

Q4

GESCHÄFTS-

BERICHT 2020

Kennzahlen 2020

Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Erträge aus Vermietung	383.906	141.572	117.793	34.078
EBITDA aus Vermietung	187.014	91.997	53.244	19.622
EBITDA-Marge aus Vermietung	63,7%	68,6%	59,1%	60,5%
Gesamt-EBITDA	247.349	95.887	89.639	20.051
FFO 1 (aus Vermietung)	107.128	63.173	32.390	12.812
FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)	126.654	64.982	52.984	13.241

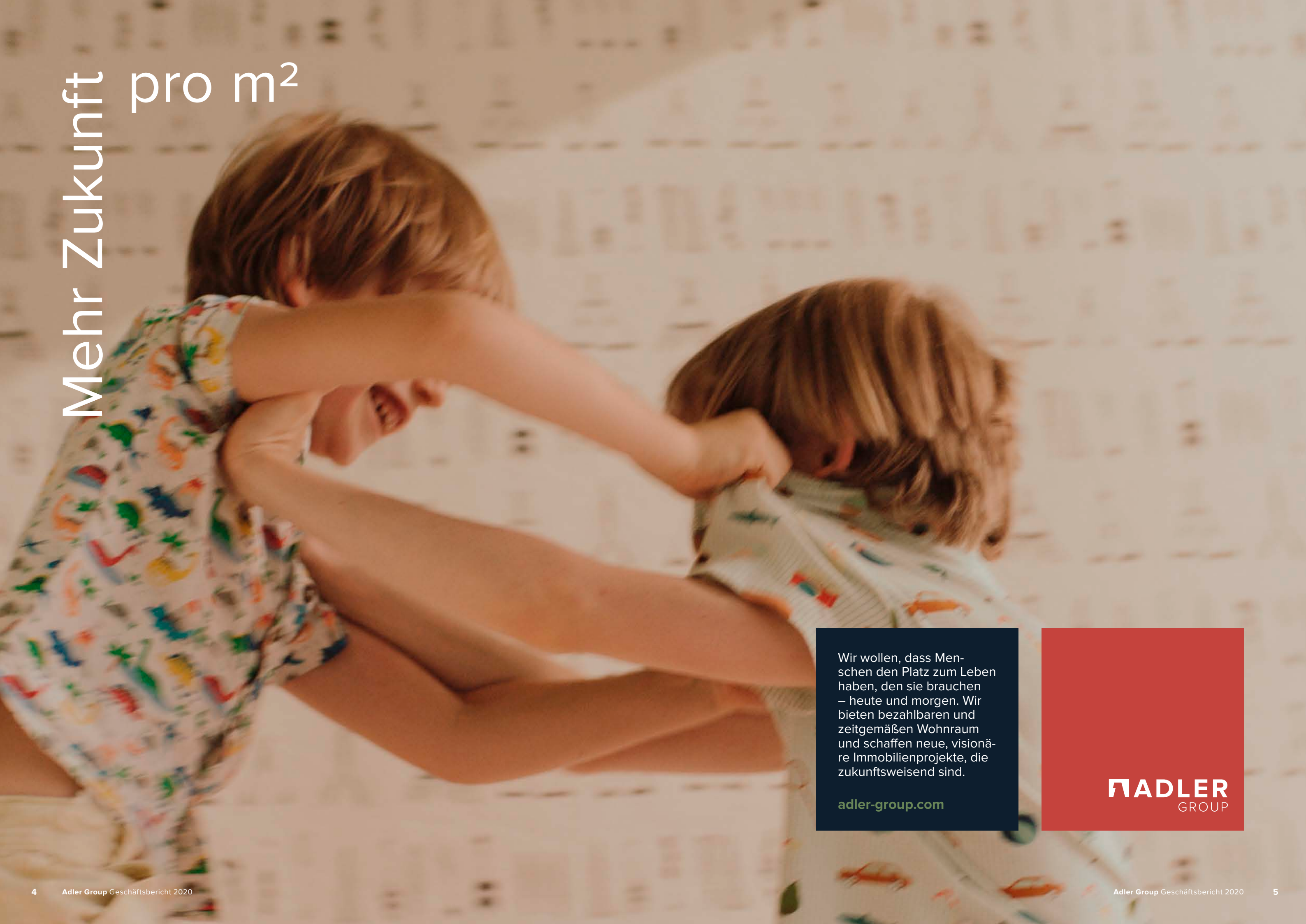
Weitere Kennzahlen

Wohnimmobilien ^(*)	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m²)	6,30 EUR	6,19 EUR
Gesamtleerstandsquote	3,4%	4,0%
Anzahl der Einheiten	69.722	75.721
Flächenbereinigtes Mietwachstum	2,2%	3,3%

Bilanz

In TEUR	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	11.430.611	3.670.023
Beleihungsquote (LTV)	53,4%	23,2%
EPRA-NAV	5.213.874	2.923.601
EPRA-NAV je Aktie (EUR)	44,37	66,15
EPRA-NRV	6.037.159	3.247.784
EPRA-NRV je Aktie (EUR)	51,38	73,49

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



Mehr Zukunft pro m²

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

adler-group.com

ADLER
GROUP



Inhalt

1 An unsere Aktionäre

- 08 Unternehmensüberblick
- 10 Kennzahlen und Ergebnisse
- 12 Senior Management
- 14 Brief an die Investoren
- 20 Meilensteine 2020
- 28 Geschäftsmodell
- 40 Unsere Projekt-Highlights
- 46 Adler Group-Aktie
- 48 Corporate Governance-Bericht
- 61 Vergütungsbericht
- 65 Chancen- und Risikobericht

