

HALBJAHRESBERICHT H1

ZUM 30. JUNI 2021

/// FINANZKENNZAHLEN

In Mio. EUR		
Gewinn- und Verlustrechnung	6M 2021	6M 2020
Nettomieteinnahmen	112,7	119,6
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	99,3	105,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,7	9,6
EBIT	262,2	170,6
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	149,6	89,4
Konzernergebnis	149,6	-410,1
FFO I	38,1	41,5
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) ¹⁾	0,33	0,52
Bilanz	30.06.2021	31.12.2020
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	5.279,8	5.020,1
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	2.506,1	2.324,2
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) ¹⁾	21,50	19,93
LTV in % ²⁾	50,7	51,2
WACD	1,89	1,94
Cashflow	6M 2021	6M 2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	52,3	55,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	52,3	50,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	63,9	-252,5
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	63,9	-126,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-76,1	166,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-76,1	19,0
Mitarbeiter	30.06.2021	31.12.2020
Mitarbeiteranzahl	797	843
Vollzeitäquivalente	748	778
Mieteinheiten	6M 2021	6M 2020
Zahl der Mieteinheiten	52.199	57.171
– davon Mieteinheiten	51.404	56.236
– davon Gewerbeeinheiten	795	935
Durchschnittsmiete (EUR/Monat/qm)	6,08	5,66
Leerstandsquote (%)	5,9	6,6
Marktwert Investment Properties einschließlich Vorräte	5.280	5.265
Jahresnettokaltmiete	218,0	220,5

¹⁾ Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag

²⁾ Exklusive Wandelanleihen

/// INHALT

PORTFOLIO	5
DIE ADLER-AKTIE	6
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	7
Grundlagen des Konzerns	8
Geschäftsmodell	8
Steuerungssystem	9
Mitarbeiter	10
Forschung und Entwicklung	10
Wirtschaftsbericht	11
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	11
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	11
Chancen- und Risikobericht	12
Prognosebericht	12
Nachtragsbericht	12
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	13
Ertragslage	13
Vermögenslage	19
Finanzlage	22
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2021	23
Konzernbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2021	24
Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021	26
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021	28
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021	30
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. JUNI 2021	34
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	53
RECHTLICHER HINWEIS	53
AUF EINEN BLICK	54

/// PORTFOLIO
/// DIE ADLER-AKTIE

/// PORTFOLIO

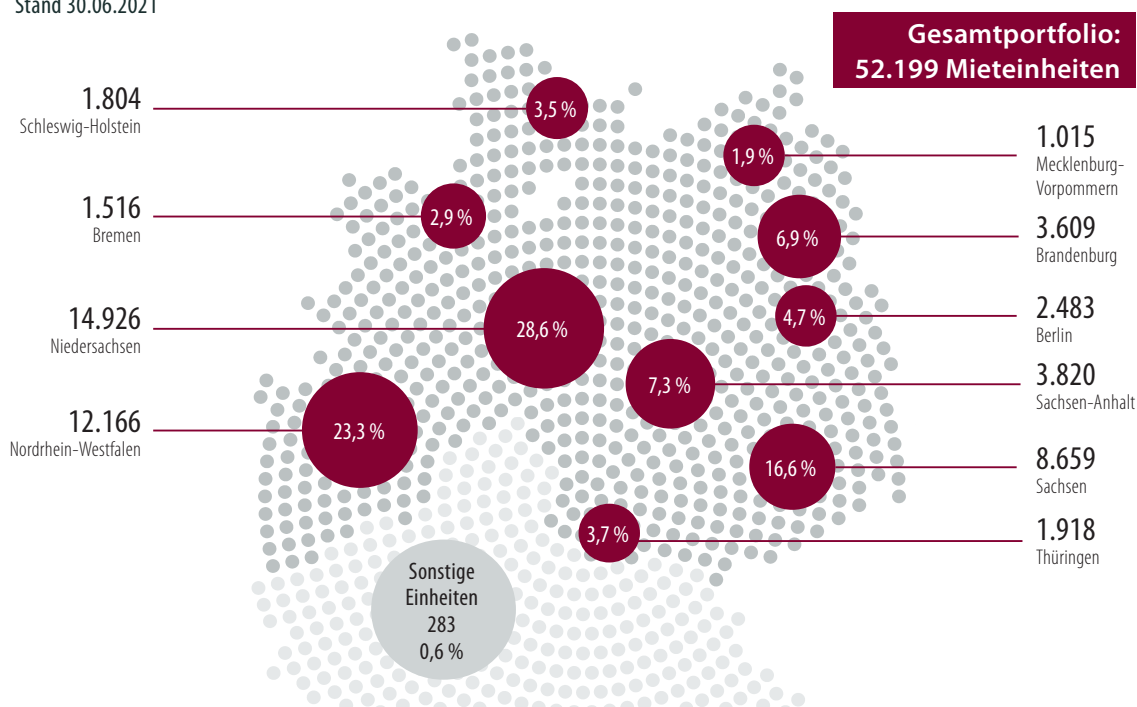
DAS BESTANDSPORTFOLIO

Am Ende des ersten Halbjahres 2021 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 52.199 Mieteinheiten. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 3,2 Millionen Quadratmetern und erbringen eine Jahresnettokaltmiete (einschließlich Parkplätze und sonstige Bereiche) in Höhe von EUR 218,0 Millionen. Die regionalen Schwerpunkte sind Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen. Durch mehrere Verkaufstransaktionen ist das Portfolio im Laufe des letzten zwölf Monate um knapp neun Prozent kleiner geworden.

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

Mieteinheiten

Stand 30.06.2021



Operative Leistungsdaten – Durchschnittsmiete verbessert, Leerstand verringert

Im ersten Halbjahr 2021 konnten die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,08 und damit um EUR 0,42 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes (EUR 5,66). Der Leerstand (ohne in Renovierung befindliche Einheiten) erreichte am 30. Juni 2021 5,9 Prozent und verbesserte sich damit im Vorjahresvergleich um 0,7 Prozentpunkte.

Marktwert gesteigert

Der nach IFRS berechnete Marktwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte am Ende des ersten Halbjahres 2021 EUR 5.279,8 Millionen aus. Am Ende des Vorjahres hatte er EUR 5.020,1 Millionen betragen. Die positive Entwicklung des Marktwertes geht auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Baukosten bei den Entwicklungsprojekten und positive Marktwertveränderungen bei

den Wohnimmobilien zurück. Für Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER im ersten Halbjahr 2021 EUR 53,5 Millionen ausgegeben (H1 2020: EUR 48,6 Millionen). EUR 9,6 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 43,9 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Schwerpunkte in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen

ADLER hält Immobilien überwiegend in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und in den östlichen Bundesländern. Dabei bevorzugt Adler Randlagen von Ballungsräumen, da sich diese typischerweise durch eine höhere Mietrendite auszeichnen als Immobilien in zentralen Lagen. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit gut an die Wünsche der Zielgruppe – Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen – angepasst.

Projekte

Neben der Vermietung der Bestandsimmobilien investiert ADLER in vergleichsweise geringem Umfang auch in Modernisierungsprojekte, etwa in die Aufstockung bestehender Wohnanlagen oder in die Errichtung neuer Anlagen. Mit diesen Projekten wird neuer, meist dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Im Neubau werden zudem unmittelbar alle aktuellen Ansprüche an Energieeffizienz und CO₂-Reduktion erfüllt, die im Altbestand häufig kaum oder nur mit hohem Aufwand zu erreichen sind.

/// DIE ADLER-AKTIE

Aktie spielt an der Börse keine große Rolle mehr

Die ADLER-Aktie spielt nach der Übernahme durch die Adler Group 2020 auf den Kurszetteln der Börsen keine große Rolle mehr. Nach dem Debt-to-Equity Swap, der im vierten Quartal 2020 beschlossen und im ersten Quartal 2021 vollzogen wurde, ging der Free Float weiter zurück. Die Adler Group hielt zum Stichtag 30. Juni 2021 97,0 Prozent der Anteile an ADLER. Kein Brokerhaus berichtet mehr über ADLER.

In dem enger gewordenen Markt zeigte die ADLER Aktie im ersten Halbjahr eine weitgehend stabile Entwicklung, verlor allerdings zur Jahresmitte etwas an Wert. Es erscheint wenig sinnvoll, die Aktienkursentwicklung mit Indices von Unternehmen ähnlicher Größenordnung oder aus dem direkten Wettbewerbsumfeld zu vergleichen.

Da die für alle Konzerngesellschaften des Adler Group notwendigen Finanzierungen über die Konzernzentrale abgewickelt werden, war ADLER seit der Übernahme durch die Adler Group nicht mehr aktiv an den Kapitalmärkten tätig.

Nach dem erfolgreichen Übernahmeangebot betreibt ADLER nur noch eingeschränkt eigene Investor Relations. Vielmehr sind alle Anstrengungen darauf ausgerichtet, die neue Muttergesellschaft zu präsentieren. Gleichwohl wird ADLER, solange das Unternehmen als eigenständige Aktiengesellschaft börsennotiert bleibt, auch weiterhin seinen damit verbundenen Verpflichtungen nachkommen, wozu unter anderem die quartalsweise Berichterstattung gehört.

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

/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

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

Das Geschäftsmodell von ADLER besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen und der Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Es wird ergänzt durch ausgewählte Entwicklungsprojekte vorzugsweise in A-Städten. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, ergänzt oder verändert ADLER sein Wohnimmobilienportfolio durch An- und Verkäufe, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt. Die zentralen Funktionen im Property-Management obliegen Mitarbeitern aus der Konzernzentrale, der Adler Group, zu der die ADLER Real Estate seit Mitte 2020 gehört. Die tägliche Verwaltung der Immobilienbestände liegt unverändert in Händen unterschiedlicher Konzerngesellschaften wie etwa der ADLER Wohnen Service GmbH, der ADLER Gebäude Service GmbH und der ADLER Energie Service GmbH. Das Portfolio des Teilkonzerns BCP wird von der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH verwaltet.

Wohnimmobilienportfolio

Zur Jahresmitte 2021 hielt ADLER 52.199 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,2 Millionen Quadratmetern. Regionale Schwerpunkte liegen in den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen.

