

**Q1**

QUARTALS-

MITTEILUNG 2022

# Kennzahlen<sup>Q1</sup>

## Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2022	31. März 2021 <sup>(*)</sup>	31. Dez. 2021
Erträge aus Vermietung	107.751	112.407	495.092
EBITDA aus Vermietung	48.637	54.215	227.748
EBITDA-Marge aus Vermietung	68,5 %	64,3 %	65,8 %
Gesamt-EBITDA	43.209	25.323	208.246
FFO 1 (aus Vermietung)	29.750	32.327	137.072
FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)	14.847	(13.222)	60.883

(\*) Umsatz (Anstieg um 218,7 Millionen EUR), Betriebskosten (Anstieg um 253,5 Millionen EUR), Ertragsteueraufwand (Rückgang um 1,9 Millionen EUR) und Ergebnis (Rückgang um 32,9 Millionen EUR) der Vorperiode wurden rückwirkend angepasst. Siehe auch Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.

## Weitere Kennzahlen

Wohnimmobilien <sup>(*)</sup>	31. März 2022	31. Dez. 2021
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,46 EUR	7,45 EUR
Gesamtleerstandsquote	1,2 %	1,1 %
Anzahl der Einheiten	27.443	27.469
Flächenbereinigtes Mietwachstum	2,1 %	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	31. März 2022 <sup>(*)</sup>	31. Dez. 2021 <sup>(*)</sup>
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	10.080.404	9.965.420
Beleihungsquote (LTV)	52,0 %	50,9 %
EPRA-NRV	4.583.899	4.649.372
EPRA-NRV je Aktie (EUR)	39,01	39,57
EPRA-NTA	4.197.861	4.268.575
EPRA-NTA je Aktie (EUR)	35,72	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
- 17 Finanzüberblick
- 27 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 30 Prognosebericht
- 31 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## 3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 34 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 36 Verkürzte Konzernzwischenengewinn- und -verlustrechnung
- 37 Verkürzte Konzernzwischenesamtergebnisrechnung
- 38 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 40 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## 4 Finanzkalender & Impressum

# Willkommen bei der Adler Group

Die Adler Group hält und verwaltet rund 27.500 Wohnungen in der gesamten Bundesrepublik und verfügt über eine Entwicklungspipeline von rund 6.000 neuen Wohnungen in den Top-Städten des Landes.

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

## BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

27.443

Einheiten

## PROJEKTENTWICKLUNGS- PIPELINE

ca. 6.000

Einheiten



# Die Adler Group-Aktie

## Die Aktie

Aktiendaten (zum 31. März 2022)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum 31. März 2022	12,03 EUR
Höchster Kurs LTM	26,76 EUR
Tiefster Kurs LTM	8,64 EUR
Gesamtzahl der Aktien	117,5 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Klasse	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	65,97 %
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
Marktindex	SDAX
EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index

## Aktionärsstruktur

(zum 31. März 2022)



## Wichtige Marktdaten

Die Adler Group-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 31. März 2022 endenden 12-Monatszeitraum wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 8,64 EUR und 26,76 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. März 2022 auf 117,5 Millionen. Zu diesem Zeitpunkt waren die Vonovia SE (20,49 %)<sup>(1)</sup>, Gerda Caner (7,44 %) und die Aggregate Holdings S.A. (6,10 %)<sup>(2)</sup> die Hauptaktionäre mit einer Beteiligung von über 5 %. Die verbleibenden 65,97 % im Streubesitz befindlichen Aktien wurden im Wesentlichen von institutionellen Investoren gehalten.

(1) Die Aktien wurden aufgrund der noch ausstehenden förmlichen kartellrechtlichen Genehmigung bis zum 19. April 2022 bei einer Verwahrstelle gehalten.

(2) Gemäß den offiziellen Mitteilungen durch die Aktionäre.

## Dividendenpolitik

Die Dividendenpolitik der Gesellschaft sieht vor, jährlich eine Dividende in Höhe 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.

Der Verwaltungsrat ist zu der Auffassung gelangt, dass es für die Gesellschaft angesichts des bestehenden „Disclaimer of Opinion“ des Abschlussprüfers nicht angezeigt ist, für das Jahr 2021 eine Dividende auszuzahlen. Dementsprechend wird der Verwaltungsrat in der anstehenden Hauptversammlung empfehlen, für das Geschäftsjahr 2021 keine Dividende auszuschütten.