2 Konzernlagebericht

- 90 Grundlagen des Konzerns
- 105 Wirtschaftsbericht
- 114 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 120 Prognosebericht
- 121 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

3 Konzernabschluss

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

4 Jahresabschluss

- 250 Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé
- 256 Bilanz
- 258 Gewinn- und Verlustrechnung
- 259 Anhang zum Jahresabschluss

5 Finanzkalender & Impressum

Willkommen bei der Adler Group

Die Adler Group gehört zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Mit rund 70.000 Wohneinheiten in der ganzen Bundesrepublik und einer Entwicklungspipeline von rund 10.000 neuen Wohnungen in den sieben wichtigsten deutschen Städten sind wir ein Top-Player auf dem deutschen Immobilienmarkt und gestalten dessen Gegenwart und Zukunft aktiv mit.

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

Unsere technische Vorreiterrolle und unser konsequentes Streben nach Exzellenz durch Nachhaltigkeit tragen wesentlich dazu bei, dass wir uns als vertrauensvoller und langfristiger Partner für unsere Mieter, unsere Mitarbeiter und unsere Stakeholder etabliert haben und zu einer festen Größe auf dem deutschen Immobilienmarkt geworden sind. Als Marke mit einer langen Tradition in Deutschland verstehen wir uns als wichtiger Teil der Gesellschaft und engagieren uns aktiv für die Communities, in denen wir unternehmerisch tätig sind.