Das Portfolio von ADLER besteht hauptsächlich aus kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit gut an die Wünsche der Zielgruppe – Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen – angepasst. Gerade bei dieser Zielgruppe ist das Risiko von Mietausfällen begrenzt, da sie auf Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen, wenn sie ihre Mietschulden nicht aus eigenem Einkommen begleichen können. Nicht zuletzt fällt auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden, wenn sie Menschen mit besonderem Wohnbedarf eine feste Bleibe verschaffen wollen.

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

Akquisitionsstrategie

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

Andererseits hat ADLER sein Portfolio im Rahmen der Portfoliooptimierung regelmäßig bereinigt und solche Immobilien veräußert, die eine unterdurchschnittliche operative Leistungsfähigkeit aufwiesen oder als Streubestand hohen Aufwand in der Betreuung erforderten.

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

Finanzierungsstrategie

Nach der Integration in die neue Adler Group verfolgt ADLER keine eigene Finanzierungsstrategie mehr, sondern ist eingebunden in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe.

Bei der Finanzierung der Konzernaktivitäten hielt ADLER bisher aus Überlegungen der Wirtschaftlichkeit und der Risikoabwägung ein Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital für angemessen, das zu einem für das angestrebte Investment-Grade-Rating ausreichenden Loan to Value (LTV) führt. Diese Zielsetzung gilt auch weiterhin auf der Ebene der Adler Group. Als Teil der Adler Group verfolgt ADLER aber im Hinblick auf die Bilanzstruktur keine eigenen Zielsetzungen mehr. Dennoch strebt ADLER auch weiter eine Fälligkeitsstruktur in der Finanzierung an, die dem langfristigen Charakter der finanzierten Vermögenswerte entspricht. Durch Rückzahlung vorhandener Verbindlichkeiten oder durch Refinanzierung bestehender Finanzierungen zu günstigeren Konditionen hat ADLER in den letzten Jahren zudem die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen deutlich abgesenkt.

ADLER hat als Teil der neuen Adler Group guten Zugang sowohl zum Markt für besicherte Bankdarlehen als auch für unbesicherte Finanzierungen. Dieser doppelte Zugang senkt das Risiko der Beschaffung von Fremdmitteln erheblich – ein Risiko, das zu den größten der Branche gehört.

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

ADLER verwendet als finanzielle Hauptsteuerungsgrößen den EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV, um Firmenwert bereinigt und verwässert), die Funds from Operations I (FFO I) als Indikator für das am Cashflow orientierte operative Ergebnis und den Loan to Value (LTV) als Indikator für die finanzielle Stabilität. Der EPRA NRV hat den EPRA NAV abgelöst und wird erst seit 2020 verwendet. ADLER trägt damit den Empfehlungen der EPRA Rechnung.

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

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

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

Weitere nichtfinanzielle Kennzahlen, die bei ADLER erhoben werden, sind in die nichtfinanzielle Berichterstattung eingegangen. Diese werden allerdings nicht zum aktiven Management des Unternehmens verwendet. Ab 2020 ist ADLER Teil der nichtfinanziellen Berichterstattung der Adler Group, die auf der Website der Adler Group zur Verfügung gestellt wird.

MITARBEITER

ADLER hat als Konzernholding Vorstandsmitglieder, aber keine Mitarbeiter. Die Aufgaben der zentralen Administration sowie das Bestandsmanagement erfolgen im Konzern über Mitarbeiter der Adler Group, die in anderen Konzerngesellschaften beschäftigt sind und mit denen entsprechende Dienstleistungsverträge bestehen. Dabei handelt es sich überwiegend, aber nicht nur, um Mitarbeiter der ADLER Real Estate Service GmbH, der ADLER Wohnen Service GmbH, der ADLER Gebäude Service GmbH oder der ADLER Energie Service GmbH. Die Verwaltung der Bestände der BCP liegt in den Händen der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH. Zur Jahresmitte 2021 beschäftigte ADLER in ihren Konzerngesellschaften (inkl. BCP) 797 Voll- und Teilzeitkräfte, deutlich weniger als zum selben Zeitpunkt des Vorjahres. Der überwiegende Teil der Mitarbeiter ist mit operativen Tätigkeiten betraut.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

/// WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2021 ist die Leistung der Deutschen Wirtschaft im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen. Nach dem Corona-bedingten Einbruch im letzten Jahr kam die Erholung allerdings erst im zweiten Quartal in Gang, weil auch 2021 lange Zeit wieder vergleichbare Einschränkungen galten. Nach einem Rückgang um 3,1 Prozent im ersten Quartal war zwar im zweiten Quartal ein Wachstum von 9,2 Prozent zu verzeichnen, doch blieb das Bruttoinlandsprodukt damit immer noch deutlich unter dem Niveau von 2019.

Für das Gesamtjahr rechnen die unterschiedlichen Forschungsinstitutionen mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von drei bis vier Prozent.

In diesem Umfeld hat sich die Immobilienbranche als robust und wenig schwankungsanfällig gezeigt. Die Mieten lagen im Juni 2021 bei einer wieder anziehenden Inflationsrate von 2,3 Prozent gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr. Das entspricht exakt der Rate von 2020.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Ende Juni 2021 hat die Bundesregierung das Mietspiegelreformgesetz verabschiedet. Demnach sind Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern künftig verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Außerdem verpflichtet das neue Gesetz Mieter und Vermieter dazu, über die Höhe der Miete Auskunft zu geben. Mietspiegel dienen als Referenz, um ortsübliche Vergleichsmieten zu ermitteln.

Zudem wurde Ende Juni 2021 auch die nach dem Spruch des Bundesverfassungsgerichts notwendig gewordene Novelle des Klimaschutzgesetz verabschiedet. Sie gibt vor, dass das Ziel der Treibhausgasneutralität bereits 2045 erreicht wird, fünf Jahre früher als ursprünglich geplant. Entsprechend sollen die Emissionen von Treibhausgasen bis 2030 nicht nur um 50 Prozent, sondern um 65 Prozent gesenkt werden. Das Klimaschutzgesetz wird von einem Sofortprogramm im Umfang von EUR acht Milliarden flankiert. Mit diesem Geld sollen etwa die Dekarbonisierung der Industrie, eine klimafreundliche Mobilität, eine nachhaltige Wald- und Landwirtschaft sowie die energetische Gebäudesanierung zusätzlich gefördert werden.

Im Zusammenhang mit der Novelle des Klimaschutzgesetzes wurde im politischen Raum auch die Frage diskutiert, wer die CO₂-Abgaben auf die in Mietwohnungen verbrauchte Heizenergie tragen soll. Im Gespräch waren mehrere Modelle, von denen einige auch eine anteilige Finanzierung durch den Vermieter vorsahen. Eine endgültige Entscheidung wurde in die nächste Legislaturperiode vertagt. Bis dahin tragen Mieter die CO₂-Abgaben allein.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Am 8. Januar 2021 hat die Adler Group S.A. eine festverzinsliche, vorrangige und unbesicherte Anleihe über EUR 1,5 Milliarden bei institutionellen Anlegern in ganz Europa platziert. Die Erlöse sind unter anderem dazu verwendet worden, Anleihen der ADLER in Höhe von EUR 330 Millionen zurückzukaufen, die im Dezember 2021 fällig geworden wären.

Am 23. Februar 2021 wurde der im vierten Quartal 2020 beschlossene Debt-to-Equity Swap vollzogen. Die dadurch ausgelöste Kapitalerhöhung wurde im Handelsregister eingetragen.

/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat ADLER ausführlich im Geschäftsbericht 2020 berichtet. Seitdem hat sich die Risikoeinschätzung insofern zum Positiven verändert, als der Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt worden ist und die in Folge des Mietendeckels zunächst vorgenommenen Mietreduktionen rückgängig gemacht werden können. Dieser Effekt ist für ADLER allerdings gering, da nur 4,7 Prozent des gesamten Immobilienbestands in Berlin liegen und von Mietkürzungen davon wiederum nur ein kleiner Teil betroffen war.

/// PROGNOSEBERICHT

Über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr 2021 hat ADLER im Geschäftsbericht 2020 ausführlich berichtet. Seitdem haben sich die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr nicht wesentlich geändert.

Unverändert rechnet ADLER wegen der Portfolioanpassungen im Vorjahr für 2021 mit leicht rückläufigen Nettomieteinnahmen und FFO I, wobei Nettomieteinnahmen in einer Größenordnung von EUR 225 bis 230 Millionen und FFO I in einer Größenordnung von EUR 70 bis 75 Millionen erwartet werden.

/// NACHTRAGSBERICHT

Am 19. Juli 2021 wurde die Wandelschuldverschreibung 2016/2021 fällig. Zwar wurden im Vorfeld des Fälligkeitstermins noch zahlreiche Anleihen in Aktien umgetauscht, aber an den Mehrheitsverhältnissen an ADLER hat sich dadurch nichts Wesentliches geändert. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts hält die Adler Group 96,7 Prozent der Aktien der ADLER.

ADLER hat erfahren, dass es im Zusammenhang mit dem bereits verkauften Projekt Gerresheim in Düsseldorf (Glasmacherviertel GmbH & Co. KG) aufgrund von Einsprüchen der Deutschen Bahn AG zu Verzögerungen bei den Planfeststellungsbeschlüssen kommt. Nach Ansicht des Konzerns sind derartige Einwände bei einem Projekt in der Größe und dem Umfang von Gerresheim relativ häufig. Die Gruppe hat fortlaufend Gespräche mit der Stadtverwaltung Düsseldorf geführt, die das Projekt weiterhin unterstützt und ihr Interesse bekundet hat, den Erhalt der erforderlichen Planfeststellungsbeschlüsse voranzutreiben. Ende August erfuhr ADLER jedoch, dass trotz der Fortschritte in den Kontakten zwischen ADLER und der Stadt Düsseldorf aufgrund der Verlängerung der Verhandlungen zwischen der Stadt Düsseldorf und der Deutschen Bahn AG eine weitere Verzögerung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eintreten würde. Nach Einschätzung von ADLER und auf der Grundlage der von den deutschen Behörden zur Verfügung gestellten Informationen wird die Genehmigung voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2022 erteilt werden. Um weitere Verzögerungen durch die Einwendungen der Deutschen Bahn AG zu vermeiden, führt der Konzern Gespräche mit der Stadt Düsseldorf über eine mögliche Teilung des Flächennutzungsplans.