# Zwischen- lagebericht

## 2 Zwischenlagebericht

- 10 Grundlagen des Konzerns
- 13 Unser Portfolio im Überblick
- 17 Finanzüberblick
- 27 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 30 Prognosebericht
- 31 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

# Grundlagen des Konzerns

## Geschäftsmodell

Die Adler Group S.A. ist eine deutschlandweit gut diversifizierte Wohnimmobilien-gesellschaft mit einem Portfolio im Wert von 10,1 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 Deutsch-

land entgegenzuwirken, neue Wohneinheiten bauen. Unsere 976 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 Teilmärkten. Unsere Strategie zur Realisierung von Wertsteigerungspotenzial umfasst folgende Ansätze: Wir streben regelmäßige Mieterhöhungen bis Marktniveau im Rahmen der regulatorischen und rechtlichen

BESTAND AN  
MIETWOHNUNGEN

27.443

Einheiten

OPERATIV TÄTIGE  
MITARBEITER

976

Personen

Grenzen sowie über Mieterfluktuation an. Darüber hinaus prüfen wir kontinuierlich Mietsteigerungspotenziale und streben durch gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung bzw. Neupositionierung unserer Immobilien, die eine Erhöhung der Mietpreise ermöglichen, Wachstum oberhalb der Mietspiegel an. Außerdem reduzieren wir Leerstände in unseren Bestandsimmobilien durch aktives, auf die jeweilige Mikrolage zugeschnittenes Marketing. Unsere Strategie versetzt uns in die Lage, hochwertige Mieter zu suchen. Die Folge ist eine kontinuierliche Verbesserung unserer Mieterstruktur, indem wir für die 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 rund 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.**

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

**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).

Der Verwaltungsrat ist zu der Auffassung gelangt, dass es für die Gesellschaft angesichts des bestehenden „Disclaimer of Opinion“ des Abschlussprüfers nicht angezeigt ist, für das Jahr 2021 eine Dividende auszuzahlen. Dementsprechend wird der Verwaltungsrat in der anstehenden Hauptversammlung empfehlen, für das Geschäftsjahr 2021 keine Dividende auszuschütten.

## Corporate Governance

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

## Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat setzte sich zum 31. März 2022 wie folgt zusammen:

**Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, Vorsitzender**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

.....

**Dr. Peter Maser, Stellvertretender Vorsitzender**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

.....

**Maximilian Rienecker**

*Verwaltungsratsmitglied*

.....

**Thierry Beaudemoulin**

*Verwaltungsratsmitglied*

.....

**Arzu Akkemik**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

.....

**Claus Jørgensen**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

.....

**Thilo Schmid**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

.....

**Thomas Zinnöcker**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

Anmerkung: Infolge des durch den Abschlussprüfer erteilten Versagungsvermerks (Disclaimer of Opinion) für den Konzernabschluss und den Einzelabschluss der Adler Group S.A. haben alle Mitglieder des Verwaltungsrats, die im Jahr 2021 ein Mandat innehatten, kollektiv ihren Rücktritt mit sofortiger Wirkung zum 30. April 2022 angeboten. Im Sinne der Kontinuität der Geschäftstätigkeiten wurden die Rücktritte von Thilo Schmid, Thomas Zinnöcker und Co-CEO Thierry Beaudemoulin erst mit Wirkung ab der Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 angenommen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts besteht der Verwaltungsrat 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 stellt sich bei der Hauptversammlung zur Wiederwahl.

# Unser Portfolio im Überblick

## Geschäftsentwicklung

Unser Bestand an Mietwohnungen konzentriert sich zum 31. März 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 sowie weiteren Veräußerungen aus dem Portfolio im Jahr 2022, die teilweise schon abgeschlossen sind, hat sich der Bestand an Mietwohnungen deutlich verringert. Bilanziell wurden die zum Verkauf vorgesehenen Immobilien zum 31. März 2022 in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert.

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

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

Standort	Beizulegender Zeitwert Mio. EUR Q1 22	Beizulegender Zeitwert EUR/m <sup>2</sup> Q1 22	Einheiten	Vermietbare Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Nettomiet- erträge <sup>(**)</sup> Mio. EUR Q1 22	Mietren- dite (ge- wichtete Durch- schnitts- miete)	Leer- stand Q1 22	Flächen- berei- nigter Leer- stand gegen- über Vorjahr	Q1 22 ge- wichtete Miete EUR/m <sup>2</sup> / Monat	Netto- mieter- träge	Steige- rungspo- tenzial
										flächen- berei- nigter Um- satz Δ gegen- über Vor- jahr	
Berlin	4.974	3.629	19.804	1.370.442	131,9	2,7 %	0,8 %	(0,9 %)	8,04	2,3 %	21,4 %
Sonstige	709	1.456	7.639	486.898	33,5	4,7 %	2,5 %	0,2 %	5,88	1,4 %	17,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>5.683</b>	<b>3.060</b>	<b>27.443</b>	<b>1.857.340</b>	<b>165,4</b>	<b>2,9 %</b>	<b>1,2 %</b>	<b>(0,6 %)</b>	<b>7,46</b>	<b>2,1 %</b>	<b>20,6 %</b>

(\*) 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 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.

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<sup>(\*)</sup>

	31. März 2022	31. Dez. 2021
Anzahl der Einheiten	27.443	27.469
Ø-Miete/m <sup>2</sup> /Monat	7,46 EUR	7,45 EUR
Leerstand	1,2 %	1,1 %

(\*) 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> ist seit Jahresbeginn auf 7,46 EUR gestiegen, während die Leerstandsquote aufgrund von saisonalen Effekten leicht auf 1,2 % gestiegen ist.



