

Q3

QUARTALS-
MITTEILUNG 2022

Kennzahlen^{Q3}

Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2022	30. Sept. 2021 ^(*)	30. Sept. 2022	30. Sept. 2021	31. Dez. 2021
Erträge aus Vermietung	281.317	344.350	85.888	113.843	495.092
EBITDA aus Vermietung	118.237	169.180	32.359	56.636	227.748
EBITDA-Marge aus Vermietung	63,1%	65,2%	57,1%	66,4%	65,8%
Gesamt-EBITDA	17.445	181.512	27.594	71.199	208.246
FFO 1 (aus Vermietung)	67.968	101.900	18.062	35.098	137.072
FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)	-63.126	92.086	3.880	59.657	60.883

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.

Weitere Kennzahlen

Wohnimmobilien ^(*)	30. Sept. 2022	31. Dez. 2021
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m ²)	7,56	7,45
Gesamtleerstandsquote	1,7%	1,1%
Anzahl der Einheiten	26.219	27.469
Flächenbereinigtes Mietwachstum	2,0%	2,5%

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

Bilanz

In TEUR mit Ausnahme der Angaben je Aktie	30. Sept. 2022 ^(*)	31. Dez. 2021 ^(*)
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	9.148.431	9.965.420
Beleihungsquote (LTV)	59,9%	50,9%
EPRA-NRV	3.505.465	4.649.372
EPRA-NRV je Aktie (EUR)	29,83	39,57
EPRA-NTA	3.282.073	4.268.575
EPRA-NTA je Aktie (EUR)	27,93	36,33

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

Inhalt

1 An unsere Aktionäre

04 Unternehmensüberblick

06 Adler Group-Aktie

2 Zwischenlagebericht

10 Grundlagen des Konzerns

13 Unser Portfolio im Überblick

18 Finanzüberblick

28 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

34 Prognosebericht

35 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

38 Verkürzte Konzernzwischenbilanz

40 Verkürzte Konzernzwischen-gewinn- und -verlustrechnung

41 Verkürzte Konzernzwischen-gesamtergebnisrechnung

42 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

44 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

4 Finanzkalender & Impressum

Willkommen bei der Adler Group

Die Adler Group hält und verwaltet rund 26.000 Wohnungen in der gesamten Bundesrepublik und verfügt über eine Entwicklungspipeline von rund 3.200 neuen Wohnungen in den Top-Städten des Landes.

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

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

26.219

Einheiten

PROJEKTENTWICKLUNGS- PIPELINE

ca. 3.200

Einheiten



Die Adler Group-Aktie

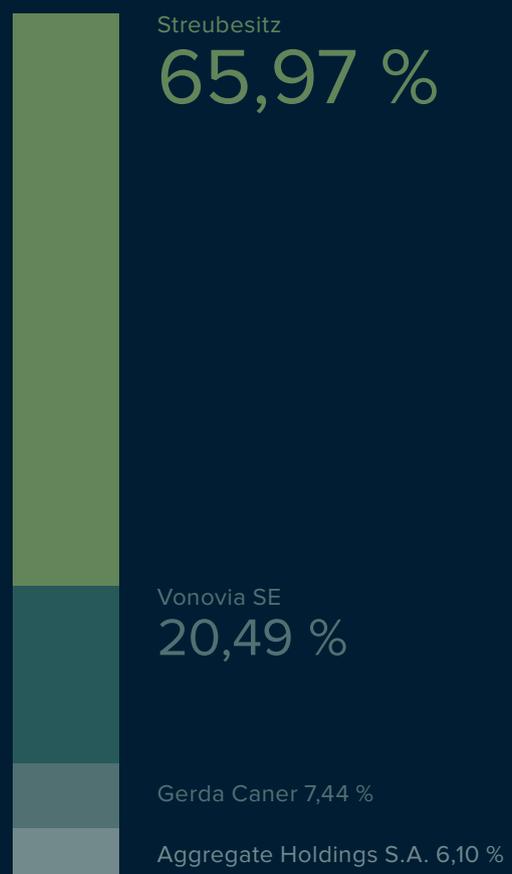
Die Aktie

Aktiendaten (zum 30. September 2022)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende Q3 2022	1,88 EUR
Höchster Kurs LTM	15,23 EUR
Tiefster Kurs LTM	1,87 EUR
Gesamtzahl der Aktien	117,5 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Klasse	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	65,97 %
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index

Aktionärsstruktur

(zum 30. September 2022)



Wichtige Marktdaten

Die Adler Group-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 30. September 2022 endenden 12-Monatszeitraum wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 1,87 EUR und 15,23 EUR gehandelt. Die Aktie der Adler Group ist in den relevanten Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie vertreten.

Aktionärsstruktur

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Adler Group beläuft sich zum 30. September 2022 auf 117,5 Millionen. Die Hauptaktionäre mit einer Beteiligung von über 5 % sind gegenwärtig: Vonovia SE (20,49 %), Gerda Caner (7,44 %) und die Aggregate Holdings S.A. (6,10 %)¹⁾. Die verbleibenden 65,97 % im Streubesitz befindlichen Aktien werden im Wesentlichen von institutionellen Investoren gehalten.

¹⁾ Gemäß den offiziellen Mitteilungen durch die Aktionäre.

Dividende

Im Rahmen der Vereinbarung mit den Anleihegläubigern vom 25. November 2022 hat die Adler Group zugesagt, ihren Aktionären keinen Dividendenvorschlag zu unterbreiten.

Zwischen- lagebericht

2 Zwischenlagebericht

- 10 Grundlagen des Konzerns
- 13 Unser Portfolio im Überblick
- 18 Finanzüberblick
- 28 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 34 Prognosebericht
- 35 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Die Adler Group S.A. ist eine deutschlandweit gut diversifizierte Wohnimmobiliengesellschaft mit einem Portfolio im Wert von 9,1 Milliarden EUR. Wir halten und verwalten rund 26.000 Wohnungen in unserem Kernportfolio, während weitere 3.200 Einheiten in den Top-Städten in Deutschland in der Entwicklungsphase sind.