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

69.722

Einheiten

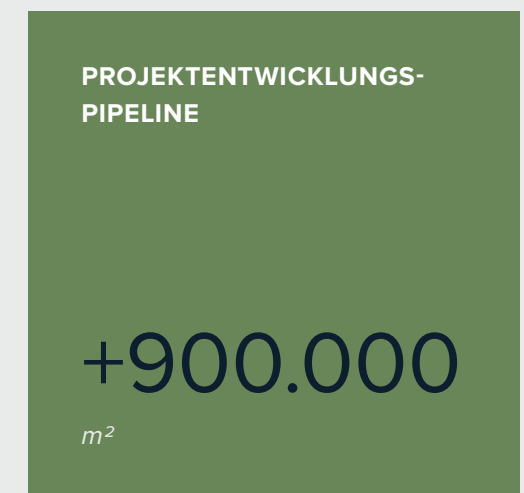
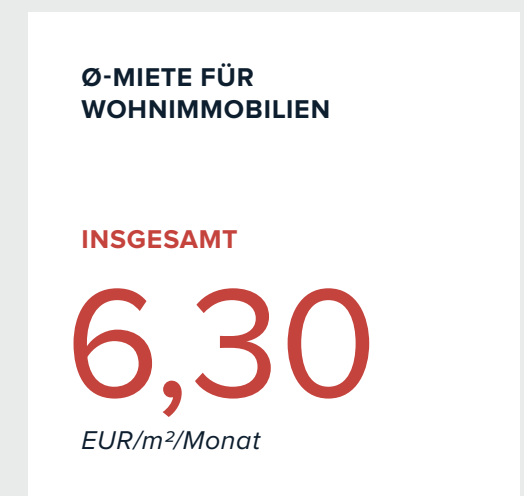
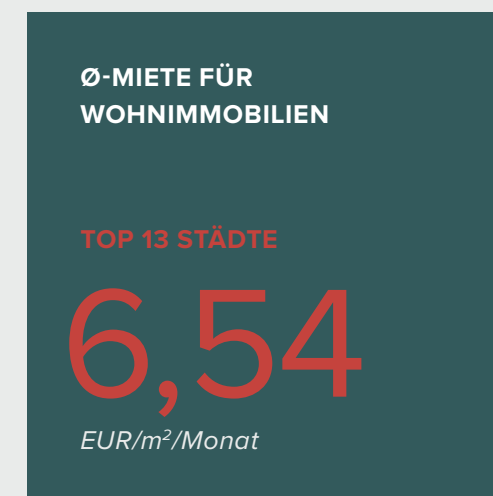
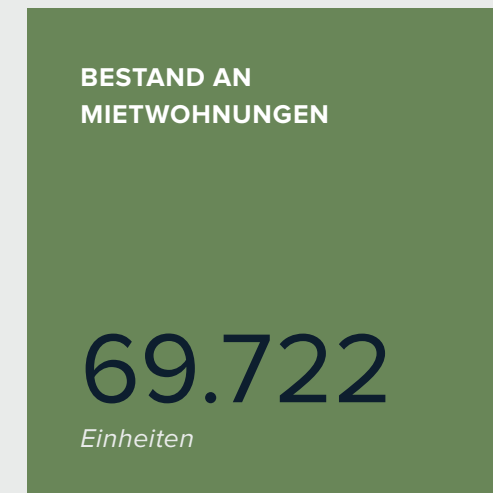
PROJEKTENTWICKLUNGSPipeline

10.000

Einheiten

Der Blick auf die Zahlen

Key Facts & Figures



Vertrauensvoll in die Zukunft

Unser Senior Management



**Maximilian
Rienecker**

Co-CEO

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



**Thierry
Beaudemoulin**

Co-CEO

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

**Sven-
Christian
Frank**

CLO

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



Brief an die Investoren

Liebe Anlegerinnen und Anleger,

als wir in den letzten Monaten des Jahres 2019 mit der Formierung der Adler Group begannen, wer hätte da ahnen können, welche massiven Umwälzungen und wirtschaftlichen Turbulenzen das folgende Jahr bringen würde? Im Jahr 2020 wurde der Planet von einer Pandemie erfasst, die über den Globus hinwegfegte und die Weltwirtschaft erheblich beeinträchtigte – und damit unser Leben und unsere Wahrnehmung der Welt, in der wir leben, veränderte.

Doch trotz dieser gewaltigen Herausforderungen und unvorhersehbaren Umstände haben wir mit der Adler Group nicht nur unsere Ziele erreicht, sondern unsere eigenen Erwartungen sogar übertroffen – und damit den Weg für langfristiges, nachhaltiges Wachstum gebahnt. Unsere starke Performance trotz pandemiebedingter Turbulenzen zeigt die Widerstandsfähigkeit und Zukunftssicherheit unseres Geschäftsmodells: Corona-bedingte Mietstundungen bewegten sich über unser gesamtes Wohnungsportfolio hinweg auf einem sehr niedrigen Niveau von nur 1,3%.

Die Pandemie hatte enorme Auswirkungen auf das Privatleben der Menschen, aber auch auf das Leben am Arbeitsplatz. Wie ist die Adler Group mit diesen Herausforderungen umgegangen?