ADLER hat daraufhin beschlossen, die Rückabwicklung der Transaktion vorzubereiten. ADLER hat den Käufer darüber informiert, dass sie die Transaktion rückgängig machen möchte, und der Käufer hat klargestellt, dass er angesichts der Verzögerungen bei der Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Behörden nicht beabsichtigt, Einspruch zu erheben. Die rechtliche Durchführung und der Abschluss der Annullierung der Transaktion hängen unter anderem vom Erhalt verschiedener Genehmigungen ab, darunter behördliche Genehmigungen, Genehmigungen der Finanzierungsgesellschaften, Steuerbehörden usw., und werden voraussichtlich im dritten oder vierten Quartal 2021 erfolgen.

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

/// ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	6M 2021	6M 2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	167,9	179,7
– davon Nettomieteinnahmen	112,7	119,6
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-68,6	-74,4
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	99,3	105,3
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	121,7	457,4
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-121,0	-447,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,7	9,6
Personalkosten	-21,1	-22,6
Sonstige betriebliche Erträge	2,6	5,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21,3	-44,9
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	204,3	120,5
Abschreibungen und Wertminderungen	-2,4	-2,8
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	262,2	170,6
Finanzergebnis	-55,4	-24,5
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,3	0,6
Ergebnis vor Steuern (EBT)	206,5	146,7
Ertragsteuern	-56,9	-57,3
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	149,6	89,4
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich ¹⁾	0,0	-499,5
Konzernergebnis	149,6	-410,1

¹⁾ Konzernergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs, siehe Konzernanhang Kapitel "Ergebnis nach Steuern und Gesamtergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereich"

Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung wegen geringerem Immobilienbestand rückläufig

Im ersten Halbjahr 2021 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 167,9 Millionen. Das waren 6,6 Prozent weniger als im Vorjahr (H1 2020: EUR 179,7 Millionen). Die Nettomieteinnahmen machten EUR 112,7 Millionen aus und lagen damit um 5,8 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (H1 2020: EUR 119,6 Millionen). Der Rückgang der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und der Nettomieteinnahmen ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Veräußerungen von Non-Core-Teilportfolios in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres zu einer Verkleinerung des Gesamtportfolios von knapp 9 Prozent geführt haben.

Ein positiver Effekt auf die Erträge und Nettomieteinnahmen ergab sich dadurch, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal weiter verbessert werden konnten. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,08 und damit um EUR 0,42 über dem vergleichbaren Vorjahreswert (30. Juni 2020: EUR 5,66). Der Leerstand erreichte am Ende des ersten Halbjahres 2021 5,9 Prozent und nahm damit im Vorjahresvergleich um 0,7 Prozentpunkte ab.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung gingen ebenfalls zurück und lagen im Berichtszeitraum bei EUR 68,6 Millionen und damit um 7,8 Prozent unter den vergleichbaren Aufwendungen des Vorjahres (H1 2020: EUR 74,4 Millionen). In Summe nahm das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum leicht ab und erreichte EUR 99,3 Millionen (H1 2020: EUR 105,3 Millionen).

Geringes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2021 sind 1.605 Wohnimmobilien abgegangen, deren Veräußerung bereits im Vorjahr vertraglich vereinbart worden war. Zusätzlich sind einige Gewerbeimmobilien der BCP veräußert worden. Daraus ist in Summe ein Ertrag in Höhe von EUR 0,7 Millionen entstanden.

Gutes Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties

Aus der Marktbewertung der Investment Properties ergab sich im ersten Halbjahr 2021 ein Ergebnis von EUR 204,3 Millionen. Dabei hatte die Corona-Pandemie erneut keine Auswirkungen auf das Wohnungsportfolio. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum war ein Ergebnis von EUR 120,5 Millionen ausgewiesen worden, das noch Corona-bedingte Bewertungsverluste der Gewerbeimmobilien der BCP enthalten hatte. Die Entwicklung im ersten Halbjahr reflektiert die verbesserte operative Leistung ebenso wie die anhaltend positiven Marktentwicklungen. In der Marktbewertung sind auch die Auswirkungen enthalten, die mit der Rücknahme des Berliner Mietendeckels verbunden waren.

Aufwand insgesamt rückläufig

In Summe waren die Aufwandpositionen im ersten Halbjahr 2021 rückläufig. Der Personalaufwand nahm nur leicht auf EUR 21,1 Millionen ab (H1 2020: EUR 22,6 Millionen), weil im ersten Quartal einmalige Aufwendungen angefallen waren, die mit dem Personalabbau nach der Veräußerung der Teilportfolios verbunden waren. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen aber halbierten sich auf EUR 21,3 Millionen (H1 2020: EUR 44,9 Millionen). Die Rückgang hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass im Vorjahr im Zuge des Erwerbs der ADO Group und des darauffolgenden Übernahmeangebots der Adler Group umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen angefallen waren.

EBIT deutlich über Vorjahr

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für das erste Halbjahr 2021 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 262,2 Millionen. Der Zuwachs gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (H1 2020: EUR 170,6 Millionen) erklärt sich im Wesentlichen durch das deutlich höhere Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties und den Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Finanzergebnis unter Vorjahr

Das Finanzergebnis erreichte im ersten Halbjahr 2021 ein Minus von EUR 55,4 Millionen und fiel damit deutlich schlechter aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (H1 2020: minus EUR 24,5 Millionen). Hier schlägt sich unter anderem nieder, dass 2021 Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit Refinanzierungen angefallen waren, während im Vorjahr vergleichsweise hohe einmalige Finanzerträge aus der Folgebewertung der verbleibenden Anteile an der Adler Group entstanden waren. Die laufenden Finanzaufwendungen aus der Bedienung von Bankdarlehen und Anleihen hingegen gingen weiter zurück.

EBT verbessert

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug im ersten Halbjahr 2021 EUR 206,5 Millionen, in den ersten sechs Monaten des Vorjahres hatte es EUR 146,7 Millionen ausgemacht. Der Ertragsteueraufwand betrug im ersten Halbjahr 2021 EUR 56,9 Millionen (H1 2020: EUR 57,3 Millionen). Der überwiegende Teil des Ertragsteueraufwands geht auf latente Steuern zurück und ist nicht zahlungswirksam.

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereich belief sich im ersten Sechsmonatszeitraum 2021 auf EUR 149,6 Millionen (H1 2020: EUR 89,4 Millionen), wovon EUR 120,6 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfielen (H1 2020: EUR 68,4 Millionen).

Segmentberichterstattung

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

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

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

ADLER-Konzern	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	6M 2021	6M 2020	6M 2021	6M 2020	6M 2021	6M 2020
In Mio. EUR						
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	289,6	637,0	0,1	0,1	289,7	637,1
– davon Vermietung	167,8	179,6	0,1	0,1	167,9	179,7
– davon Verkäufe	121,7	457,4	0,0	0,0	121,7	457,4
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	204,3	120,5	0,0	0,0	204,3	120,5
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	262,2	170,6	0,0	0,0	262,2	170,6
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,3	0,6	0,0	0,0	-0,3	0,6
Finanzergebnis	-55,5	-24,6	0,1	0,1	-55,4	-24,5
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	206,5	146,6	0,0	0,1	206,5	146,7

Funds from Operations (FFO I) stabil

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

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

In Mio. EUR	6M 2021	6M 2020
Konzernergebnis	149,6	-410,1
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	149,6	89,5
+ Finanzergebnis	55,4	46,0
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	55,4	24,5
+ Ertragsteuern	56,9	55,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	56,9	57,3
+ Abschreibungen	2,4	3,2
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	2,4	2,8
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	204,3	120,5
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	204,3	120,5
- Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,3	0,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-0,3	0,6
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	60,3	-426,5
+/- Einmal- und Sondereffekte	11,5	530,2
Bereinigtes EBITDA	71,8	103,7
- Zinsaufwand FFO	28,1	30,2
- Laufende Ertragsteuern	1,8	2,8
+ Substanzwahrende Investitionen	0,7	1,9
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	4,5	31,1
FFO I	38,1	41,5
Zahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	109.067.258	70.771.206
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,35	0,59
Zahl der Aktien, verwässert ²⁾	116.589.914	78.879.195
FFO I je Aktie (verwässert)	0,33	0,52

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 109.067.258 (Vorjahr: 70.771.206)

²⁾ Zusätzlich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 7.522.656 (Vorjahr: 9.107.989)

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR	6M 2021	6M 2020
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	11,2	30,1
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	0,1	499,6
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,2	0,5
Summe Einmal- und Sondereffekte	11,5	530,2

Der Zinsaufwand FFO I ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	6M 2021	6M 2020
Finanzerträge	10,2	76,3
Finanzaufwendungen	-65,6	-122,3
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	-55,4	-46,0
Anpassungen		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	6,6	7,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	6,1	21,8
Sonstige Effekte	14,6	-13,7
Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	-28,1	-30,2

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich im ersten Halbjahr 2021 FFO I in Höhe von EUR 38,1 Millionen. Je Aktie errechneten sich auf unverwässerter Basis zum 30 Juni 2021 FFO I in Höhe von EUR 0,35. Auf verwässerter Basis (ausgegebene Aktien zuzüglich der Aktien, die aus der angenommenen Wandlung der ausstehenden Wandelanleihen entstehen können) ergaben sich FFO I in Höhe von EUR 0,33. Wegen der zwischenzeitlichen, umfangreichen Erhöhung des Grundkapitals liegen diese Werte deutlich niedriger als ein Jahr zuvor.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	30.06.2021	In % der Bilanzsumme	31.12.2020	In % der Bilanzsumme
Langfristige Vermögenswerte	5.844,8	91,4	5.578,4	88,7
– davon Investment Properties	5.218,8	81,6	4.951,8	78,7
Kurzfristige Vermögenswerte	540,5	8,4	601,1	9,6
– davon Vorräte	61,0	1,0	68,3	1,1
– davon Zahlungsmittel	189,2	3,0	149,9	2,4
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	11,4	0,2	112,8	1,7
Aktiva	6.396,7	100,0	6.292,3	100,0
Eigenkapital	2.207,6	34,5	1.580,8	25,1
– davon Grundkapital	109,1	1,7	73,7	1,2
– davon Rücklagen	728,5	11,4	280,2	4,5
– davon Bilanzgewinn	881,7	13,8	761,1	12,1
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	488,3	7,6	465,8	7,4
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,0	0,0	478,2	7,6
Langfristige Verbindlichkeiten	3.340,6	52,2	3.073,3	48,8
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.154,3	18,0	1.549,0	24,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.488,6	23,3	1.039,2	16,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	848,5	13,3	1.132,8	18,0
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	95,4	1,5	97,4	1,5
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	587,2	9,2	530,3	8,4
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81,8	1,3	367,3	5,8
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	0,0	0,0	27,2	0,5
Passiva	6.396,7	100,0	6.292,3	100,0

Zum Berichtszeitpunkt 30. Juni 2021 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 6.396,7 Millionen aus, 1,7 Prozent mehr als zum Ende des Vorjahres (EUR 6.292,3 Millionen).