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

menden 6–8 Jahren fertigzustellen. Wir werden in dem strategischen Bemühen, der Wohnungsknappheit in Deutschland entgegenzuwirken, neue Wohneinheiten bauen. Unsere 738 operativ tätigen Mitarbeiter sind an verschiedenen Standorten innerhalb Luxemburgs und Deutschlands in der Nähe unserer Objekte und Mieter beschäftigt.

Ziele und Strategie

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

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

BESTAND AN
MIETWOHNUNGEN

26.219

Einheiten

OPERATIV TÄTIGE
MITARBEITER

738

Personen

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

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

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

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

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

Durch die Integration von ADLER und Consus haben wir unser Geschäft ausgebaut und diversifiziert und uns einen klaren und ertragsstarken organischen Wachstumspfad eröffnet, der auf unserer hochwertigen Build-to-Hold-Entwicklungspipeline mit einem gegenwärtigen Bruttovermögenswert von 660 Millionen EUR beruht. Wir streben an, in den nächsten zehn Jahren rund 350.000 m² zusätzliche Mietfläche in 3.200 zusätzlichen Mieteinheiten in den größten Städten in Deutschland zu entwickeln. Darüber hinaus werden ausgewählte Modernisierungsinvestitionen in unserem Kernportfolio die Qualität unseres Mietportfolios erhöhen und gleichzeitig die Energieeffizienz verbessern.

Wir planen eine weitere Vereinfachung unserer Kapitalstruktur

Wir beabsichtigen eine Vereinfachung unserer Kapitalstruktur. Unsere Finanzstrategie sieht mittelfristig eine nachhaltige Beleihungsquote von unter 50 % vor.

Dividende

Im Rahmen der Vereinbarung mit den Anleihegläubigern vom 25. November 2022 hat die Adler Group zugesagt, ihren Aktionären keinen Dividendenvorschlag zu unterbreiten.

Corporate Governance

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

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat setzte sich zum 30. September 2022 wie folgt zusammen:

Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, Vorsitzender

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....

Thierry Beaudemoulin

Verwaltungsratsmitglied

.....

Thilo Schmid

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....

Thomas Zinnöcker

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

Unser Portfolio im Überblick

Geschäftsentwicklung

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

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

Die hier aufgeführten Zahlen beziehen sich auf das aus Wohnimmobilien bestehende Kernportfolio und enthalten keine zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (d.h. keine Vermögenswerte im Eigentum von BCP).

Unser Portfolio im Überblick^(*)

Standort	Beizulegender Zeitwert Mio. EUR Q3 22	Beizulegender Zeitwert EUR/m ² Q3 22	Einheiten	Vermietbare Gesamtfläche m ²	Nettomiet- erträge ^(**) Mio. EUR Q3 22	Mietren- dite (ge- wichtete Durch- schnitts- miete)	Flächen- berei- nigter Leer- stand Δ		Q3 22 gewichte- te Miete EUR/m ² / Monat	Netto- mieter- träge flächen- berei- nigter Um- satz Δ gegen- über Vor- jahr	Steige- rungspo- tenzial
							Leer- stand Q3 22	gegen- über Vorjahr			
Berlin	4.608	3.571	18.580	1.290.199	126,0	2,7 %	1,6 %	0,5 %	8,18	2,1 %	20,4 %
Sonstige	711	1.459	7.639	486.898	33,8	4,8 %	1,9 %	-0,4 %	5,92	1,9 %	14,9 %
Gesamt	5.318	2.993	26.219	1.777.097	159,9	3,0 %	1,7 %	0,3 %	7,56	2,0 %	19,3 %

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

(**) Annualisierte Nettomietträge.

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

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

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

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

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

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

Portfolioentwicklung

Wohnimmobilien^(*)

	30. Sept. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl der Einheiten	26.219	27.469
Ø-Miete/m ² /Monat (EUR)	7,56	7,45
Leerstand	1,7%	1,1%

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

Die Durchschnittsmiete pro m² erhöhte sich seit Jahresbeginn auf 7,56 EUR, während die Leerstandsquote leicht auf 1,7 % anstieg.



Flächenbereinigtes Mietwachstum^(*)

In %	LTM ^(**) 30. Sept. 2022	1. Jan. - 31. Dez. 2021
Flächenbereinigtes Mietwachstum	2,0 %	2,5 %

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

Das flächenbereinigte Mietwachstum für unser Portfolio in Berlin belief sich auf 2,1 %, während das flächenbereinigte Mietwachstum für das verbleibende Portfolio 1,9 % betrug.

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

Instandhaltung und Investitionen

In EUR/m ²	1. Jan. - 30. Sept. 2022	1. Jan. - 31. Dez. 2021
Instandhaltung	3,2	5,2
Investitionen	8,5	21,8
Summe	11,8	27,0

Instandhaltung und Investitionen

In Mio. EUR	1. Jan. - 30. Sept. 2022	1. Jan. - 31. Dez. 2021
Instandhaltung	6,8	23,1
Investitionen	18,2	97,1
Summe	25,1	120,2

Die Gesamtinvestitionen in das Kernportfolio belaufen sich auf 25,1 Millionen EUR, womit die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen pro m² in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 bei 11,8 EUR liegen. Hierbei ist zu beachten, dass die Angaben zu Instandhaltungskosten und Investitionen im Geschäftsjahr 2022, anders als im Geschäftsjahr 2021, keine Ausgaben für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten (d.h. Vermögenswerte im Eigentum von BCP). Wenn man BCP mit einberechnet, betragen die Investitionen insgesamt 27,9 Millionen EUR und die Instandhaltungskosten 9,3 Millionen EUR; damit belaufen sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen pro m² in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022 auf 13,0 EUR.

Leerstandskategorien

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

Leerstand^(*)

	30. Sept. 2022	31. Dez. 2021
Leerstand gesamt (in Einheiten)	424	309
Leerstand gesamt (in m ²)	30.239	20.360
Gesamtleerstandsquote	1,7%	1,1%

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

LEERSTANDSQUOTE

GESAMTPORTFOLIO

1,7%



Finanzüberblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

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

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

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

Berechnung des EPRA-NAV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

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

= EPRA-NAV

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

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

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

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

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

Berechnung des EPRA-NRV

Den Eigentümern der Gesellschaft
zuzurechnendes Eigenkapital

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

= EPRA-NRV

4) In Bezug auf den EPRA-NRV: Bei der Grunderwerbsteuer auf Anlageimmobilien handelt es sich um den im Bewertungsgutachten ausgewiesenen Bruttowert (d.h. den Wert vor Abzug der Kosten des Käufers).
In Bezug auf die EPRA-NTA: Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit bereits erfolgreich Share Deals zum Abschluss gebracht und man kann vernünftigerweise davon ausgehen, dass die Gesellschaft dies auch in der Zukunft tun wird. Daher wurde eine Grunderwerbssteueroptimierungsanpassung vorgenommen, bei der die durchschnittlich in der Vergangenheit erzielte Grunderwerbsteuer angesetzt wurde.