Thierry Beaudemoulin: Für uns war eines von Anfang an klar: Die Gesundheit und Sicherheit unserer Belegschaft muss immer an erster Stelle stehen. Wo immer es möglich war, haben wir Möglichkeiten für

die Arbeit im Homeoffice geschaffen. Zusätzlich haben wir unsere Büros so umgestaltet, dass dort sicheres Arbeiten möglich ist. Letztendlich aber waren es unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die das Ganze möglich gemacht haben. Sie haben in diesen völlig beispiellosen Zeiten einen enormen Teamgeist und eine große Solidarität gezeigt.

Nach der erfolgreichen Zusammenführung mit ADLER Real Estate und Consus Real Estate ist die Adler Group als vollintegrierte Wohnimmobilienplattform mit 70.000 verwalteten Wohneinheiten bestens aufgestellt. Wir gehören damit zu den Top-Wohnungsanbietern in Deutschland. Mit der Akquisition von Consus können wir darüber hinaus auf eine umfangreiche Entwicklungs-

pipeline zurückgreifen und planen, innerhalb der nächsten 10 Jahre 10.000 zusätzliche Wohneinheiten in den Top-7-Städten zu bauen. Auf diese Weise leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Bekämpfung der Wohnraumknappheit in Deutschland durch bezahlbare, nachhaltige

und moderne Wohnungen. Gleichzeitig generieren wir auf Jahre hinaus organisches und gewinnbringendes Wachstum. Unser Fokus auf die Entwicklung großer und innovativer Quartiere wird unsere Effizienz bei der Bewirtschaftung unseres Portfolios weiter erhöhen, was

„Die Adler Group ist heute als eine integrierte Immobilienplattform mit 70.000 Wohneinheiten stark aufgestellt und gehört damit zu den Top-Wohnungsanbietern in Deutschland.“

wiederum zu höheren Gewinnmargen und einer verbesserten Profitabilität führen wird.

Die Stärke unseres Geschäftsmodells und unsere stabile Position am Markt spiegeln sich deutlich in den Zahlen unseres Unternehmens wider: Unser allgemeines flächenbereinigtes Mietwachstum hat einen hervorragenden Wert von 2,2% erreicht. In der Hauptstadt war das flächenbereinigte Mietwachstum – wie erwartet – aufgrund der Berliner Mietpreisbremse mit 0,7% negativ und wurde durch unser Portfolio außerhalb Berlins kompensiert, das insgesamt ein solides Wachstum von 3,9% erzielte. Auf die Bewertung unserer Berliner Bestände hatte der Mietstopp hingegen keine Auswirkung, sie erfuhren eine leichte Wertsteigerung. Die Leerstandsquote unseres Portfolios konnten wir in den 13 Top-Städten weiter auf 2,3% und insgesamt auf 3,4% senken.

**Ein Jahr nach der Formierung der Adler Group:
Wie läuft der Integrationsprozess in Bezug auf
die Unternehmen der Gruppe ab?**

***Maximilian Rienecker:** Ich bin sehr glücklich darüber, wie reibungslos alles funktioniert. Ende 2019 waren ADO Properties, ADLER Real Estate und Consus Real Estate drei eigenständige Unternehmen mit jeweils eigener Kultur und Geschichte. Ein Jahr später, nachdem wir umgezogen sind, unsere Büros zusammengelegt und gelernt haben, mit neuen Kollegen zusammenzuarbeiten und mit neuen Tools, Systemen und Herangehensweisen vertraut geworden sind, fangen wir jetzt wirklich an, als ein einziges Unternehmen, die Adler Group, zusammenzuarbeiten.*

Über das Jahr hinweg haben wir ein umfangreiches Refinanzierungsprogramm realisiert, um die Kapitalstruktur des Konzerns zu optimieren. Wir haben erfolgreich zwei Anleihen über jeweils 400 Millionen EUR platziert, die es uns ermöglichten, bestehende kurzfristige Verbindlichkeiten zu refinanzieren. Insgesamt haben wir Fremd- und Eigenkapital im Wert von 2,0 Milliarden EUR aufgenommen und damit sowohl unser Fälligkeitsprofil

verbessert als auch die Fremdkapitalkosten auf Konzernebene gesenkt.

