden bzw. ob sich der Konflikt weiter verschärfen wird, ist derzeit nicht absehbar. Alle Schätzungen und Angaben zu den Auswirkungen des Ukraine Konflikts basieren auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts verfügbaren Informationen und sind möglichen zukünftigen Änderungen unterworfen. Im Wohnimmobilienbereich wird die Gefährdung der Gesellschaft durch steigende Energiepreise gegenwärtig als nicht wesentlich eingestuft, da davon ausgegangen wird, dass diese Preiserhöhungen an die Mieter weitergegeben werden können. Darüber hinaus kündigte die Bundesregierung bereits Maßnahmen an, durch die die Bürger vor den wirtschaftlichen Auswirkungen steigender Energiepreise geschützt werden, wodurch das Risiko im Zusammenhang mit einer möglichen Zahlungsunfähigkeit der Mieter in Bezug auf Mieten und Nebenkosten gemildert wird. Der Gesellschaft sind keine Geschäftsbeziehungen zu Unternehmen oder Finanzinstituten bekannt, die unmittelbar von den Sanktionen gegen Russland betroffen sind. Kurzfristig wird eine Refinanzierung durch Marktschwankungen und Sanktionen gegen Investoren aus Russland erschwert. Als Unternehmen mit einem schwächeren Kreditrating könnte die Gesellschaft von den entsprechenden Auswirkungen betroffen sein. In naher und mittelfristiger Zukunft ist jedoch ohnehin keine Refinanzierung geplant.

**U.** Am 21. April 2022 gab die Adler Group bekannt, dass KPMG Forensic der Gesellschaft ihren Abschlussbericht über die umfassende Prüfung der Anschuldigungen, die von Viceroy Research LLC erhoben worden waren, vorgelegt hat. Der entsprechende Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht. KPMG Forensic fand keine Beweise für systematisch betrügerische oder die Gesellschaft ausplündernde Trans-

aktionen mit angeblich nahestehenden Unternehmen und Personen. Es wurden allerdings von KPMG Forensic Mängel in der Dokumentation und in der Abwicklung dieser Transaktionen festgestellt. Prof. Dr. Kirsten, Vorsitzender des Verwaltungsrats der Adler Group, kündigte am 22. April 2022 ein Programm zur Beseitigung der aufgezeigten Schwachstellen in Struktur und Prozess an. Erste Ergebnisse dieses Programms sollen im Vorfeld der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 veröffentlicht werden.

Bei der Erstellung dieses Jahresabschlusses ist der Verwaltungsrat zu dem Schluss gekommen, dass es sich hierbei (mit Ausnahme der Unternehmensfortführung) um nicht-berücksichtigungspflichtige Ereignisse handelt.

Die im vorliegenden Jahresabschluss angegebenen Bewertungen der Vermögenswerte und Schulden zum 31. Dezember 2021 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider.



# Finanzkalender 2022

## Veröffentlichungstermine 2022 der Adler Group S.A.

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

Online-  
Finanzkalender

[www.adler-group.com](http://www.adler-group.com)

## Impressum

### Koordination:

Investor Relations Adler Group S.A.

### Konzept, Design & Artwork:

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

### Felix Ernesti

Art Director & Grafikdesigner, Berlin

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft wird auf Englisch und auf Deutsch veröffentlicht. Im Fall von Widersprüchen geht die englische Version vor. Beide Versionen des Geschäftsberichts stehen auf dieser Website bereit.

[www.adler-group.com](http://www.adler-group.com)

**Adler Group S.A.**

1B Heienhaff  
1736 Senningerberg  
Großherzogtum Luxemburg

[investorrelations@adler-group.com](mailto:investorrelations@adler-group.com)

[www.adler-group.com](http://www.adler-group.com)

GESCHÄFTS-

BERICHT 2021