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

Berechnung der EPRA-NTA

Den Eigentümern der Gesellschaft
zuzurechnendes Eigenkapital

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

= EPRA-NTA

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

Berechnung des EPRA-NDV

Den Eigentümern der Gesellschaft
zuzurechnendes Eigenkapital

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

= EPRA-NDV

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

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

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

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

Darüber hinaus werden die Kennzahlen NOI-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus NOI und 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)

Nettomietserträge

(+)	Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten
=	Erträge aus Vermietung
(-)	Kosten der Vermietung ⁶⁾
=	Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung
(-)	Gemeinkosten aus Vermietung ⁷⁾

= EBITDA aus Vermietung

6) Die Kosten der Vermietung setzen sich zusammen aus (a) Löhnen und Gehältern und sonstigen auf die Vermietung bezogenen Aufwendungen, (b) Saldo der weiterberechneten Mietnebenkosten und (c) Betrieb und Instandhaltung der Gebäude ohne außerordentliche Aufwendungen. Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig auftreten, für die Geschäftstätigkeit untypisch oder nicht zahlungswirksam sind.

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

Berechnung des Gesamt-EBITDA und EBT

Erträge aus Vermietung

(+)	Erträge aus Projektentwicklung
(+)	Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen
(+)	Erträge aus sonstigen Dienstleistungen
(+)	Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien
=	Umsatzerlöse
(-)	Kosten der Vermietung ⁶⁾
(-)	Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen ⁸⁾
=	Nettobetriebsergebnis (NOI)
(-)	Gemeinkosten aus Vermietung ⁷⁾
(-)	Gemeinkosten aus Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen ⁹⁾
(+)	Gewinn aus Portfolioveräußerungen ¹⁰⁾
(+)	Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten ¹¹⁾
=	Gesamt-EBITDA

(-)	Nettozinsaufwand ¹²⁾
(+/-)	Sonstige Nettofinanzierungskosten ¹³⁾
(-)	Abschreibungen
(+)	Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien
(+/-)	Sonstige Aufwendungen/Erträge ¹⁴⁾
(-)	Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden ¹⁵⁾

= EBT

8) Bei den sonstigen betrieblichen Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen handelt es sich um die Gesamtsumme der (a) Kosten der Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen, der (b) Kosten der Projektentwicklung und der (c) Kosten des Verkaufs von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen) abzüglich außerordentlicher Aufwendungen und Abschreibungen. Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig auftreten, für die Geschäftstätigkeit untypisch oder nicht zahlungswirksam sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

Berechnung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1)

EBITDA aus Vermietung

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

= 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 % betrug.

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

- (-) Nettozinsaufwand¹²⁾
- (-) Laufende Ertragsteuern¹⁹⁾
- (-) Anteile von Minderheitsgesellschaftern¹⁸⁾

= FFO 2

(inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

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

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

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

Berechnung der Beleihungsquote (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen

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

= Beleihungsquote (LTV)

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

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

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

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

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

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

Ertragslage

Das EBITDA aus dem Vermietungsgeschäft lag im dritten Quartal 2022 unter dem Vorjahreswert, was vor allem auf die Veräußerung des Portfolios Nord an die LEG, des

Portfolios Ost an KKR/Velero und die Veräußerung des Waypoint-Portfolios zurückzuführen ist. Das Gesamt-EBITDA ist 2022 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Dies liegt im Wesentlichen an niedrigeren Erträgen aus Vermietung sowie geringeren beizulegenden Zeitwerten der Build-to-Hold-Entwicklungsprojekte.

Für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2022 beläuft sich das FFO 1 auf 68,0 Millionen EUR bzw. 0,58 EUR je Aktie, während das FFO 2 sich auf -63,1 Millionen EUR bzw. -0,54 EUR je Aktie beläuft.

Die verzinslichen Verbindlichkeiten belaufen sich zum 30. September 2022 auf insgesamt ca. 6,9 Milliarden EUR. Zum dritten Quartal 2022 beträgt der durchschnittliche Zinssatz für alle ausstehenden Verbindlichkeiten 2,2 % mit einer gewichteten durchschnittlichen Laufzeit von 3,5 Jahren und einem Zinsdeckungsgrad von 0,4^(*).

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

EBITDA

EBITDA aus Vermietung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2022	30. Sept. 2021	30. Sept. 2022	30. Sept. 2021	31. Dez. 2021
Nettomieteträge	187.477	259.329	56.690	85.312	346.188
Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten	93.840	85.021	29.198	28.531	148.904
Erträge aus Vermietung	281.317	344.350	85.888	113.843	495.092
Kosten der Vermietung	-118.793	-133.746	-38.775	-43.826	-216.775
Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung	162.524	210.604	47.113	70.017	278.317
NOI-Marge aus Vermietung (%)	86,7 %	81,2 %	83,1 %	82,1 %	80,4 %
Gemeinkosten aus Vermietung	-44.288	-41.424	-14.755	-13.382	-50.569
EBITDA aus Vermietung	118.237	169.180	32.359	56.636	227.748
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	63,1 %	65,2 %	57,1 %	66,4 %	65,8 %