Investment Properties leicht gestiegen

Die Investment Properties, die größte Einzelposition auf der Aktivseite, wurden am Ende des ersten Halbjahres 2021 mit EUR 5.218,8 Millionen ausgewiesen, zu Jahresbeginn waren es EUR 4.951,8 Millionen. Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf positive Marktbewertungen zurückzuführen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 540,5 Millionen aus. Der Rückgang gegenüber Jahresbeginn erklärt sich im Wesentlichen aus Zahlungseingängen für übrige kurzfristige Vermögenswerte.

Eigenkapital nimmt kräftig zu, Eigenkapitalquote steigt

Das Eigenkapital betrug Ende Juni 2021 EUR 2.207,6 Millionen. Der Zuwachs gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres (EUR 1.580,8 Millionen) geht im Wesentlichen auf den zwischenzeitlich abgeschlossenen Debt-to-Equity Swap zurück. Die Eigenkapitalquote nahm dadurch um 9,4 Prozentpunkte zu und erreichte 34,5 Prozent.

Verbindlichkeiten nehmen leicht ab

Die Verbindlichkeiten nahmen im ersten Halbjahr in Summe leicht ab, wobei sich die Fristigkeitsstruktur zugunsten der langfristigen Verbindlichkeiten verschob. Für die energetische Sanierung der Wohnanlagen in Göttingen und Wolfsburg wurde eine langfristige Finanzierung in Höhe von rund EUR 200 Millionen aufgenommen. Rund EUR 330 Millionen der ausstehenden und bis dahin unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anleihe 2011/2021 wurden anteilig durch ein langfristiges Darlehen der Muttergesellschaft refinanziert. Zudem wurden rund EUR 300 Millionen an kurzfristigen Bankverbindlichkeiten langfristig refinanziert.

Die bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten machten am Ende der ersten sechs Monate 2021 EUR 2.827,1 Millionen aus, am Jahresende 2020 waren es EUR 2.727,6 Millionen.

Loan to Value (LTV) verbessert

ADLER errechnet den LTV – wie in der Branche üblich – als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, ausgewählte Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzüglich zur Veräußerung gehaltener Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen der ADLER. Unter der Annahme, dass die zum Berichtszeitpunkt ausstehenden Wandelschuldverschreibungen in Aktien gewandelt werden, machte der LTV Ende des ersten Halbjahres 2021 50,7 Prozent aus, 0,5 Prozentpunkte weniger als am Jahresende 2020.

In Mio. EUR	30.06.2021	31.12.2020
Wandelanleihen	95,4	97,4
+ Anleihen	1.741,5	2.079,3
+ Bankverbindlichkeiten	1.570,4	1.406,5
+ Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	174,9	22,6
– Zahlungsmittel	189,2	149,9
= Nettofinanzverbindlichkeiten	3.393,0	3.455,9
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden ¹⁾	565,9	728,3
= Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	2.827,1	2.727,6
Investment Properties	5.218,8	4.951,8
+ Vorräte	61,0	68,3
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	16,5	16,4
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	94,7	99,7
= Immobilienvermögen	5.391,0	5.136,2
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	52,4	53,1
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	50,7	51,2

¹⁾ Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 60,4 Mio. (Vorjahr: EUR 59,1 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 11,4 Mio. (Vorjahr: EUR 112,8 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 21,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,7 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 87,9 Mio. (Vorjahr: EUR 102,1 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 384,5 Mio. (Vorjahr: EUR 459,8 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden in Höhe von EUR 0 Mio. (Vorjahr: 27,3 Mio.)

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) haben sich im ersten Halbjahr weiter verbessert und lagen am 30. Juni 2021 bei 1,89 Prozent (31. Dezember 2020: 1,94 Prozent).

Net Reinstatement Value (EPRA NRV) gestiegen

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Reinstatement Value (bereinigter EPRA NRV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum 30. Juni 2021 EUR 2.506,1 Millionen erreicht. Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2020 (EUR 2.324,2 Millionen) um 7,8 Prozent zugenommen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien abzüglich eigener Aktien betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 30. Juni 2021 EUR 21,50 (31. Dezember 2020: EUR 19,93).

In Mio. EUR	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital	2.207,6	1.580,8
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-488,3	-465,8
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.719,3	1.115,0
Effekt aus der Ausübung von Wandelanleihen	94,4	96,2
Verwässertes Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.813,7	1.211,2
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	562,3	519,2
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,0	0,2
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	297,9	282,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	2,3	3,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-0,7	-0,9
EPRA NRV (verwässert)	2.675,5	2.015,5
Firmenwert – Synergien	-169,4	-169,4
Beschlossene Sachkapitalerhöhung	0,0	478,2 ¹⁾
Bereinigter EPRA NRV (verwässert)	2.506,1	2.324,2
Anzahl der Aktien, verwässert ²⁾	116.589.914	116.589.916
EPRA NRV je Aktie (verwässert)	22,95	24,73
Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)	21,50	19,93

¹⁾ Mit Zustimmung des Aufsichtsrats hatte der Vorstand der ADLER am 2. Oktober 2020 beschlossen, das genehmigte Kapital im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps, den die Gesellschaft am 30. August 2020 bekannt gegeben hat, in Höhe von TEUR 35.107 auszuüben und das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft entsprechend zu erhöhen. Die notwendige Sachkapitalerhöhung im Umfang von TEUR 478.163 wurde am 23. Februar 2021 in das Handelsregister eingetragen.

²⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 109.067.258 (Vorjahr: 73.658.680) zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 7.522.656 (Vorjahr: 7.823.747) und zuzüglich der durch die Sachkapitalerhöhung neu geschaffenen 0 Aktien (Vorjahr: 35.107.489)

FINANZLAGE

In Mio. EUR	6M 2021	6M 2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	52,3	55,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	52,3	50,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	63,9	-252,5
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	63,9	-126,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-76,1	166,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-76,1	19,0
Konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	0,0	-413,7
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-0,7	-0,7
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	0,0	-7,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	149,9	625,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	189,2	171,7

Im ersten Halbjahr 2021 erreichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit EUR 52,3 Millionen. Im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres wurden aus fortgeführtem Geschäftsbereich EUR 50,3 Millionen erreicht. Im Berichtszeitraum wurde der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Wesentlichen durch Baukosten in Zusammenhang mit zur Veräußerung vorgesehen Projektentwicklungen belastet. Im ersten Halbjahr des Vorjahres waren umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Adler Group an die ADLER und der Zusammenführung beider Unternehmen angefallen.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich im ersten Halbjahr 2021 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 63,9 Millionen, der im Wesentlichen auf Kaufpreiszahlungen für die Veräußerungen von Bestandsimmobilien sowie von Immobilienobjektgesellschaften und auf Rückzahlungen von kurzfristigen Geldanlagen zurückzuführen ist. Gegenläufig haben sich insbesondere Investitionen in den Immobilienbestand ausgewirkt.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultierte im ersten Halbjahr 2021 ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 76,1 Millionen, der durch die Teilrückzahlung der Unternehmensanleihe (2017/2021), im Rahmen der Refinanzierung abgelöste Kredite, planmäßige Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Rückzahlung von kurzfristigen Darlehen an die Adler Group geprägt war. Gegenläufig haben sich insbesondere die Auszahlung von Bankdarlehen für Refinanzierungszwecke sowie die Aufnahme eines Darlehens bei der Adler Group ausgewirkt.

Am 30. Juni 2021 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 189,2 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 149,9 Millionen).

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

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

/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 30. Juni 2021

In TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Aktiva	6.396.656	6.292.313
Langfristige Vermögenswerte	5.844.783	5.578.424
Firmenwerte	169.439	169.439
Immaterielle Vermögenswerte	375	485
Sachanlagen	20.771	22.276
Investment Properties	5.218.775	4.951.790
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	108.767	103.270
Anteile an assoziierten Unternehmen	63.322	63.585
Sonstige Finanzanlagen	125.902	131.832
Sonstige langfristige Vermögenswerte	136.598	135.185
Latente Steueransprüche	833	563
Kurzfristige Vermögenswerte	540.514	601.097
Vorräte	60.951	68.257
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.845	23.669
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.452	548
Ertragsteueransprüche	4.546	4.165
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	255.553	354.602
Zahlungsmittel	189.167	149.857
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	11.359	112.791

In TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Passiva	6.396.656	6.292.313
Eigenkapital	2.207.552	1.580.770
Grundkapital	109.067	73.659
Kapitalrücklage	776.916	331.696
Gewinnrücklagen	-48.744	-48.383
Währungsumrechnungsrücklage	308	-3.077
Bilanzgewinn	881.744	761.112
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.719.291	1.115.007
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	488.261	465.763
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0	478.164
Langfristige Schulden	3.340.601	3.073.299
Pensionsrückstellungen	1.131	1.131
Verbindlichkeiten für latente Steuern	502.443	459.478
Sonstige Rückstellungen	3.026	3.026
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.154.333	1.548.970
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.488.556	1.039.179
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	173.715	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	17.397	21.514
Kurzfristige Schulden	848.491	1.132.809
Sonstige Rückstellungen	468	282
Ertragsteuerschulden	27.980	35.013
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	95.417	97.384
Verbindlichkeiten aus Anleihen	587.168	530.340
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	81.823	367.339
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	1.134	22.551
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.669	32.246
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	28.833	47.654
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	12	27.271