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

In %	LTM <sup>(**)</sup> 31. März 2022	1. Jan - 31. Dez. 2021
Flächenbereinigtes Mietwachstum	2,1 %	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 2,3 %, während das flächenbereinigte Mietwachstum für das verbleibende Portfolio 1,4 % 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. März 2022	1. Jan - 31. Dez. 2021
Instandhaltung	0,8	5,2
Investitionen	8,0	21,8
<b>Summe</b>	<b>8,8</b>	<b>27,0</b>

### Instandhaltung und Investitionen

In Mio. EUR	1. Jan - 31. März 2022	1. Jan - 31. Dez. 2021
Instandhaltung	2,8	23,1
Investitionen	26,6	97,1
<b>Summe</b>	<b>29,4</b>	<b>120,2</b>

Die Gesamtinvestitionen in das Portfolio lagen bei 29,4 Millionen EUR, womit sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen pro m<sup>2</sup> in den ersten drei Monaten des Jahres 2021 auf 8,8 EUR beliefen. Die hier dargestellten Zahlen für Instandhaltung und Investitionen beziehen sich auf das gesamte Bestandsportfolio (einschließlich der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte).

## Leerstandskategorien

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

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

	31. März 2022	31. Dez. 2021
Leerstand gesamt (in Einheiten)	337	309
Leerstand gesamt (in m <sup>2</sup> )	22.715	20.360
Gesamtleerstandsquote	1,2 %	1,1 %

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

LEERSTANDSQUOTE

GESAMTPORTFOLIO

1,2 %

# Finanzüberblick

## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten 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 Vorräten (IAS 2) und dem beizulegenden Zeitwert dieser Vorräte.

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

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

In Bezug auf 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 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. 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 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 hilf-

reich 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
=	<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 sind oder nicht zahlungswirksam sind wie Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

### Berechnung des Gesamt-EBITDA

#### Erträge aus Vermietung

(+)	Erträge aus Projektentwicklung
(+)	Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen
(+)	Erträge aus sonstigen Dienstleistungen
(+)	Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien
=	<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 für 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>
=	<b>EBT</b>

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 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
- = **Nettofinanzverbindlichkeiten**
- (+) Beizulegender Zeitwert der Immobilien<sup>21)</sup>
- (+) Beteiligungen an Immobiliengesellschaften<sup>22)</sup>
- = **GAV (Bruttovermögenswert)**

= Beleihungsquote (LTV)

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

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

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

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

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

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

## Ertragslage

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

Im ersten Quartal 2022 beläuft sich das FFO 1 auf 29,7 Millionen EUR bzw. 0,25 EUR je Aktie, während das FFO 2 sich auf 14,8 Millionen EUR bzw. 0,13 EUR je Aktie beläuft.

Zum 31. März 2022 beliefen sich die verzinslichen Verbindlichkeiten auf einen Nennwert von insgesamt ca. 7,6 Milliarden EUR. Zum ersten Quartal 2022 belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 2,2 % mit einer gewichteten Laufzeit von 3,7 Jahren und einem Zinsdeckungsgrad von 2,15<sup>(\*)</sup>.

(\*) 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 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäftsjahr bis zum
	31. März 2022	31. März 2021	31. Dez. 2021
Nettomieteträge	71.050	84.348	346.188
Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten	36.701	28.059	148.904
<b>Erträge aus Vermietung</b>	<b>107.751</b>	<b>112.407</b>	<b>495.092</b>
Kosten der Vermietung	(43.674)	(44.628)	(216.775)
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung</b>	<b>64.077</b>	<b>67.779</b>	<b>278.317</b>
<b>NOI-Marge aus Vermietung (%)</b>	<b>90,2 %</b>	<b>80,4 %</b>	<b>80,4 %</b>
Gemeinkosten aus Vermietung	(15.441)	(13.565)	(50.569)
<b>EBITDA aus Vermietung</b>	<b>48.637</b>	<b>54.215</b>	<b>227.748</b>
<b>EBITDA-Marge aus Vermietung (%)</b>	<b>68,5 %</b>	<b>64,3 %</b>	<b>65,8 %</b>