Gesamt-EBITDA

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeit- raum bis zum		Für das Ge- schäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2022	30. Sept. 2021 ^(*)	30. Sept. 2022	30. Sept. 2021	31. Dez. 2021
Erträge aus Vermietung	281.317	344.350	85.888	113.843	495.092
Erträge aus Projektentwicklung	97.940	78.544	88.382	19.636	122.969
Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	13.944	10.446	6.177	5.568	18.126
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	228.750	218.667	211.750	-	502.108
Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	1.994	5.122	699	205	5.437
Umsatzerlöse	623.945	657.129	392.896	139.252	1.143.732
Kosten der Vermietung	-118.793	-133.746	-38.775	-43.826	-216.775
Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	-357.918	-328.171	-303.798	-9.119	-611.416
Nettobetriebsergebnis (NOI)	147.234	195.212	50.323	86.307	315.541
Gemeinkosten aus Vermietung	-44.288	-41.424	-14.755	-13.382	-50.569
Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswoh- nungen	-23.613	-11.612	-7.974	-1.726	-19.674
Gewinn aus Portfolioverkäufen ^(**)	-	-	-	-	45.638
Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungs- projekten ^(***)	-61.889	39.337	-	-	-82.690
Gesamt-EBITDA	17.445	181.512	27.594	71.199	208.246
Nettozinsaufwand	-63.600	-69.560	-18.144	-14.691	-97.903
Sonstige Nettofinanzierungskosten	-383.313	-176.120	-8.481	-73.582	-284.566
Abschreibungen	-17.415	-11.397	-5.101	-3.813	-19.688
Sonstige Erträge/(Aufwendungen)	-170.912	10.220	23.885	-9.517	-1.281.721
Bewertungsänderung	-307.815	531.444	-222.256	30.829	452.195
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	443	-47	-95	53	758
EBT	-925.167	466.052	-202.597	478	-1.022.680

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.

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

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

ERTRÄGE AUS
VERMIETUNG

EUR

281,3

Mio.

FFO

FFO 1 (aus Vermietung)

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2022	30. Sept. 2021	30. Sept. 2022	30. Sept. 2021	31. Dez. 2021
EBITDA aus Vermietung	118.237	169.180	32.359	56.636	227.748
Nettozinsaufwand	-36.996	-56.468	-10.039	-18.749	-75.644
Laufende Ertragsteuern	-5.978	-5.013	-1.840	-833	-5.600
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	-7.295	-5.799	-2.418	-1.956	-9.433
FFO 1 (aus Vermietung)	67.968	101.900	18.062	35.098	137.072
Anz. Aktien ^(*)	117.510	117.510	117.510	117.510	117.510
FFO 1 je Aktie	0,58	0,87	0,15	0,30	1,17

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

FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	30. Sept. 2022	30. Sept. 2021 ^(*)	30. Sept. 2022	30. Sept. 2021	31. Dez. 2021
Gesamt-EBITDA	17.445	181.512	27.594	71.199	208.246
Nettozinsaufwand	-63.600	-69.560	-18.144	-14.691	-97.903
Laufende Ertragsteuern	-9.676	-14.067	-3.152	5.105	-40.027
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	-7.295	-5.799	-2.418	-1.956	-9.433
FFO 2	-63.126	92.086	3.880	59.657	60.883
Anz. Aktien ^(**)	117.510	117.510	117.510	117.510	117.510
FFO 2 je Aktie	-0,54	0,78	0,03	0,51	0,52

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.

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

FFO 1
EUR

68,0
Mio.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Adler Group verringerte sich von 13,0 Milliarden EUR zum 31. Dezember 2021 auf 11,0 Milliarden EUR zum 30. September 2022, im Wesentlichen aufgrund der Veräußerung von Bestands- und Entwicklungsimmobili-
en. Die Adler Group hat den beizulegenden Zeitwert des Bestandsportfolios aufgrund einer externen Bewertung zum 30. September 2022 aktualisiert.

Finanzlage

In TEUR	30. Sept. 2022	31. Dez. 2021
Anlagenimmobilien und Auszahlungen für Anlagenimmobilien	6.644.514	7.115.862
Sonstige langfristige Vermögenswerte	341.478	337.179
Langfristige Vermögenswerte	6.985.992	7.453.041
Zahlungsmittel und Bareinlagen	615.075	555.700
Vorräte	999.938	1.093.454
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	427.648	916.541
Kurzfristige Vermögenswerte	2.042.661	2.565.695
Zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte	1.927.828	3.017.588
Summe Aktiva	10.956.481	13.036.324
Verzinsliche Verbindlichkeiten	6.120.597	7.003.429
Sonstige Verbindlichkeiten	602.241	730.540
Passive latente Steuern	515.662	759.828
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Verbindlichkeiten	861.109	849.050
Summe Verbindlichkeiten	8.099.609	9.342.847
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.233.693	2.990.383
Nicht beherrschende Anteile	623.179	703.094
Summe Eigenkapital	2.856.872	3.693.477
Summe Passiva	10.956.481	13.036.324

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

EPRA-NAV-Kennzahlen

30. Sept. 2022^(*)

In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.233.693	2.233.693	2.233.693	2.233.693
Neubewertung von Vorräten	-102.416	-102.416	-102.416	-102.416
Latente Steuern	747.839	747.839	703.143	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-	-
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	671	671	671	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	1.851.619
Grunderwerbsteuer	-	625.678	446.982	-
EPRA-NAV	2.879.787	3.505.465	3.282.073	3.982.896
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
EPRA-NAV je Aktie	24,51	29,83	27,93	33,89
Wandelanleihen	100.122	100.122	100.122	100.122
EPRA-NAV voll verwässert	2.979.909	3.605.587	3.382.195	4.083.018
Anz. Aktien (verwässert)	118.694	118.694	118.694	118.694
EPRA-NAV je Aktie voll verwässert	25,11	30,38	28,50	34,40

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

EPRA-NAV-Kennzahlen

31. Dez. 2021^(*)

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

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

Beleihungsquote

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

In TEUR	30. Sept. 2022 ^(*)	31. Dez. 2021 ^(*)
Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen und Ausleihungen	6.579.232	7.439.732
Wandelanleihen	220.950	216.941
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-792.152	-580.561
Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte ^(**)	-367.610	-745.310
Vertragssaldo	-60.040	-46.128
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-85.562	-1.193.284
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.494.818	5.091.390
Beizulegender Zeitwert der Immobilien (einschließlich Anzahlungen)	9.148.431	9.965.420
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	26.172	32.395
Bruttovermögenswert (GAV)	9.174.603	9.997.815
Netto-Beleihungsquote	59,9%	50,9%
Netto-Beleihungsquote ohne Wandelanleihen	57,5%	48,8%

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

(**) Einschließlich der Finanzforderungen (263 Millionen EUR), Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen (32 Millionen EUR) und sonstigen finanziellen Vermögenswerten (72 Millionen EUR).