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

in TEUR	6M 2021	6M 2020	Q2 2021	Q2 2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	167.924	179.685	84.354	89.257
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-68.556	-74.398	-35.025	-33.907
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	99.368	105.287	49.329	55.350
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	121.769	457.436	93.274	65.681
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-121.037	-447.794	-92.526	-58.283
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	733	9.642	748	7.398
Personalkosten	-21.113	-22.626	-9.625	-11.599
Sonstige betriebliche Erträge	2.630	5.504	1.527	3.943
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.343	-44.856	-10.548	-22.880
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	204.287	120.498	115.930	130.832
Abschreibungen und Wertminderungen	-2.356	-2.839	-1.128	-1.204
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	262.206	170.610	146.234	161.838
Finanzerträge	10.238	74.242	3.588	40.664
Finanzaufwendungen	-65.647	-98.821	-32.115	-40.677
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-262	635	-262	364
Ergebnis vor Steuern (EBT)	206.536	146.666	117.446	162.189
Ertragsteuern	-56.942	-57.250	-31.674	-48.244
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	149.594	89.417	85.772	113.946
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-499.527	0	-497.527
Konzernergebnis	149.594	-410.110	85.772	-383.581
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0	0	0
Latente Steuern OCI	0	0	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	3.384	1.566	2.230	350
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-367	1.304	-245	4.852
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	3.017	2.870	1.984	5.202
Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	152.611	92.287	87.756	119.148
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-572.347	0	-497.672
Gesamtergebnis	152.611	-480.060	87.756	-378.524

in TEUR	6M 2021	6M 2020	Q2 2021	Q2 2020
Übertrag Gesamtergebnis	152.611	-480.060	87.756	-378.524
Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	120.633	68.364	71.786	89.838
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	28.962	21.052	13.985	24.107
Vom Konzernergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	120.633	-429.403	71.786	-407.688
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	28.962	19.293	13.985	24.107
Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	123.649	71.236	73.771	95.041
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	28.962	21.052	13.985	24.107
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	123.649	-450.746	73.771	-402.536
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	28.962	-29.314	13.985	24.012
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	1,22	0,99	0,73	1,30
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	1,16	0,91	0,69	1,17
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	1,22	-6,23	0,73	-5,92
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	1,16	-5,47	0,69	-5,21

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

In TEUR	6M 2021	6M 2020
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	262.206	-309.217
+ Abschreibungen und Wertminderungen	2.356	3.215
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-204.287	-120.498
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	759	505.959
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	186	339
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-27.351	-46.890
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	17.253	17.392
+ Zinseinzahlungen	1.324	624
+/- Steuerzahlungen	-7.492	-761
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	44.954	50.163
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	7.307	5.232
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	52.261	55.395
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	52.261	50.295
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	5.100
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	-14.235
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-96.497	-135.736
+ Veräußerung von Investment Properties	158.792	84.741
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-667	-1.658
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	319	0
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	0	-13.265
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	23.571	12.115
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	0	1.574
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.305	-186.059
- Steuerzahlungen	-15.360	0
= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	63.853	-252.523
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	63.853	-126.417
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-126.106
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	0	-4.065
+/- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	0	42.926
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-329.580	-316.099

In TEUR	6M 2021	6M 2020
- Zinsauszahlungen	-51.128	-54.562
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	421.345	446.907
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-262.183	-1.062.898
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.255	-1.562
- Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-410	-664
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	366.816	1.116.205
- Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-219.689	0
= Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-76.084	166.188
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-76.084	19.018
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	147.170
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	149.857	624.973
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-720	-722
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	0	-7.886
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	-413.722
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	52.261	55.395
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	63.853	-252.523
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-76.084	166.188
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	189.167	171.703
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	189.167	171.703
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2020	71.064	-1.603	309.337
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	-6.419
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	1.310	0	13.748
Stand zum 30.06.2020	72.374	-1.603	316.666
Stand zum 01.01.2021	73.659	0	331.696
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Sachkapitalerhöhung	35.107	0	443.056
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	-1.271
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Einstellung in Rücklagen	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	301	0	3.435
Stand zum 30.06.2021	109.067	0	776.916

Gewinn- rücklagen	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-26.438	0	1.093.506	1.445.865	2.101.992	3.547.857
0	0	-429.403	-429.403	19.293	-410.110
1.305	1.566	0	2.871	0	2.871
-24.213	0	0	-24.213	-48.510	-72.723
0	0	0	-6.419	-1.707.841	-1.714.260
0	0	0	0	0	0
0	0	0	15.058	0	15.058
-49.346	1.566	664.102	1.003.759	364.934	1.368.693
-48.383	-3.077	761.112	1.115.007	465.763	1.580.770
0	0	120.633	120.633	28.962	149.594
-367	3.385	0	3.017	0	3.017
0	0	0	0	0	0
0	0	0	478.163	0	478.163
0	0	0	-1.271	-5.543	-6.814
6	0	0	6	-920	-914
0	0	0	0	0	0
0	0	0	3.736	0	3.736
-48.744	308	881.744	1.719.291	488.261	2.207.552

/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS
ZUM 30. JUNI 2021

/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. JUNI 2021

ALLGEMEINE ANGABEN

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (nachfolgend: ADLER) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Berlin, Am Karlsbad 11. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 180360 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind. Der Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und ausgewählten erläuternden Anhangangaben, berücksichtigt insbesondere auch die Anforderungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

In Übereinstimmung mit IAS 34.41 greifen wir bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses in größerem Umfang auf Schätzverfahren und Annahmen zurück als bei der jährlichen Berichterstattung. ADLER hat die Bewertung der Investment Properties an die veränderten Marktverhältnisse angepasst. Sonstige Änderungen von Schätzungen und Annahmen während der laufenden Zwischenberichtsperiode mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich nicht. ADLER erwartet zurzeit vor dem Hintergrund der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Krise aufgrund seines Geschäftsmodells keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 10. Dezember 2019 hat ADLER beherrschenden Einfluss über die ADO Group Ltd., Tel Aviv/Israel, (ADO Group) und damit auch über die Adler Group S.A. (vormals ADO Properties S.A.), Senningerberg/Luxemburg, (Adler Group) erlangt. Die Erstkonsolidierung erfolgte aus Vereinfachungs- und Wesentlichkeitsüberlegungen auf den 31. Dezember 2019. Da ADLER am 9. April 2020 seinen beherrschenden Einfluss über die Adler Group infolge des Vollzugs des erfolgreichen Übernahmeangebots der Adler Group wieder verloren hat, sind die Vermögenswerte und Schulden der Adler Group, welche bis zum Bilanzstichtag am 31. März 2020 im Rahmen von IFRS 5 (aufgegebener Geschäftsbereich) unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten bzw. Schulden ausgewiesen wurden, zu Beginn des zweiten Quartals 2020 wieder abgegangen.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung weist in den jeweiligen Positionen nur den fortgeführten Geschäftsbereich aus, während der aufzugebene Geschäftsbereich aggregiert in jeweils einer Summe (Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich und Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich) dargestellt wird. Hinsichtlich der Konzernkapitalflussrechnung wird für die Cashflows aus der laufenden

Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit jeweils ausgewiesen, in welcher Höhe sie auf den fortgeführten und auf den aufgegebenen Geschäftsbereich entfallen.

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

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

Im Geschäftsjahr 2021 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2021 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen angewandt:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective Date ¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU ¹⁾
Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)	Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	01.01.2021	01.01.2021
Amend. IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9	01.01.2021	01.01.2023

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

Es werden sich voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen aus den oben genannten Standards und Änderungen ergeben.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

Darüber hinaus verweisen wir bezüglich der Konsolidierungsgrundsätze auf unsere Ausführungen im Geschäftsbericht 2020, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 223 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2020: 226), die vollkonsolidiert werden, und fünf Gesellschaften, die nach der at-equity-Methode bilanziert werden (zum 31. Dezember 2020: fünf).

Im Rahmen eines Share-Deals sind Vermögenswerte in Höhe von TEUR 12.784 und Schulden in Höhe von TEUR 11.748 der TPL Erlangen S.à r.l. aufgrund des Verlustes des beherrschenden Einflusses mit Wirkung zum 28. Februar 2021 abgegangen.

Die Magnus Achte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH ist am 1. April 2021 im Rahmen eines Share-Deals nach dem Verlust des beherrschenden Einflusses abgegangen. Auf Basis des vorläufigen Kaufpreis hat sich aus dem Abgang der Gesellschaft ein Entkonsolidierungsverlust in Höhe von TEUR 334 ergeben, welcher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird. Zum Abgang der Vermögenswerte und Schulden verweisen wir auf das Kapitel „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“.

Nach Austritt eines Gesellschafters erfolgte im zweiten Quartal 2021 die Anwachsung der MBG Dallgow GmbH & Co. KG auf den verbleibenden Gesellschafter im Konsolidierungskreis. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die im Dezember 2019 erworbene Adler Group wurde bis zu ihrer Entkonsolidierung zu Beginn des zweiten Quartals 2020 nach IFRS 5 als aufgegebener Geschäftsbereich dargestellt und daher in der Segmentberichterstattung nicht berücksichtigt.

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

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

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

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern In TEUR - 6 Monate	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	289.600	637.024	93	97	289.693	637.121
– davon Vermietung	167.831	179.588	93	97	167.924	179.685
– davon Verkäufe	121.769	457.436	0	0	121.769	457.436
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	204.287	120.498	0	0	204.287	120.498
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	262.240	170.610	-34	0	262.206	170.610
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-262	635	0	0	-262	635
Finanzergebnis	-55.468	-24.629	59	51	-55.409	-24.578
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	206.509	146.615	27	51	206.536	146.666

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. April 2021 bis zum 30. Juni 2021 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern In TEUR - 3 Monate/Q2	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	177.582	154.892	46	46	177.628	154.938
– davon Vermietung	84.308	89.211	46	46	84.354	89.257
– davon Verkäufe	93.274	65.681	0	0	93.274	65.681
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	115.930	130.832	0	0	115.930	130.832
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	146.264	161.836	-30	2	146.234	161.838
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-262	364	0	0	-262	364
Finanzergebnis	-28.556	-37	29	24	-28.527	-13
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	117.444	162.163	2	26	117.446	162.189

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. Juni 2021 wie folgt dar:

ADLER-Konzern In TEUR zum 30.06.2021	Bestand 2021	Sonstiges 2021	Konsolidierung 2021	Konzern 2021
Segmentvermögenswerte	6.333.319	4.697	-4.682	6.333.334
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	63.322	0	0	63.322
Gesamtes Segmentvermögen	6.396.641	4.697	-4.682	6.396.656
Segmentschulden	4.189.042	4.744	-4.682	4.189.104
Segmentinvestitionen	76.123	0	0	76.123