**Gesamt-EBITDA**

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-
	31. März 2022	31. März 2021 <sup>(*)</sup>	jahr bis zum
			31. Dez. 2021
Erträge aus Vermietung	107.751	112.407	495.092
Erträge aus Projektentwicklung	15.517	45.570	122.969
Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	5.493	6.051	18.126
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	218.667	502.108
Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	365	1.940	5.437
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>129.126</b>	<b>384.635</b>	<b>1.143.732</b>
Kosten der Vermietung	(43.674)	(44.628)	(216.775)
Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(22.123)	(293.998)	(611.416)
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>63.329</b>	<b>46.009</b>	<b>315.541</b>
Gemeinkosten aus Vermietung	(15.441)	(13.565)	(50.569)
Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(4.679)	(7.121)	(19.674)
Gewinn aus Portfolioverkäufen <sup>(**)</sup>	-	-	45.638
Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten <sup>(***)</sup>	-	-	(82.690)
<b>Gesamt-EBITDA</b>	<b>43.209</b>	<b>25.323</b>	<b>208.246</b>
Nettozinsaufwand	(22.779)	(31.809)	(97.903)
Sonstige Nettofinanzierungskosten	(31.039)	(27.090)	(284.566)
Abschreibungen	(5.986)	(3.841)	(19.688)
Sonstige Erträge/(Aufwendungen)	(61.229)	(16.986)	(1.281.721)
Bewertungsänderung	69.318	200.895	452.195
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	346	-	758
<b>EBT</b>	<b>(8.159)</b>	<b>146.493</b>	<b>(1.022.680)</b>

(\*) Umsatz (Anstieg um 218,7 Millionen EUR), Betriebskosten (Anstieg um 253,5 Millionen EUR), Ertragsteueraufwand (Rückgang um 1,9 Millionen EUR) und Ergebnis (Rückgang um 32,9 Millionen EUR) der Vorperiode wurden rückwirkend angepasst. Siehe auch Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.

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

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

## FFO

### FFO 1 (aus Vermietung)

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-
	31. März 2022	31. März 2021	jahr bis zum
			31. Dez. 2021
EBITDA aus Vermietung	48.637	54.215	227.748
Nettozinsaufwand	(14.406)	(18.981)	(75.644)
Laufende Ertragsteuern	(2.040)	(947)	(5.600)
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	(2.441)	(1.960)	(9.433)
<b>FFO 1 (aus Vermietung)</b>	<b>29.750</b>	<b>32.327</b>	<b>137.072</b>
Anz. Aktien <sup>(*)</sup>	117.510	117.510	117.510
<b>FFO 1 je Aktie</b>	<b>0,25</b>	<b>0,28</b>	<b>1,17</b>

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

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

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-
	31. März 2022	31. März 2021 <sup>(*)</sup>	jahr bis zum
			31. Dez. 2021
Gesamt-EBITDA	43.209	25.323	208.246
Nettozinsaufwand	(22.779)	(31.809)	(97.903)
Laufende Ertragsteuern	(3.143)	(4.776)	(40.027)
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	(2.441)	(1.960)	(9.433)
<b>FFO 2</b>	<b>14.847</b>	<b>(13.222)</b>	<b>60.883</b>
Anz. Aktien <sup>(**)</sup>	117.510	117.510	117.510
<b>FFO 2 je Aktie</b>	<b>0,13</b>	<b>(0,11)</b>	<b>0,52</b>

(\*) Umsatz (Anstieg um 218,7 Millionen EUR), Betriebskosten (Anstieg um 253,5 Millionen EUR), Ertragsteueraufwand (Rückgang um 1,9 Millionen EUR) und Ergebnis (Rückgang um 32,9 Millionen EUR) der Vorperiode wurden rückwirkend angepasst. Siehe auch Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.

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

#### ERTRÄGE AUS VERMIETUNG

EUR

107,8

Mio.

#### FFO 1

EUR

29,7

Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Konzerns ging von 13,0 Milliarden EUR zum 31. Dezember 2021 leicht auf 12,8 Milliarden EUR zum 31. März 2022 zurück. Das Unternehmen hat den beizulegenden Zeitwert der Bestandsimmobilien aufgrund einer externen Bewertung aktualisiert.

### Finanzlage

In TEUR	31. März 2022	31. Dez. 2021
Anlagenimmobilien und Auszahlungen für Anlagenimmobilien	7.201.721	7.115.862
Sonstige langfristige Vermögenswerte	413.081	337.179
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.614.802</b>	<b>7.453.041</b>
Zahlungsmittel und Bareinlagen	760.160	555.700
Vorräte	1.111.898	1.093.454
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	832.810	916.541
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.704.868</b>	<b>2.565.695</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.525.540</b>	<b>3.017.588</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>12.845.210</b>	<b>13.036.324</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	6.682.525	7.003.429
Sonstige Verbindlichkeiten	771.015	730.540
Passive latente Steuern	679.098	759.828
<b>Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Verbindlichkeiten</b>	<b>1.033.848</b>	<b>849.050</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>9.166.486</b>	<b>9.342.847</b>
<b>Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>	<b>2.983.780</b>	<b>2.990.383</b>
Nicht beherrschende Anteile	694.944	703.094
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>3.678.724</b>	<b>3.693.477</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>12.845.210</b>	<b>13.036.324</b>