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

Zum Bilanzstichtag betrug unsere Beleihungsquote netto (LTV-Ratio) 59,9 %.

BELEIHUNGSQUOTE (LTV)

59,9%

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

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

nen EUR verwendet. Hierbei entstanden Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 10,7 Millionen EUR (diese wurden in den Finanzaufwendungen verbucht).

B. Nach Abschluss des Erwerbs des Anteils an der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) durch LEG am 6. Januar 2022 geht die Gesellschaft davon aus, dass den Tochtergesellschaften der BCP aufgrund der in Deutschland anwendbaren Steuergesetze aus dem Kauf der Anteile eine Steuerschuld entstehen könnte, für die im Berichtszeitraum eine Rückstellung in Höhe von 20,4 Millionen EUR gebildet wurde. Auch wenn der tatsächlich zu entrichtende Betrag gegebenenfalls niedriger ausfällt, hatte BCP beschlossen, im ersten Quartal 2022 Rückstellungen für den gesamten Betrag zu bilden.

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

D. Am 31. Januar 2022 reichte Dr. Michael Bütter seinen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat der Adler Group mit

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

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

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

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

H. Im ersten Halbjahr 2022 einigte sich die Adler Group mit zwei großen Minderheitsgesellschaftern an Tochtergesellschaften (Taurecon und Amelicaaster) auf eine Schuldenumstrukturierung. Alle gegenüber diesen Gesellschaftern bestehenden Forderungen und Darlehen wurden zu Marktzinssätzen in zwei Darlehensvereinbarungen zusammengeführt. Die Darlehen werden am 30. September 2024 fällig und sind durch ein Pfandrecht auf die Anteile besichert. Zum 31. Dezember 2021 wurde ein der Taurecon Invest IX GmbH gewährtes Darlehen (Nennbetrag von 46,3 Millionen EUR zum 31. Dezember 2021) aufgrund der Option des Darlehensnehmers, das Darlehen in Form von Anteilen zurückzuzahlen, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert („FVtPL“) bewertet. Im Berichtszeitraum wurde für dieses Darlehen eine einfache Darlehensvereinbarung ohne die vorgenannte Option abgeschlossen, die auch Sicherheiten vorsieht. Nach der Änderung dieser Vereinbarung wurde das erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasste Darlehen ausgebucht. Dies führte zu Erträgen in Höhe von 12,3 Millionen EUR (erfasst in den Finanzerträgen). Durch die Änderung erfüllt das Darlehen nun das Kriterium, dass die damit verbundenen Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, und wird daher zu Anschaffungskosten bewertet.

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

J. Die kurzfristigen derivativen Finanzverbindlichkeiten beinhalteten die schriftliche Kaufoption, die ADLER der

LEG Immobilien SE für den Kauf der restlichen Anteile an der BCP zu einem Mindestpreis von 157 EUR je Aktie eingeräumt hat (38,2 Millionen EUR zum 31. Dezember 2021). Nach dem Ablauf der Option wurde die Verbindlichkeit ausgebucht und führte zu einem Finanzertrag in gleicher Höhe.

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

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

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

N. Infolge des durch den Abschlussprüfer erteilten Versagungsvermerks für den Konzernabschluss und den Einzelabschluss der Adler Group S.A. boten alle Mitglieder des Verwaltungsrats, die im Jahr 2021 ein Mandat innehatten, kollektiv ihren Rücktritt mit sofortiger Wirkung zum 30. April 2022 an. Im Sinne der Kontinuität der Geschäftstätigkeiten wurden die Rücktritte von Thilo Schmid, Thomas Zinnö-

cker und Co-CEO Thierry Beaudemoulin erst mit Wirkung ab der Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 angenommen. Der Verwaltungsrat besteht nunmehr aus dem Vorsitzenden des Verwaltungsrats Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, dem CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft Thierry Beaudemoulin, Thilo Schmid und Thomas Zinnöcker. Der Verwaltungsrat hat sich bei der Hauptversammlung zur Wiederwahl gestellt.

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

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

Q. Am 17. Mai 2022 gab die Gesellschaft bekannt, dass Thomas Echelmeyer dem Senior Management der Adler Group mit Wirkung zum 1. Juni 2022 als interimistischer Chief Financial Officer (CFO) beitreten würde. Er wird diese Position vorübergehend einnehmen, bis die Position des CFO endgültig besetzt wird. Am 29. August 2022 bestellte der Verwaltungsrat Herrn Thomas Echelmeyer mit Wirkung vom 1. September 2022 zum Chief Financial Officer. Der Verwaltungsrat wird der nächsten ordentlichen bzw. außerordentlichen Hauptversammlung vorschlagen, Herrn Echelmeyer als zusätzliches Mitglied in den Verwaltungsrat zu berufen.

Die Gesellschaft teilte zudem mit, der Verwaltungsrat sei der Auffassung, dass es angesichts des Versagungsvermerks des Abschlussprüfers nicht ratsam sei, eine Dividende auszuschütten. Dementsprechend empfahl der Verwaltungsrat der Hauptversammlung, keine Dividende für das Geschäftsjahr 2021 auszuschütten.

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

R. Am 29. Juni 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft statt. Alle Beschlussvorschläge wurden mit Mehrheiten zwischen 89,20 % und 99,998 % verabschiedet und alle Mitglieder des Verwaltungsrats wurden für einen Zeitraum von drei Jahren bis zur Hauptversammlung im Jahr 2025 in ihren Ämtern bestätigt.