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

ADLER-Konzern In TEUR zum 31.12.2020	Bestand 2020	Sonstiges 2020	Konsolidierung 2020	Konzern 2020
Segmentvermögenswerte	6.228.687	4.579	-4.538	6.228.728
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	63.585	0	0	63.585
Gesamtes Segmentvermögen	6.292.272	4.579	-4.538	6.292.313
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte der Adler Group	-	-	-	0
Segmentschulden	4.233.297	4.620	-4.538	4.233.379
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Schulden der Adler Group	-	-	-	0
Segmentinvestitionen	222.089	0	0	222.089

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Firmenwerte

ADLER hat vor dem Hintergrund der Krise aufgrund der Covid-19-Pandemie untersucht, ob Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen und somit eine Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 durchzuführen ist. ADLER hat aufgrund seines Geschäftsmodells zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf erwartet und hat auch aktuell keine solche Erwartung. Daher hat ADLER seine Unternehmensplanung in diesem Zusammenhang nicht angepasst. Gleichwohl haben sich seit dem letzten planmäßigen Werthaltigkeitstest die gewogenen durchschnittlichen Kapitalkosten deutlich erhöht. Die WACC vor Steuern sind zum 30. Juni 2021 auf rund 4,0 Prozent angestiegen (31. Dezember 2020: 3,6 Prozent). Der Werthaltigkeitstest im vierten Quartal 2020 hätte aber auch bei Berücksichtigung dieser gestiegenen WACC in keinem der regionalen Geschäftsbereiche zu einer Wertminderung geführt. Aus Sicht von ADLER liegen daher keine Anzeichen für eine Wertminderung zum 30. Juni 2021 vor.

Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 5.218.775 (31. Dezember 2020: TEUR 4.951.790). Die Zugänge bis zum zweiten Quartal 2021 resultieren mit TEUR 26.954 aus Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien, mit TEUR 49.169 aus aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen und mit TEUR 210.095 aus positiven Bewertungseffekten in Bezug auf die Wohnimmobilien. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge einschließlich der Umgliederungen nach IFRS 5 und sonstiger Umgliederungen mit TEUR 13.425 sowie negative Bewertungseffekte in Bezug auf die Gewerbeimmobilien der BCP mit TEUR 5.808 aus.

Die negativen Bewertungseffekte ergeben sich aus Wertkorrekturen bei den verbliebenen Gewerbeimmobiliender BCP im ersten halben Jahr 2021, weil diese durch die Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus beeinträchtigt worden sind. Im Hinblick auf die Bewertung von Wohnimmobilien lassen sich diesbezüglich aber zurzeit keine wesentlichen Auswirkungen erkennen.

Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Der Buchwert der Forderungen gegen und der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 108.767 (31. Dezember 2020: TEUR 103.270).

Am 27. Dezember 2018 hatte ADLER eine verbindliche Vereinbarung mit der Benson Elliot Capital Management LLP geschlossen, welche die Veräußerung von rund 2.300 Mieteinheiten an ein gemeinsames Joint Venture, die AB Immobilien B.V., Amsterdam/Niederlande, vorsieht, an dem ADLER ebenfalls mit 25 Prozent beteiligt ist. Bis zum Verkauf der Immobilien an Dritte bleibt ADLER für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. Die Immobilien hatten einen Wert von rund TEUR 117.700. Der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten hatte bereits im ersten Quartal 2019 stattgefunden. Der Vertrag zur Veräußerung der rund 2.300 Mieteinheiten an die AB Immobilien B.V. sieht keine signifikante Finanzierungskomponente vor, da die verbleibende Gegenleistung nach erfolgter Teilzahlung variabel ist. Höhe und Zeitpunkt der Gegenleistung hängen von der Weiterveräußerung der Immobilien an Dritte ab, auf die ADLER keinen wesentlichen Einfluss hat. Allerdings ist eine Begleichung bis spätestens 31. Dezember 2028 vorgesehen. Zum 30. Juni 2021 weist ADLER Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von TEUR 32.036 (31. Dezember 2020: TEUR 32.494) unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken aus.

Im Rahmen der Übergangskonsolidierung der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Düsseldorf, wurde eine verzinsliche Darlehensforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken angesetzt. Zum 30. Juni 2021 weist ADLER Darlehensforderungen inklusive Zinsansprüchen in Höhe von TEUR 74.574 (31. Dezember 2020: TEUR 66.882) aus. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 1.556 vereinnahmt.

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

in TEUR	2021	2020
Buchwerte zu Beginn der Berichtsperiode 01.01.	63.585	23.432
Sonstige Zugänge	0	52.019
Sonstige Abgänge	0	-2.011
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-Equity-Ergebnis)	-263	-5.901
Umgliederungen IFRS 5 wegen Verkauf	0	-3.955
Buchwerte zum Bilanzstichtag 30.06. bzw. 31.12.	63.322	63.585

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

Sonstige Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2018 hat ADLER über die Tochtergesellschaft BCP 4.870.891 (3,6 Prozent) Anteile an einer Projektentwicklungsgesellschaft mit Sitz in Berlin erworben. Die Anteile wurden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen. Zum 30. Juni 2021 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 31.369 (31. Dezember 2020: TEUR 36.093). Die Wertveränderung gegenüber dem 31. Dezember 2020 in Höhe von TEUR 4.725 wird im Finanzergebnis ausgewiesen.

Unter den sonstigen Finanzanlagen werden zum Bilanzstichtag auch Schuldverschreibungen (Anleihen) eines assoziierten Unternehmens mit einer Laufzeit bis 9. November 2025 ausgewiesen, welche im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, die finanziellen Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, als auch darin, diese gegebenenfalls zu veräußern. Die Schuldinstrumente werden daher zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet. Der Zinssatz beträgt 6,88 Prozent p. a., es sind halbjährliche Zinszahlungen vorgesehen. Zum 30. Juni 2021 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 11.756 (31. Dezember 2020: TEUR 12.519). Die Wertänderung resultiert in Höhe von TEUR 367 aus einer Abwertung auf den Stichtagskurs, der im sonstigen Ergebnis erfasst wurde und auf der Veräußerung von Anteilen im Wert von TEUR 396. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 258 aus diesen Anleihen vereinnahmt.

ADLER hält zudem rund 38 Prozent an einer von der Adler Group ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis 23. November 2023. Der Zinssatz beträgt 1,25 Prozent p. a., es sind halbjährliche Zinszahlungen vorgesehen. Das Wandlungsrecht stellt ein eingebettetes Derivat dar, sodass die Wandelschuldverschreibung insgesamt als ein zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen wird. Zum 30. Juni 2021 beträgt der Fair Value TEUR 61.045 (31. Dezember 2020: TEUR 61.487). Die Wertveränderung gegenüber Vorjahr in Höhe von minus TEUR 442 wird im Finanzergebnis ausgewiesen. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 640 aus der Wandelschuldverschreibung vereinnahmt.

Außerdem werden unter den sonstigen Finanzanlagen die im Rahmen des Verkaufs von Wohn- und Gewerbeeinheiten verbleibenden Anteile (jeweils 10,1 Prozent) an den Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 21.733 (Vorjahr: TEUR 21.733) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Sonstige langfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen die nach Zahlungseingang der ersten Kaufpreisrate verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung von 75 Prozent der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG im Jahr 2020, welche bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung gestundet wurden. Für die Begleichung der Kaufpreisforderung sind Ratenzahlungen vereinbart worden, die jeweils bei Erreichen zeitlich noch nicht feststehender, aber bestimmbarer Meilensteine im Rahmen der Projektentwicklung fällig werden. Unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken und aufgelaufener Zinsen wird zum Bilanzstichtag eine Forderung von TEUR 134.521 (31. Dezember 2020: TEUR 133.231) gegen den Erwerber unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Sofern der nächste festgelegte Meilenstein erreicht wird, wird eine Teilzahlung in Höhe von TEUR 70.000 fällig.

Die übrigen sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 2.025 (31. Dezember 2020: TEUR 1.848) Anzahlungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen.

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte enthalten zum Bilanzstichtag im Umfang von TEUR 60.443 (31. Dezember 2020: TEUR 59.127) Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte. Im Berichtsjahr wurden Zinserträge auf die marktüblich verzinsten Forderung in Höhe von TEUR 1.316 erfasst. Die Zahlungsfrist wurde mit Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 24. März 2021 bis zum 30. September 2021 verlängert. Sollte die verlängerte Zahlungsfrist fruchtlos verstreichen, könnten die bestehenden Sicherheiten verwertet werden, die den noch offenen Kaufpreisanspruch decken.

Unter den kurzfristigen sonstigen Vermögenswerten werden Forderungen aus Veräußerungen von Anteilen in Höhe von TEUR 80.498 (31. Dezember 2020: TEUR 80.983) ausgewiesen; diese beruhen auf vorläufigen Kaufpreisen. Am Ende des vierten Quartals 2020 wurden Anteile an mehreren Tochtergesellschaften an nicht beherrschende Gesellschafter veräußert, ohne dass ADLER dabei seinen bestehenden beherrschenden Einfluss verloren hat.

Weiterhin werden kurzfristige Darlehen an assoziierte Unternehmen unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Es handelt sich um die bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung gestundeten Zahlungsansprüche aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 30.121 (31. Dezember 2020: TEUR 32.636) und den Restbetrag eines zusätzlich gewährtem kurzfristigen Darlehens in Höhe von TEUR 2.000 (31. Dezember 2020: TEUR 12.000) gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH. ADLER hat im Berichtszeitraum Zinserträge in Höhe von TEUR 412 (Vorjahr: TEUR 633) erfasst. Die Ansprüche werden im Rahmen der noch zu vollziehenden Veräußerung der Anteile durch den Erwerber zurückgeführt.

Im Berichtszeitraum erfolgte an ADLER eine Auszahlung in Höhe von TEUR 72.471 aus den Guthaben auf dem Notaranderkonto, welche aus der Veräußerung von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus dem Vorjahr resultierten. Es verbleiben noch Guthaben in Höhe von TEUR 2.707 zur Auszahlung.

Die unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen zweckgebundenen Finanzmittel haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 um TEUR 8.520 auf TEUR 25.230 vermindert.