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. März 2022<sup>(\*)</sup>

In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.983.779	2.983.779	2.983.779	2.983.779
Neubewertung von Vorräten	8.459	8.459	8.459	8.459
Latente Steuern	883.751	883.751	788.873	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	(91.394)	(91.394)
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	1.128	1.128	1.128	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	446.503
Grunderwerbsteuer	-	706.781	507.016	-
<b>EPRA-NAV</b>	<b>3.877.118</b>	<b>4.583.899</b>	<b>4.197.861</b>	<b>3.347.348</b>
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
<b>EPRA-NAV je Aktie</b>	<b>32,99</b>	<b>39,01</b>	<b>35,72</b>	<b>28,49</b>
Wandelanleihen	99.384	99.384	99.384	99.384
<b>EPRA-NAV voll verwässert</b>	<b>3.976.502</b>	<b>4.683.283</b>	<b>4.297.245</b>	<b>3.446.731</b>
Anz. Aktien (verwässert)	118.694	118.694	118.694	118.694
<b>EPRA-NAV je Aktie voll verwässert</b>	<b>33,50</b>	<b>39,46</b>	<b>36,20</b>	<b>29,04</b>

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

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>

(\*) 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	31. März 2022 <sup>(*)</sup>	31. Dez. 2021 <sup>(*)</sup>
Unternehmensanleihen und sonstige Darlehen und Ausleihungen	7.285.891	7.439.732
Wandelanleihen	219.056	216.941
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(939.602)	(580.561)
Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte <sup>(**)</sup>	(726.701)	(745.310)
Vertragssaldo	(47.382)	(46.128)
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	(537.988)	(1.193.284)
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>5.253.275</b>	<b>5.091.390</b>
Beizulegender Zeitwert der Immobilien (einschließlich Anzahlungen)	10.080.404	9.965.420
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	29.843	32.395
<b>Bruttovermögenswert (GAV)</b>	<b>10.110.247</b>	<b>9.997.815</b>
<b>Netto-Beleihungsquote</b>	<b>52,0 %</b>	<b>50,9 %</b>
<b>Netto-Beleihungsquote ohne Wandelanleihen</b>	<b>49,8 %</b>	<b>48,8 %</b>

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

(\*\*) Einschließlich der Finanzforderungen (370 Millionen EUR), Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen (242 Millionen EUR) und sonstigen finanziellen Vermögenswerten (115 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) 52,0 %.

BELEIHUNGSQUOTE (LTV)

52,0 %

# Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

**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. Zum Bilanzstichtag waren Anlageimmobilien im Wert von 654 Millionen EUR bereits an den Käufer übertragen worden. Der Rest soll im Jahr 2022 abgeschlossen werden. Da die Anlageimmobilien zum vereinbarten Kaufpreis bewertet wurden, hat der Verkauf bis auf Veräußerungskosten in Höhe von 1,3 Millionen EUR keine Auswirkungen auf den Gewinn in der Berichtsperiode. Die erhaltenen Barmittel belaufen sich auf 654 Millionen EUR und wurden zur Rückzahlung von Bankdarlehen und Ausleihungen

in Höhe von 336 Millionen EUR verwendet. Hierbei entstanden Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 10,2 Millionen EUR (diese wurden in den Finanzaufwendungen verbucht).

**B.** Nach Abschluss der Veräußerung ihres Anteils von rund 7 % an der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) an LEG am 6. Januar 2022 geht die Gesellschaft davon aus, dass den Tochtergesellschaften der BCP aufgrund der in Deutschland anwendbaren Steuergesetze aus dem Verkauf der Anteile eine Steuerschuld entstehen wird. Hierfür wurde ein Rückstellung in Höhe von 20,4 Millionen EUR gebildet. Auch wenn der tatsächlich zu entrichtende Betrag gegebenenfalls niedriger ausfällt hat 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 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.

**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 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.

**H.** Die Darlehen an verschiedene Unternehmen der Taurecon-Gruppe, einen Minderheitsgesellschafter mehrerer voll konsolidierter Tochtergesellschaften der Gesellschaft, wurden neu organisiert und die Konditionen, einschließlich der Sicherheiten, vereinheitlicht. Die Darlehen belaufen sich zum 31. März 2022

auf 121,4 Millionen EUR und werden alle am 30. September 2024 fällig. Der Zinssatz ist beläuft sich auf 4,30 %. Darüber hinaus hat die Taurecon die von ihr als Minderheitsgesellschafter gehaltenen Anteile als Sicherheiten für die ausstehenden Darlehen verpfändet. Alle bis auf das der Taurecon Invest IX GmbH gewährte Darlehen (Nennbetrag von 46,3 Millionen EUR zum 31. Dezember 2021) wurden bisher zu Anschaffungskosten bewertet. Das Darlehen an Taurecon Invest IX GmbH wurde aufgrund der Option des Darlehensnehmers, das Darlehen in Form von Anteilen zurückzuzahlen, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert („FVtPL“) bewertet. Für dieses Darlehen wurde nunmehr eine normale Darlehensvereinbarung ohne die vorgenannte Option abgeschlossen, die ebenfalls 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. 149,9 Millionen EUR zu einem Effektivzins von 1 %. Die Erlöse aus der Privatplatzierung in Höhe von rund 163 Millionen EUR wurden im Berichtszeitraum vereinnahmt und führten zu Bareinnahmen in Höhe von 162,5 Millionen EUR und einem Anstieg der Anleihen um 163,5 Millionen EUR. Aufgrund der Umgliederung in zur Veräußerung gehalten (IFRS 5) wurde der Betrag getrennt unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verbindlichkeiten und den Cashflows der Veräußerungsgruppe erfasst.