Außerdem veröffentlichte die Gesellschaft die Ausschreibung für den Auftrag zur Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022. Die Ausschreibung lief am 13. Juli 2022 aus, ohne dass die Gesellschaft Angebote erhalten hätte. Daraufhin begann die Gesellschaft einzelne Abschlussprüfungsgesellschaften gezielt anzuschreiben. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

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

T. Am 3. August 2022 kündigte die LEG Immobilien SE an, dass sie vom Erwerb weiterer Anteile an Brack Capital Properties N.V., einer Tochtergesellschaft der ADLER

Real Estate AG, Abstand nehmen wolle. Das Senior Management des Konzerns wägt nun gemeinsam mit der ADLER Real Estate AG und unter Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder weitere Optionen für den Wert der BCP-Beteiligung ab. Angesichts des qualitativ hochwertigen Portfolios ist die Adler Group zuversichtlich, dass innerhalb eines angemessenen Zeitraums eine gute Lösung gefunden wird. Der Konzern hat bereits Immobilienmakler damit beauftragt, mit potenziellen Investoren über eine Akquisition der BCP zu verhandeln. Daher werden BCP und die Geschäftsaktivitäten des Unternehmens nach wie vor als Veräußerungsgruppe geführt und dementsprechend gemäß IFRS 5 bilanziert.

U. Am 11. August 2022 gab die Adler Group den Abschluss des Verkaufs der Projektentwicklungen Ostend Quartier und Westend Ensemble – Upper West – Lea B bekannt. Beide Projektentwicklungen befinden sich in Frankfurt am Main und gehörten zuvor der Consus Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der Adler Group. Die beiden Projekte wurden in separaten Transaktionen an institutionelle Investoren veräußert. Beide Transaktionen wurden im August abgeschlossen und brachten einen Gesamterlös von rund 166 Millionen EUR. Die Projektschulden in Höhe von 65 Millionen EUR inklusive Zinsen, die im Zusammenhang mit einer der Transaktionen standen, wurden vollständig zurückgezahlt.

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

W. Aus Vorsichtsgründen hat der Verwaltungsrat ent-

schieden, den Aktionären der Adler Group keinen Dividendenvorschlag zu unterbreiten, bis ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wird. Er wird daher, wie vom Verwaltungsrat am 29. August 2022 vereinbart, bis auf Weiteres keine zukunftsgerichteten Aussagen in Bezug auf die Dividende treffen.

X. Am 3. Oktober 2022 gab die Adler Group bekannt, dass die Optionsfrist für die der LEG Immobilien SE eingeräumte unwiderrufliche Andienungsverpflichtung für 63 % der Anteile an der BCP erwartungsgemäß am 30. September 2022 abgelaufen ist, ohne dass ein öffentliches Übernahmeangebot erfolgte.

Y. Am 17. November 2022 gab die Adler Group bekannt, dass sie gegen einen weiteren Bescheid wegen einer Teil-Fehlerfeststellung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) Rechtsmittel einlegt. Die Adler Group teilt die Auffassung der BaFin in Bezug auf eine weitere Teil-Fehlerfeststellung im Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG zum 31. Dezember 2019 nicht. Adler hält den von dem Abschlussprüfer geprüften und testierten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 weiterhin für vollständig und ordnungsgemäß. Adler wird diese unterschiedlichen Auffassungen auf dem Rechtswege klären. Dabei wird der gute und konstruktive Dialog mit der BaFin trotz gegensätzlicher Positionen fortgesetzt.

Z. Am 18. November 2022 gab die Adler Group bekannt, dass sie sich derzeit in fortgeschrittenen Verhandlungen mit ihren Anleihegläubigern über den Abschluss einer Vereinbarung mit dem Ziel der Anpassung der Anleihebedingungen der von der Adler Group S.A. ausgegebenen Anleihen sowie der Bereitstellung einer besicherten Fremdfinanzierung für die Adler Group befindet. Ob eine Vereinbarung mit den Anleihegläubigern geschlossen wird, ist derzeit noch offen und wird weiterhin geprüft. Insbesondere haben sich die Parteien noch nicht abschließend über den Inhalt der Vereinbarung verständigt. Der Abschluss der Vereinbarung setzt zudem die Entscheidung der zuständigen Gremien aller Parteien voraus.

Am 25. November 2022 haben die Adler Group S.A. und ihre Tochtergesellschaften, die ADLER Real Estate AG und die Consus Real Estate AG (zusammen die „Adler-Gruppe“), nach intensiven Verhandlungen mit einer Gruppe von Anleihegläubigern und ihren Rechts- und Finanzberatern eine Vereinbarung zur Anpassung der von der Adler-Gruppe ausgegebenen vorrangig unbesicherten Anleihen mit den Mitgliedern des Lenkungsausschusses einer Ad Hoc-Gruppe ausgewählter Anleihegläubiger zur Stabilisierung der Adler Group abgeschlossen.

Zeitgleich mit dem Abschluss der Lock-Up Vereinbarung hat die Adler Group mit den Mitgliedern des Lenkungsausschusses eine Vereinbarung über die Bereitstellung einer besicherten Fremdfinanzierung in Höhe von bis zu EUR 937,5 Millionen zur weiteren Unterstützung der Adler-Gruppe geschlossen. Die Bereitstellung der Fremdfinanzierung steht unter dem Vorbehalt eines positiven Sanierungsgutachtens, einer Anpassung der Anleihebedingungen, der Bereitstellung der vereinbarten Sicherheiten sowie weiterer marktüblicher Vollzugsbedingungen.

Die Adler Group wird zur Anpassung der Anleihebedingungen zeitnah das Verfahren zur Aufforderung zur Stimmabgabe einleiten. Entsprechende Ankündigungen werden den Anleihegläubigern rechtzeitig übermittelt. Die Adler Group beabsichtigt, dass vorbehaltlich der Zustimmung der Anleihegläubiger die Anpassung der Anleihebedingungen der von Adler Group ausgegebenen vorrangig unbesicherten Anleihen im ersten Quartal 2023 wirksam wird. Weitere Informationen sind auf der Internetseite der Adler Group <https://www.adler-group.com/investors/veroeffentlichungen> abrufbar.



Prognosebericht

Prognose für 2022

Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet die Adler Group Nettomieteträge zwischen 233 und 242 Millionen EUR und einen FFO 1 zwischen 84 und 88 Millionen EUR.^(*)

Im Rahmen der Vereinbarung mit den Anleihegläubigern vom 25. November 2022 hat die Adler Group zugesagt, ihren Aktionären keinen Dividendenvorschlag zu unterbreiten.