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 189.167 gegenüber TEUR 149.857 zum Vorjahresende, von denen TEUR 21.381 (31. Dezember 2020: TEUR 27.318) verfügungsbeschränkt sind. ADLER kann über diese Mittel verfügen, sie sind aber einer speziellen Verwendung zugeordnet.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Zum Ende des zweiten Quartals 2020 wurden die Anteile an dem assoziierten Unternehmen Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH mit einem Wert von TEUR 3.955 aufgrund des verbindlichen Sale and Purchase Agreements, welches eine Übertragung der Anteile vorsieht, in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert. ADLER ist zu 25 % an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH beteiligt.

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von TEUR 7.404 (31. Dezember 2020: TEUR 108.836) im Wesentlichen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen. Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Schulden in Höhe von TEUR 12 (31. Dezember 2020: TEUR 27.271) werden bei Abgang der Vermögenswerte, soweit es sich um Verkäufe im Rahmen von Anteilsübertragungen handelt (sogenannte Share-Deals), mit übertragen.

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

Im ersten halben Jahr 2021 ist die Verfügungsgewalt über zur Veräußerung vorgesehene Gewerbeimmobilien der BCP mit einem Wert von TEUR 20.893 übergegangen.

ADLER hatte am 21. Dezember 2020 ein verbindliches Sale and Purchase Agreement mit der OMEGA AG, München, einem privaten Immobilienunternehmen, abgeschlossen, das die Veräußerung von 1.605 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Preis von EUR 75,7 Millionen beinhaltet. Die Veräußerung erfolgte zu einem Teil als Asset-Deal und zum anderen Teil als Share-Deal. Aufgrund der Veräußerung im Rahmen von Asset-Deals wurden Investment Properties in Höhe von TEUR 25.250 als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte klassifiziert und entsprechend umgegliedert. Diese sind mit Übergang der Verfügungsgewalt am 1. April 2021 abgegangen. Die Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft, die im Rahmen eines Share-Deals veräußert wurden, und nach Übergang der Verfügungsgewalt im zweiten Quartal 2021 abgegangen sind, betragen:

In TEUR	30.06.2021
Investment Properties	50.450
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1
Zahlungsmittel	114
Vermögenswerte gesamt	50.636

In TEUR	30.06.2021
Verbindlichkeiten für latente Steuern	5.233
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	20.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.121
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	107
Schulden gesamt	32.830

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 30. Juni 2021 insgesamt TEUR 109.067 (31. Dezember 2020: TEUR 73.659) und ist eingeteilt in 109.067.258 Stückaktien (31. Dezember 2020: 73.658.680 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie.

Durch die Ausübung von Wandlungsrechten haben sich das Grundkapital um TEUR 301 und die Kapitalrücklagen um TEUR 3.435 erhöht. Die im Jahr 2020 beschlossene und am 23. Februar 2021 im Handelsregister eingetragene Sachkapitalerhöhung hat das Grundkapital um TEUR 35.107 und die Kapitalrücklage um TEUR 443.056 erhöht.

In den Gewinnrücklagen wurden Wertänderungen aus dem reklassifizierbaren und nicht reklassifizierbaren sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR minus 367 (Vorjahr: minus TEUR 21.975) nach Saldierung mit den darauf entfallenden Steuern erfasst. Die Währungsumrechnungsrücklage ist auf die ADO Group zurückzuführen.

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

In TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Wandelanleihe 2016/2021	95.417	97.384
Gesamt	95.417	97.384
– davon langfristig	0	0
– davon kurzfristig	95.417	97.384

Die Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe 2016/2021 werden seit Beginn des dritten Quartals 2020 aufgrund der Fälligkeit im Juli 2021 als kurzfristig ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

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

In TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Anleihe 2017/2021	171.344	497.831
Anleihe 2017/2024	299.250	301.873
Anleihe 2018/2023	496.835	500.290
Anleihe 2018/2026	295.968	299.979
Anleihe 2019/2022	399.695	401.785
Anleihe BCP 2013/2024 (B)	39.255	38.876
Anleihe BCP 2014/2026 (C)	39.154	38.676
Gesamt	1.741.501	2.079.310
– davon langfristig	1.154.333	1.548.970
– davon kurzfristig	587.168	530.340

Im ersten Quartal 2021 wurde ein Teil der Anleihe 2017/2021 in Höhe von TEUR 329.580 zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen und Gebühren zurückgezahlt.

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

Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.488.556 (31. Dezember 2020: TEUR 1.039.179). Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 81.823 (31. Dezember 2020: TEUR 367.339). Die kurzfristigen Finanzschulden enthalten auch die innerhalb eines Jahres fälligen Tilgungsraten und Zinsverbindlichkeiten der langfristigen Finanzschulden.

Die Veränderungen der lang- und kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten ist im Wesentlichen auf die langfristige Refinanzierung von zum Vorjahresende als kurzfristig fällig ausgewiesenen Finanzschulden zurückzuführen. Zudem wurde eine langfristige Finanzierung in Höhe von rund EUR 200 Millionen für die energetische Sanierung von Wohnanlagen in Göttingen und Wolfsburg aufgenommen.

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

Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 173.715 und bestehen gegenüber der Muttergesellschaft Adler Group und deren Tochtergesellschaften.

Die Adler Group hat ADLER am 14. April 2020 zunächst TEUR 885.470 als langfristiges verzinsliches Darlehen zur Rückzahlung des Brückenkredits, welcher im Vorjahr zur Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der ADO Group aufgenommen wurde, gewährt. Der Zinssatz war abhängig von der Laufzeit und dem Rating und beträgt zum Bilanzstichtag 2,77 Prozent p.a. Die Adler Group hatte ADLER ferner Transaktionskosten in Höhe von TEUR 3.087 in Rechnung gestellt. Die Rückzahlung sollte spätestens bis 15. März 2022 erfolgen. Das Darlehen war nicht besichert. Im dritten Quartal 2020 erfolgte aufgrund einer Vereinbarung eine Verrechnung mit neu entstandenen Forderungen gegen die ADLER Group in Höhe von insgesamt TEUR 377.403, welche zum einen auf der Übertragung der Anteile an der Adler Group in Höhe von TEUR 348.221 sowie zum anderen auf für die Adler Group geleisteten Zahlungen von TEUR 29.182 beruhten. Im vierten Quartal 2020 hat die Adler Group einen Teilbetrag ihrer Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 500.000 als Sacheinlage gegen Gewährung neuer Aktien sowie gegen Übertragung der eigenen Aktien der ADLER eingebracht. Im ersten Quartal 2021 wurde die verbleibende Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 8.025 zuzüglich Zinsen vollständig zurückgezahlt.

ADLER wurden von der Adler Group im zweiten Quartal 2020 weitere verzinsliche Darlehen über insgesamt TEUR 230.735 zur Finanzierung in mehreren Tranchen zur Verfügung gestellt. Der Zinssatz hat jeweils 4,32 Prozent p.a. betragen und es waren quartalsweise Zinszahlungen vorgesehen. Die Darlehen waren spätestens jeweils mit Endfälligkeit im vierten Quartal 2021 zurückzuzahlen und waren vollständig unbesichert. Im dritten Quartal 2020 erfolgte aufgrund der Abtretung bestehender Darlehensansprüche eine Verrechnung in Höhe von TEUR 60.000. Im vierten Quartal erfolgten Rückzahlungen in Höhe von TEUR 142.000 und eine weitere Verrechnung aufgrund der Abtretung bestehender Forderungen in Höhe von TEUR 18.000. Alle verbleibenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13.126 zuzüglich Zinsen wurden im Januar 2021 mit Aufnahme eines neuen Darlehens abgelöst.

Im ersten Quartal 2021 hat die Adler Group der ADLER ein verzinsliches Darlehen in Höhe von TEUR 334.116 zur Verfügung gestellt. Der Zinssatz beträgt 2,84 Prozent p.a. und es sind quartalsweise Zinszahlungen vorgesehen. Das Darlehen ist vollständig unbesichert. Im ersten Quartal 2021 wurden TEUR 34.392 getilgt. Im zweiten Quartal 2021 erfolgte eine Erhöhung des Darlehens in zwei Tranchen in Höhe von TEUR 32.700 und es wurden weitere TEUR 150.000 getilgt. Es wurden zudem Forderungen gegen die Adler Group in Höhe von TEUR 8.709 verrechnet.

Die kurzfristigen Finanzschulden in Höhe von TEUR 1.134 beruhen auf Verbindlichkeiten aus der laufenden Verrechnung zwischen ADLER und der Adler Group in Höhe von TEUR 1.120 und auf Zinsverbindlichkeiten der langfristigen Finanzschulden in Höhe von TEUR 13.

ADLER hat im Berichtszeitraum Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 3.941 (Vorjahr: TEUR 3.865) aus diesen Finanzschulden verzeichnet.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2021	6M 2020
Nettomieteinnahmen	112.750	119.607
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	51.416	58.331
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	3.759	1.747
Gesamt	167.924	179.685

Der Rückgang der Nettomieteinnahmen ist auf die Veräußerung von Mieteinheiten in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2020 zurückzuführen.

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2021	6M 2020
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	57.958	60.668
Instandhaltung	10.434	13.586
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	164	144
Gesamt	68.556	74.398

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	6M 2021	6M 2020
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	8.301	36.307
Erträge aus der Veräußerung Investment Properties	113.468	421.129
Gesamt	121.769	457.436

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

Die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties sind im Wesentlichen auf den Verkauf von 1.605 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Borna, Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede und 3 Gewerbeimmobilien von BCP in Düsseldorf, Erlangen und Bad Aibling zurückzuführen. Im Vorjahr waren die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties im Wesentlichen auf den Verkauf der Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf zurückzuführen, die zunächst für den eigenen Bestand vorgesehen war. Weiterhin wurden hier die Veräußerungen von Gewerbeimmobilien der BCP erfasst.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2021	6M 2020
Buchwertabgänge Projektentwicklungen	7.304	26.413
Buchwertabgänge Investment Properties	113.468	421.273
Kosten der Veräußerung	265	108
Gesamt	121.037	447.794

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

Die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties sind im Wesentlichen auf den Verkauf von 1.605 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Borna, Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede und 3 Gewerbeimmobilien von BCP in Düsseldorf, Erlangen und Bad Aibling zurückzuführen. Im Vorjahr waren die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties im Wesentlichen auf den Verkauf der Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf zurückzuführen, die zunächst für den eigenen Bestand vorgesehen war. Weiterhin wurden hier die Veräußerungen von Gewerbeimmobilien der BCP erfasst.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2021	6M 2020
Rechts- und Beratungskosten	4.228	17.548
Wertminderung Forderungen und Forderungsverluste	1.544	7.672
Verwaltungskosten	574	685
Fremdleistungen	1.098	2.423
Büro- und EDV-Bedarf	3.996	3.954
Raumkosten	1.591	1.693
Öffentlichkeitsarbeit	473	531
Übrige sonstige Aufwendungen	7.840	10.350
Gesamt	21.343	44.856

Die Rechts- und Beratungskosten im Vorjahr waren im Wesentlichen auf die Zusammenführung von ADLER und Adler Group zurückzuführen.

Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2021	6M 2020
Zinserträge – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	5.546	4.216
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	640	197
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	258	428
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	493	1.499
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	139	37.118
Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten	2.971	30.576
Auflösung Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Forderungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	177	0
Auflösung Wertminderungen zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	4	0
Übrige Finanzerträge	10	208
Gesamt	10.238	74.242

Die Zinserträge aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten resultieren in Höhe von TEUR 1.968 (Vorjahr: TEUR 633) aus Forderungen bzw. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen.

Im Vorjahr resultieren die Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten aus der Folgebewertung der verbleibenden Anteile an der Adler Group bis zur Übertragung am 2. Juli 2020 und der von der Adler Group begebenen Wandelschuldverschreibung, welche anteilig von ADLER über die ADO Group gehalten wird.

Die Erträge aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren im Vorjahr aus der vorzeitigen Rückzahlung der Anleihen der ADO Group zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen. In entsprechender Höhe wurden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung im Dezember 2019 stille Lasten aufgedeckt und bis zur Auszahlung passiviert.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2021	6M 2020
Zinsaufwendungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
– Zinsaufwendungen – Bankdarlehen	21.168	44.697
– Zinsaufwendungen – Anleihen	22.412	23.900
– Zinsaufwendungen – Wandelanleihen	3.001	3.832
– Zinsaufwendungen – Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	3.941	3.865
– Zinsaufwendungen – Leasing	403	587
– Zinsaufwendungen – übrige	23	37
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	0	52
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	5.305	7.745
Wertminderungen und Abschreibungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	3.085	3.345
Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	2	5
Nettofremdwährungsverluste/-gewinne	6.306	10.737
Aufzinsung von Rückstellungen	1	18
Übrige Finanzaufwendungen	0	1
Gesamt	65.647	98.821

Die Aufwendungen für die Verzinsung von Bankdarlehen und Anleihen enthalten Vorfälligkeitsentschädigungen und sofort aufwandswirksam erfasste Transaktionskosten für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten und Anleihen sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung in Höhe von insgesamt TEUR 8.156 (Vorjahr: TEUR 23.904).

Ergebnis nach Steuern und Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich

In TEUR	6M 2021	6M 2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	0	37.794
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	0	-12.146
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	0	25.648
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	0	2.187
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	0	-2.046
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	141
Personalkosten	0	-5.249
Sonstige betriebliche Erträge	0	6.800
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-506.791
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	0	0
Abschreibungen und Wertminderungen	0	-375
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	0	479.827
Finanzerträge	0	2.095
Finanzaufwendungen	0	-23.493
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	0	-501.225
Ertragsteuern	0	1.698
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-499.527
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	-72.820
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-572.347

Das Ergebnis nach Steuern und das Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich sind im Vorjahr auf die Adler Group zurückzuführen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen war der Verlust aus der Entkonsolidierung der Adler Group in Höhe von TEUR 497.527 enthalten.

Ergebnis je Aktie

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

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	6M 2021 fortgeführter Geschäfts- bereich	6M 2021 aufgebener Geschäfts- bereich	6M 2021 Gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	149.594	0	149.594
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	120.633	0	120.633
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	2.095	0	2.095
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	122.728	0	122.728
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	98.573	98.573	98.573
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	7.523	7.523	7.523
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.096	106.096	106.096
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,22	0,00	1,22
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,16	0,00	1,16

	6M 2020 fortgeführter Geschäfts- bereich	6M 2020 aufgebener Geschäfts- bereich	6M 2020 Gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	89.417	-499.527	-410.110
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	68.364	-497.768	-429.403
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	2.813	0	2.813
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	71.177	-497.768	-426.590
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	68.922	68.922	68.922
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	9.108	9.108	9.108
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	78.030	78.030	78.030
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,99	-7,22	-6,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,91	-6,38	-5,47

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR-VALUE-ANGABEN

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2020 unverändert geblieben. Eine Umgliederung in den Kategorien der Finanzinstrumente und in den Fair-Value-Hierarchiestufen fand in der Berichtsperiode nicht statt.

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2020 unverändert. Die Investment Properties sind weiterhin der Fair-Value-Hierarchiestufe 3 zugeordnet.

SONSTIGE ANGABEN

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben mit folgender Ausnahme keine wesentlichen Änderungen ergeben. ADLER hat von der Muttergesellschaft Adler Group Darlehen in der Berichtsperiode empfangen, welche zum Teil mit Forderungen gegen die Adler Group verrechnet worden sind (siehe „Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen“).

Finanzrisikomanagement

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Währungsrisiko. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den zusammengefassten Lagebericht und den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 verwiesen. Die Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2020 mit nachfolgenden Einschränkungen nicht wesentlich geändert.

ADLER erwartet zurzeit vor dem Hintergrund der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Krise aufgrund seines Geschäftsmodells keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf. Bislang haben nur wenige Mieter ihre Mietzahlungen gestundet. Im Gewerbeimmobilienbereich wurde dem veränderten wirtschaftlichen Umfeld durch Wertminderungen Rechnung getragen.

Die Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's haben das Unternehmensrating der Muttergesellschaft Adler Group auf „BB/Stable Outlook“ bzw. Ba2 angepasst, weil sie im Zusammenschluss mit ADLER und der im Juli mehrheitlich erworbenen Immobilienentwicklungsgesellschaft Consus Real Estate AG, Berlin, ein gewisses Umsetzungsrisiko sehen. Dadurch könnte die Finanzierung des gemeinsamen Unternehmens teurer oder schwieriger werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 19. Juli 2021 wurde die Wandelschuldverschreibung 2016/2021 fällig. Zwar wurden im Vorfeld des Fälligkeitstermins noch zahlreiche Anleihen in Aktien umgetauscht, aber an den Mehrheitsverhältnissen an der ADLER Real Estate AG hat sich dadurch nichts Wesentliches geändert. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts hält die Adler Group 96,7 Prozent der Aktien der ADLER Real Estate.

ADLER hat erfahren, dass es im Zusammenhang mit dem bereits verkauften Projekt Gerresheim in Düsseldorf (Glasmacherviertel GmbH & Co. KG) aufgrund von Einsprüchen der Deutschen Bahn AG zu Verzögerungen bei den Planfeststellungsbeschlüssen kommt. Nach Ansicht des Konzerns sind derartige Einwände

bei einem Projekt in der Größe und dem Umfang von Gerresheim relativ häufig. ADLER hat fortlaufend Gespräche mit der Stadtverwaltung Düsseldorf geführt, die das Projekt weiterhin unterstützt und ihr Interesse bekundet hat, den Erhalt der erforderlichen Planfeststellungsbeschlüsse voranzutreiben. Ende August erfuhr ADLER jedoch, dass trotz der Fortschritte in den Kontakten zwischen ADLER und der Stadt Düsseldorf aufgrund der Verlängerung der Verhandlungen zwischen der Stadt Düsseldorf und der Deutschen Bahn AG eine weitere Verzögerung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan eintreten würde. Nach Einschätzung von ADLER und auf der Grundlage der von den deutschen Behörden zur Verfügung gestellten Informationen wird die Genehmigung voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2022 erteilt werden. Um weitere Verzögerungen durch die Einwendungen der Deutschen Bahn AG zu vermeiden, führt der Konzern Gespräche mit der Stadt Düsseldorf über eine mögliche Teilung des Flächennutzungsplans.

ADLER hat daraufhin beschlossen, die Rückabwicklung der Transaktion vorzubereiten. ADLER hat den Käufer darüber informiert, dass sie die Transaktion rückgängig machen möchte, und der Käufer hat klargestellt, dass er angesichts der Verzögerungen bei der Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Behörden nicht beabsichtigt, Einspruch zu erheben. Die rechtliche Durchführung und der Abschluss der Annullierung der Transaktion hängen unter anderem vom Erhalt verschiedener Genehmigungen ab, darunter behördliche Genehmigungen, Genehmigungen der Finanzierungsgesellschaften, Steuerbehörden usw., und werden voraussichtlich im dritten oder vierten Quartal 2021 erfolgen.

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

/// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, den 30. August 2021



Maximilian Rienecker
CEO



Thierry Beaudemoulin
COO



Sven-Christian Frank
CLO

/// RECHTLICHER HINWEIS

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

/// AUF EINEN BLICK

Aufsichtsrat	
Martin Billhardt	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Thilo Schmid	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Claus Jørgensen	Mitglied des Aufsichtsrates
Vorstand	
Maximilian Rienecker	Mitglied des Vorstands (CEO)
Thierry Beaudemoulin	Mitglied des Vorstands (COO) seit 1.4.2021
Sven-Christian Frank	Mitglied des Vorstands (bis 31.3.2021 COO, ab 1.4.2021 CLO)
Unternehmensangaben	
Sitz der Gesellschaft	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
Anschrift	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Am Karlsbad 11 10789 Berlin Tel.: +49 30 398 018 10 E-Mail: info@adler-ag.com
Website	www.adler-ag.com
Investor Relations	Tina Kladnik Tel.: +49 30 398 01 81 23 E-Mail: t.kladnik@adler-group.com
Public Relations	Dr. Rolf-Dieter Grass Tel.: +49 30 200 09 14 29 E-Mail: r.grass@adler-group.com
Gezeichnetes Kapital	EUR 109.067.258 ¹⁾
Einteilung	109.067.258 ¹⁾ Stückaktien o. N.
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie
Angaben zur Aktie	WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
Designated Sponsor	Baader Bank AG
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Indizes	CDAX, GPR General Index, DIMAX
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

¹⁾ Stand 30.6.2021



ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
Berlin-Charlottenburg

Firmensitz:
Am Karlsbad 11
10789 Berlin
Telefon: +49 (30) 398 018 10
E-Mail: info@adler-ag.com

www.adler-ag.com