**J.** Die kurzfristigen derivativen Finanzverbindlichkeiten beinhalten die schriftliche Kaufoption, die ADLER der LEG Immobilien SE für den Kauf der restlichen Anteile an der BCP zu einem Mindestpreis von 157 EUR je Aktie eingeräumt hat. Die erstmalige Bewertung der Option erfolgte zum Transaktionspreis von 7,5 Millionen EUR. Zum 31. März 2022 wurde die Option zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet; dies erfolgte anhand des Optionspreismodells von Black Scholes unter Berücksichtigung des Aktienkurses von BCP, der Vola-

tilität des Aktienkurses und der Diskontierungssätze als wesentliche Bewertungsparameter. Zum Bilanzstichtag beläuft sich der beizulegende Zeitwert der Option auf 55,3 Millionen EUR (38,2 Millionen EUR zum 31. Dezember 2021). Der Anstieg des beizulegenden Zeitwerts wurde in den Finanzaufwendungen erfasst (17,1 Millionen EUR).

**K.** 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.

**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 Vice-roy 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.

**N.** Infolge des durch den Abschlussprüfer erteilten Versagensvermerks (Disclaimer of Opinion) für den Konzernabschluss und den Einzelabschluss der Adler Group S.A. haben alle Mitglieder des Verwaltungsrats, die im Jahr 2021 ein Mandat innehatten, kollektiv ihren Rücktritt mit sofortiger Wirkung zum 30. April 2022 angeboten. Im Sinne der Kontinuität der Geschäftstätigkeiten wurden die Rücktritte von Thilo Schmid, Thomas Zinnöcker und Co-CEO Thierry Beaudemoulin erst

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

**O.** Am 3. Mai 2022 erklärte das Unternehmen schriftlich seinen Rücktritt von dem Kaufvertrag für das Entwicklungsprojekt Offenbach-Kaiserlei. Das Unternehmen geht davon aus, 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 Credit-Watch negative-Einstufung wurde aufgelöst.

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

Das Unternehmen hat außerdem verkündet, der Verwaltungsrat sei zu der Auffassung gelangt, dass es angesichts des bestehenden „Disclaimer of Opinion“ des Abschlussprüfers nicht angezeigt ist, eine Dividende zu zahlen. Dementsprechend wird der Verwaltungsrat in der anstehenden Hauptversammlung empfehlen, für das Geschäftsjahr 2021 keine Dividende auszuschütten.

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

# Prognose- bericht

## 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.

Bei der Dividende für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir, vorbehaltlich der entsprechenden Genehmigung durch die ordentliche Hauptversammlung, mit einer Ausschüttungsquote von 50 % des FFO 1. Bei der derzeitigen Anzahl der Aktien entspräche dies ungefähr 0,32 EUR je Aktie.

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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



**Thierry Beaudemoulin**

CEO

# Verkürzter Konzern- zwischen- abschluss

### **3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss**

- 34 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 36 Verkürzte Konzernzwischenengewinn- und -verlustrechnung
- 37 Verkürzte Konzernzwischenesamtergebnisrechnung
- 38 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 40 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

# Verkürzte Konzern- zwischenbilanz

In TEUR	31. Mär. 2022	31. Dez. 2021
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Anlageimmobilien	7.199.119	7.113.859
Investment in Finanzinstrumente	20.241	20.228
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	29.843	32.395
Anzahlungen für Anlageimmobilien	2.602	2.003
Sachanlagen	29.493	30.028
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	153.640	73.063
Derivative Finanzinstrumente	10.034	10.433
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	42.784	42.060
Rechnungsabgrenzungsposten	-	1.602
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	14.630	14.764
Geschäfts- oder Firmenwert	91.394	91.400
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	2.881	3.023
Aktive Vertragsposten	15.728	12.510
Aktive latente Steuern	2.413	5.673
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.614.802</b>	<b>7.453.041</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	1.111.898	1.093.454
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	47.033	29.400
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	382.246	379.118
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	322.348	423.412
Aktive Vertragsposten	64.256	69.727
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	760.160	555.700
Für Vorräte geleistete Anzahlungen	16.927	14.884
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.704.868</b>	<b>2.565.695</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.525.540	3.017.588
<b>Summe Aktiva</b>	<b>12.845.210</b>	<b>13.036.324</b>