^(*) Hier ist zu beachten, dass die Guidance für die Nettomieteträge und das FFO 1, aufgrund der Einbeziehung von BCP im zweiten Halbjahr 2022, im August 2022 angehoben wurde.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der in dieser Q3 2022 Quartalsmitteilung enthaltene verkürzte Zwischenabschluss der Adler Group S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, und der Zwischenlagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf die Gesellschaft bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten für die verbleibenden drei Monate des Jahres beschreibt.



Thierry Beaudemoulin
CEO

Verkürzter Konzern- zwischen- abschluss

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 38 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 40 Verkürzte Konzernzwischenengewinn- und -verlustrechnung
- 41 Verkürzte Konzernzwischenesamtergebnisrechnung
- 42 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 44 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Verkürzte Konzernzwischenbilanz

In TEUR	30. Sept. 2022	31. Dez. 2021
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Anlageimmobilien	6.640.978	7.113.859
Investment in Finanzinstrumente	20.312	20.228
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	26.172	32.395
Anzahlungen für Anlageimmobilien	3.536	2.003
Sachanlagen	25.852	30.028
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	179.302	73.063
Derivative Finanzinstrumente	8.742	10.433
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	41.677	42.060
Rechnungsabgrenzungsposten	-	1.602
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	13.526	14.764
Geschäfts- oder Firmenwert	-	91.400
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	1.263	3.023
Aktive Vertragsposten	22.068	12.510
Aktive latente Steuern	2.564	5.673
Summe langfristige Vermögenswerte	6.985.992	7.453.041
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	999.938	1.093.454
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	50.424	29.400
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	143.405	379.118
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	159.456	423.412
Aktive Vertragsposten	54.471	69.727
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	615.075	555.700
Für Vorräte geleistete Anzahlungen	19.892	14.884
Summe kurzfristige Vermögenswerte	2.042.661	2.565.695
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.927.828	3.017.588
Summe Aktiva	10.956.481	13.036.324

In TEUR	30. Sept. 2022	31. Dez. 2021
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146	146
Emissionsagio	1.844.765	1.844.765
Rücklagen	211.493	217.788
Gewinnrücklagen	177.289	927.684
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.233.693	2.990.383
Nicht beherrschende Anteile	623.179	703.094
Summe Eigenkapital	2.856.872	3.693.477
Verbindlichkeiten		
Langfristige Verbindlichkeiten		
Unternehmensanleihen	3.730.881	4.211.305
Wandelanleihen	100.122	99.025
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.413.178	2.056.810
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	17.329	25.253
Derivative Finanzinstrumente	671	2.412
Pensionsrückstellungen	1.413	1.363
Leasingverbindlichkeiten	10.892	10.186
Sonstige Verbindlichkeiten	7.655	8.815
Passive latente Steuer	515.662	759.828
Summe langfristige Verbindlichkeiten	5.797.803	7.174.997
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Unternehmensanleihen	497.342	399.047
Wandelanleihen	120.828	117.916
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	258.246	119.326
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.915	1.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.984	76.383
Sonstige Verbindlichkeiten	312.128	357.065
Rückstellungen	89.188	73.865
Leasingverbindlichkeiten	4.622	6.815
Erhaltene Anzahlungen	76.945	92.132
Passive Vertragsposten	16.499	36.109
Derivative Finanzinstrumente	-	38.227
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	1.440.697	1.318.800
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	861.109	849.050
Summe Passiva	10.956.481	13.036.324



Thierry Beaudemoulin

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Genehmigt am: 29. November 2022

Verkürzte Konzernzwischenabrechnung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept.		Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept.	
	2022	2021 ^(*)	2022	2021
Umsatzerlöse	623.945	657.129	392.896	139.252
Betriebskosten	-552.787	-463.436	-333.995	-63.084
Bruttoergebnis	71.158	193.693	58.901	76.168
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-109.688	-85.347	-37.179	-23.910
Sonstige Aufwendungen	-150.766	-13.984	-13.194	-1.886
Sonstige Erträge	80.303	46.636	37.850	7.497
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Anlageimmobilien	-369.704	570.781	-222.256	30.829
Betriebsergebnis	-478.697	711.779	-175.878	88.698
Finanzertrag	81.339	117.459	13.410	-7.483
Finanzaufwand	-156.983	-360.131	-40.035	-80.790
Wertberichtigungen von Forderungen	-371.269	-3.008	-	-
Finanzergebnis	-446.913	-245.680	-26.625	-88.273
Nettoerträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	443	-47	-95	53
Ergebnis vor Ertragsteuern	-925.167	466.052	-202.598	478
Ertragssteueraufwand	135.817	-119.407	17.633	-9.179
Periodenergebnis	-789.350	346.645	-184.965	-8.701
Vom Periodenergebnis entfällt auf				
Eigentümer der Gesellschaft	-747.261	303.570	-166.224	8.967
Nicht beherrschende Anteile	-42.089	43.075	-18.741	-17.668
Periodenergebnis	-789.350	346.645	-184.965	-8.701
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-6,36	2,62	-4,55	0,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-6,36	2,55	-4,55	0,08

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.

Verkürzte Konzernzwischenjahresergebnisrechnung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept.		Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept.	
	2022	2021 ^(*)	2022	2021
Periodenergebnis	-789.350	346.645	-184.965	-8.701
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgliedert werden				
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	-	317	-	256
Effektiver Anteil an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Cashflow-Hedges	293	254	-436	-106
Darauf entfallende Steuern	68	159	-101	61
Währungsumrechnungsrücklage	3.828	10.526	10.510	7.364
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-10.484	-2.734	1.027	-2.350
Sonstiges Ergebnis	-6.295	8.522	11.000	5.225
Gesamtergebnis für die Periode	-795.645	355.167	-173.965	-3.476
Vom Gesamtergebnis entfällt auf:				
Eigentümer der Gesellschaft	-753.556	312.092	-155.224	14.191
Nicht beherrschende Anteile	-42.089	43.075	-18.741	-17.667
Gesamtergebnis für die Periode	-795.645	355.167	-173.965	-3.476

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept.		Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept.	
	2022	2021 ⁽¹⁾	2022	2021
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit				
Periodenüberschuss	-789.350	346.645	-184.965	-8.701
Abzüglich:				
Abschreibungen	17.201	11.098	4.994	3.694
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	369.704	-570.781	222.256	-30.829
Gewinn aus der Veräußerung von Portfolios	-28.891	-	-9.995	-
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen	141.535	-3.683	68.307	-6.455
Veränderung der aktiven Vertragsposten	5.698	24.676	-5.612	17.731
Veränderung der passiven Vertragsposten	-19.610	-24.817	-20.906	2.169
Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	-443	47	95	-53
Finanzergebnis	446.913	245.680	26.625	88.273
Ertragsteueraufwand	-135.817	119.407	-17.633	9.179
Anteilsbasierte Vergütung	252	567	250	189
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	3.074	488	1.663	935
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen	818	2.171	-	646
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.093	-189.743	-152.376	-6.478
Veränderung der sonstigen Forderungen	-28.684	65.054	-32.166	-16.191
Veränderung der Vorräte	85.812	27.481	62.135	3.084
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	-15.187	-65.616	1.337	2.314
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-87.539	127	33.190	4.506
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	-66.360	28.894	-39.282	-9.431
Gezahlte Ertragsteuern	-28.643	-19.646	-2.677	-12.442
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	-87.424	-1.951	-44.760	42.140
Cashflows aus Investitionstätigkeit				
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	-120.973	-221.765	-27.307	-81.609
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	-	-188	-	-188
Gewährung langfristiger Darlehen	-	-3.704	-	-
Rückzahlung von langfristigen Darlehen	952	-	952	-

In TEUR	Für den 9-Monatszeitraum bis zum 30. Sept.		Für den 3-Monatszeitraum bis zum 30. Sept.	
	2022	2021 ^(*)	2022	2021
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien	1.203.057	189.638	139.109	24.108
Einzahlungen aus Veräußerung von Objektgesellschaften	244.878	-	1.680	-
Investment in Finanzinstrumente	-	-171.590	-	-68.075
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen	-1.366	-2.765	-211	-1.174
Zinseinnahmen	7.833	5.680	4.458	2.845
Einzahlungen aus Veräußerung von Finanzinstrumenten	64.950	53.835	-	14.849
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagen	-656	698	-60	-
Erwerb anderer Finanzanlagen	-	1.114	-	1.114
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	-21.499	4.666	-625	-284
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	1.377.176	-144.381	117.996	-108.414
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit				
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-40.587	-78.461	-3.549	-18.000
Rückzahlung von Anleihen	-400.991	-870.699	-991	-91.119
Erhaltene langfristige Darlehen	11.744	832.611	375	258.634
Tilgung der langfristigen Darlehen	-645.904	-1.618.045	-149.440	-262.503
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	162.518	1.951.053	-	-
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren	-560	-1.361	-	-322
Erhaltene kurzfristige Darlehen	-	314.999	-	314.999
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	-	-55.387	-	-619
Ausgeschüttete Dividende	-	-54.054	-	-54.054
Gezahlte Zinsen	-136.982	-216.609	-32.799	-49.332
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten	-2.938	-7.072	752	-2.324
Transaktionskosten	-28.070	-13.496	-92	-2.011
Vorausgezahlte Finanzierungskosten	-973	-1.235	-232	-371
Steuerzahlungen	-	-15.994	-	-634
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	-1.082.743	166.250	-185.976	92.344
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode	207.009	19.918	-112.740	26.070
Buchwertänderungen von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten als Teil einer Veräußerungsgruppe ausgewiesen werden	-147.634	-	-42.906	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Berichtsperiode	555.700	371.574	770.721	369.874
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Berichtsperiode	615.075	395.944	615.075	395.944

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklagen	Währungsumrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2022	146	1.844.765	573	24.803	315.746	-123.334	927.684	2.990.383	703.094	3.693.477
Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode										
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-747.261	-747.261	-42.089	-789.350
Sonstiges Gesamtergebnis in der Berichtsperiode, nach Steuern	-	-	361	3.828	-	-10.484	-	-6.295	-	-6.295
Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode	-	-	361	3.828	-	-10.484	-747.261	-753.556	-42.089	-795.645
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern										
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	-	-	-	-	-	-	-	-	-4.177	-4.177
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	-3.386	-3.386	-33.649	-37.035
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	252	252	-	252
Stand zum 30. Sept. 2022	146	1.844.765	934	28.631	315.746	-133.818	177.289	2.233.693	623.179	2.856.872

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklagen	Währungsumrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Januar 2021	146	1.892.144	-372	-3.560	315.746	-114.263	2.055.689	4.145.530	772.010	4.917.540
Anpassung nach IAS 8					-50.843		31.099	-19.744	2.182	-17.562
Stand zum 1. Januar 2021^(*)	146	1.892.144	-372	-3.560	264.903	-114.263	2.086.788	4.125.786	774.192	4.899.978
Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode										
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	303.570	303.570	43.075	346.645
Sonstiges Gesamtergebnis in der Berichtsperiode, nach Steuern	-	-	730	10.526	-	-2.734	-	8.522	-	8.522
Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode	-	-	730	10.526	-	-2.734	303.570	312.092	43.075	355.167
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern										
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel	-	6.074	-	-	-	-	-	6.074	-65.242	-59.168
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	17	17	-920	-903
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	567	567	-	567
Stand zum 30. Sept. 2021^(*)	146	1.844.164	358	6.966	264.903	-116.997	2.390.942	4.390.482	751.105	5.141.587

(*) Vorjahreszahlen gemäß IAS 8 angepasst, siehe Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.



Finanzkalender 2023

Adler Group S.A.

25. April 2023	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022, ungeprüft
25. Mai 2023	Veröffentlichung Q1 2023 Quartalsmitteilung
29. August 2023	Veröffentlichung Q2 2023 Halbjahres-Finanzbericht
28. November 2023	Veröffentlichung Q3 2023 Quartalsmitteilung
31. Dezember 2023 (vorläufiges Datum)	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022, geprüft

Online-Finanzkalender

www.adler-group.com

Impressum

Koordination:

Investor Relations Adler Group S.A.

Konzept, Design & Artwork:

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

Felix Ernesti

Art Director & Grafikdesigner, Berlin

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

www.adler-group.com

Adler Group S.A.

55 Allée Scheffer
2520 Luxemburg
Großherzogtum Luxemburg

investorrelations@adler-group.com

www.adler-group.com

QUARTALS-
MITTEILUNG 2022