In TEUR	31. Mär. 2022	31. Dez. 2021
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	146	146
Emissionsagio	1.844.765	1.844.765
Rücklagen	212.968	217.788
Gewinnrücklagen	925.900	927.684
<b>Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>	<b>2.983.779</b>	<b>2.990.383</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>	<b>694.944</b>	<b>703.094</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>3.678.723</b>	<b>3.693.477</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Unternehmensanleihen	4.216.885	4.211.305
Wandelanleihen	99.384	99.025
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.735.750	2.056.810
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	26.075	25.253
Derivative Finanzinstrumente	1.128	2.412
Pensionsrückstellungen	1.366	1.363
Leasingverbindlichkeiten	10.725	10.186
Sonstige Verbindlichkeiten	8.815	8.815
Passive latente Steuer	679.098	759.828
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>6.779.226</b>	<b>7.174.997</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Unternehmensanleihen	399.847	399.047
Wandelanleihen	119.672	117.916
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	110.987	119.326
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.915	1.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.167	76.383
Sonstige Verbindlichkeiten	403.545	357.065
Rückstellungen	78.707	73.865
Leasingverbindlichkeiten	6.091	6.815
Erhaltene Anzahlungen	77.633	92.132
Passive Vertragsposten	32.602	36.109
Derivative Finanzinstrumente	55.247	38.227
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.353.413</b>	<b>1.318.800</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	1.033.848	849.050
<b>Summe Passiva</b>	<b>12.845.210</b>	<b>13.036.324</b>



Thierry Beaudemoulin

CEO

Genehmigt am: 30. Mai 2022

# Verkürzte Konzernzwischen- gewinn- und -verlustrechnung

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März	
	2022	2021 <sup>(*)</sup>
Umsatzerlöse	129.126	384.635
Betriebskosten	(84.258)	(346.136)
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>44.868</b>	<b>38.499</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(31.782)	(33.400)
Sonstige Aufwendungen	(43.770)	(4.447)
Sonstige Erträge	6.679	3.844
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Anlageimmobilien	69.318	200.895
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>45.313</b>	<b>205.391</b>
Finanzertrag	21.393	22.403
Finanzaufwand	(75.211)	(81.302)
<b>Finanzergebnis</b>	<b>(53.818)</b>	<b>(58.899)</b>
Nettoerträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	346	-
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>(8.159)</b>	<b>146.492</b>
Ertragssteueraufwand	(1.964)	(39.032)
<b>Periodenergebnis</b>	<b>(10.123)</b>	<b>107.460</b>
Vom Periodenergebnis entfällt auf		
Eigentümer der Gesellschaft	(1.973)	83.186
Nicht beherrschende Anteile	(8.150)	24.274
<b>Periodenergebnis</b>	<b>(10.123)</b>	<b>107.460</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,74</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>(0,02)</b>	<b>0,74</b>

(\*) Umsatz (Anstieg um 218,7 Millionen EUR), Betriebskosten (Anstieg um 253,5 Millionen EUR), Ertragsteueraufwand (Rückgang um 1,9 Millionen EUR) und Ertrag (Rückgang um 32,9 Millionen EUR) der Vorperiode wurden rückwirkend angepasst. Siehe auch Anhang Ziffer 4.O im Geschäftsbericht 2021.

# Verkürzte Konzernzwischen- gesamtergebnisrechnung

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März	
	2022	2021 <sup>(*)</sup>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>(10.123)</b>	<b>107.460</b>
<b>Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden</b>		
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	-	95
Effektiver Anteil an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Cashflow-Hedges	420	172
Darauf entfallende Steuern	98	62
Währungsumrechnungsrücklage	198	1.979
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	(5.536)	(1.337)
<b>Posten, die anschließend nicht in Gewinn und Verlust umgegliedert werden</b>		
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-	-
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>(4.820)</b>	<b>971</b>
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>(14.943)</b>	<b>108.431</b>
<b>Vom Gesamtergebnis entfällt auf:</b>		
Eigentümer der Gesellschaft	(6.793)	84.157
Nicht beherrschende Anteile	(8.150)	24.274
<b>Gesamtergebnis für die Periode</b>	<b>(14.943)</b>	<b>108.431</b>

(\*) Das Ergebnis der Vorperiode (Rückgang um 32,9 Millionen EUR) wurde rückwirkend angepasst. Siehe auch Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.

# Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Für den 3-Monatszeitraum  
bis zum 31. März

In TEUR	2022	2021 <sup>(1)</sup>
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		
Periodenüberschuss	(10.123)	107.460
<b>Abzüglich:</b>		
Abschreibungen	5.889	-
Gewinn aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien	-	3.866
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	(69.318)	(200.895)
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen	34.298	3.748
Veränderung der aktiven Vertragsposten	2.253	(11.595)
Veränderung der passiven Vertragsposten	(3.507)	(8.652)
Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	(346)	-
Finanzergebnis	53.818	58.899
Ertragsteueraufwand	1.964	39.032
Anteilsbasierte Vergütung	189	189
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	3.901	1.473
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen	818	1.880
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.862	(106.025)
Veränderung der sonstigen Forderungen	(56.026)	11.226
Veränderung der Vorräte	(18.444)	254.348
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	(14.500)	7.743
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15.299)	(90.152)
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	10.762	(50.982)
Gezahlte Ertragsteuern	(18.396)	(2.832)
<b>Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>(71.205)</b>	<b>18.731</b>
<b>Cashflows aus Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	(37.192)	(69.600)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	15	-
Gewährung langfristiger Darlehen	-	(3.705)
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien	662.513	141.464
Investment in Finanzinstrumente	-	(60.283)
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen	(665)	(708)

	Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März	
In TEUR	2022	2021 <sup>(*)</sup>
Zinseinnahmen	3.591	1
Einzahlungen aus Veräußerung von Finanzinstrumenten	64.911	-
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagen	175	611
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	(17.119)	4.865
<b>Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit</b>	<b>676.229</b>	<b>12.645</b>
<b>Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-	(19.161)
Rückzahlung von Anleihen	-	(329.580)
Erhaltene langfristige Darlehen	9.971	614.181
Tilgung der langfristigen Darlehen	(336.473)	(1.243.716)
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	162.518	1.460.938
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren	(438)	(28)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	-	(54.765)
Gezahlte Zinsen	(50.609)	(73.342)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten	(1.857)	(2.463)
Transaktionskosten	(27.850)	(3.734)
Vorausgezahlte Finanzierungskosten	(1.245)	(864)
Steuerzahlungen	-	(15.360)
Einzahlungen aus Commercial Papers	-	-
<b>Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>(245.983)</b>	<b>332.106</b>
<b>Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode</b>	<b>359.041</b>	<b>363.482</b>
<b>Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen</b>	<b>(154.581)</b>	<b>-</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Berichtsperiode</b>	<b>555.700</b>	<b>371.574</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>760.160</b>	<b>735.056</b>

(\*) Das Ergebnis der Vorperiode (Rückgang um 32,9 Millionen EUR) und die Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit (Rückgang um 4,5 Millionen EUR) wurden rückwirkend angepasst. Siehe auch 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
<b>Stand zum 1. Januar 2022<sup>(1)</sup></b>	<b>146</b>	<b>1.844.765</b>	<b>573</b>	<b>24.803</b>	<b>315.746</b>	<b>(123.334)</b>	<b>927.684</b>	<b>2.990.383</b>	<b>703.094</b>	<b>3.693.477</b>
<b>Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode</b>										
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	(1.973)	(1.973)	(8.150)	(10.123)
Sonstiges Gesamtergebnis in der Berichtsperiode, nach Steuern	-	-	518	198	-	(5.536)	-	(4.820)	-	(4.820)
<b>Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>518</b>	<b>198</b>	<b>-</b>	<b>(5.536)</b>	<b>(1.973)</b>	<b>(6.793)</b>	<b>(8.150)</b>	<b>(14.943)</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>										
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel (Anhang Ziffer 5D)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	189	189	-	189
<b>Stand zum 31. März 2022</b>	<b>146</b>	<b>1.844.765</b>	<b>1.091</b>	<b>25.001</b>	<b>315.746</b>	<b>(128.870)</b>	<b>925.900</b>	<b>2.983.779</b>	<b>694.944</b>	<b>3.678.723</b>

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklagen	Währungsumrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2021<sup>(*)</sup></b>	<b>146</b>	<b>1.892.145</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>
<b>Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode</b>										
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	83.186	83.186	24.274	107.460
Sonstiges Gesamtergebnis in der Berichtsperiode, nach Steuern	-	-	330	1.979	-	(1.338)	-	971	-	971
<b>Gesamtergebnis in der Geschäftsperiode</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>330</b>	<b>1.979</b>	<b>-</b>	<b>(1.338)</b>	<b>83.186</b>	<b>84.157</b>	<b>24.274</b>	<b>108.431</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>										
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel (Anhang Ziffer 5)	-	24.939	-	-	-	-	-	24.939	(44.100)	(19.161)
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	141	141	(55.643)	(55.502)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	189	189	-	189
<b>Stand zum 31. März 2021<sup>(*)</sup></b>	<b>146</b>	<b>1.917.084</b>	<b>(42)</b>	<b>(1.581)</b>	<b>264.903</b>	<b>(115.601)</b>	<b>2.170.304</b>	<b>4.235.213</b>	<b>698.723</b>	<b>4.933.936</b>

(\*) Das Ergebnis der Vorperiode (Rückgang um 32,9 Millionen EUR) wurde rückwirkend angepasst. Siehe auch Anhang Ziffer 4.0 im Geschäftsbericht 2021.



# Finanzkalender 2022

## Adler Group S.A.

29. Juni 2022	Hauptversammlung
31. August 2022	Veröffentlichung Halbjahres- Finanzbericht Q2 2022
30. November 2022	Veröffentlichung Neunmonats- Finanzbericht Q3 2022

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

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](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)

QUARTALS-  
MITTEILUNG 2022