Das Refinanzierungsprogramm, das Sie 2020 gestartet haben, ist in jeglicher Hinsicht sehr beeindruckend. Werden Sie es in 2021 fortsetzen?

***Maximilian Rienecker:** Definitiv. In 2021 haben wir bereits eine Anleihe in Höhe von 1,5 Milliarden EUR platzieren können, mit der wir fällige Verbindlichkeiten refinanziert und unser Fälligkeitsprofil weiter verbessert haben. Wenn man unsere vorhandene Liquidität und die Zahlungseingänge aus abgeschlossenen Transaktionen berücksichtigt, sind nun alle Verbindlichkeiten, die im Jahr 2021 fällig werden, abgedeckt. Es ist für uns von zentraler Bedeutung, diesen Weg fortzusetzen und unsere Kapitalstruktur, Fremdkapitalkosten, Fälligkeitsprofil und Verschuldungsgrad weiter zu verbessern.*

Die Summe dieser erfolgreichen Entwicklungen hat es uns ermöglicht, unsere Prognose zu erfüllen. Wir konnten unsere Nettomieteinnahmen von 134,1 Millionen EUR im Jahr 2019 auf 293,4 Millionen EUR im Jahr 2020 steigern. Auch das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) wuchs und lag zum Jahresende bei 107,1 Millionen EUR. Der EPRA-NRV lag bei 6,0 Milliarden EUR. Der Marktwert unseres Portfolios stieg auf 11,4 Milliarden EUR.

Alle unsere Synergieziele für 2020 konnten wir nicht nur erfüllen, sondern sogar übertreffen. Insgesamt haben wir 112,8 Millionen EUR an Run-Rate-Synergien realisiert, verglichen mit unserem Ziel von 78 bis 92 Millionen EUR. Sowohl die operativen als auch die finanziellen Synergien übertrafen dabei unsere Prognose dank der

„Sowohl die operativen als auch die finanziellen Synergien wurden dank der Fortschritte in unserem engagierten Integrationsprojekt und der Refinanzierung teurer Consus-Schulden übertroffen.“

Fortschritte, die wir im Rahmen unseres engagierten Integrationsprojekts und bei der Refinanzierung teurer Consus-Verbindlichkeiten gemacht haben.

Es gibt einen weiteren wesentlichen Aspekt, der unsere Vision von der Adler Group als Unternehmen seit dem ersten Tag ihres Bestehens prägt: Bei der Adler Group streben wir nicht nur nach Exzellenz in Bezug auf unsere Plattform, unser Portfolio und unsere Financials, sondern auch in Bezug auf Ökologie, Soziales und Corporate Governance (ESG). Wir betrachten ESG als eine strategische Säule unseres Geschäfts und haben den Anspruch, die Welt und die Gesellschaft, in der wir tätig sind, positiv mitzugestalten. Aus diesem Grund haben wir uns eine Reihe von Sustainable Development Goals gesetzt, die wir erreichen wollen:

- Wir stärken unser Engagement für Klimaneutralität, indem wir unsere Bestandsimmobilien optimieren und neue, nachhaltige Quartiere bauen, um so bis zum Jahr 2030 die CO2-Emissionen in unserem gesamten Portfolio um 30% zu senken.
- Wir fördern eine werteorientierte Unternehmenskultur und ein wertschätzendes Arbeitsumfeld, indem wir neue Möglichkeiten zur persönlichen Weiterentwicklung für unsere Mitarbeiter und Führungskräfte entwickeln und attraktive und sichere Arbeitsplätze bieten.
- Wir bekräftigen unsere Identität als Partner der Communities, in denen wir tätig sind, indem wir aktive Dialogkanäle mit Institutionen, Vertretern und den Kommunen selbst etablieren und soziale Projekte in unseren Gemeinden fördern.

Unsere Prognose für 2021

Für 2021 erwarten wir, dass unsere Nettomieteinnahmen auf 325 - 339 Millionen EUR steigen und unser FFO 1127 - 133 Millionen EUR erreicht – zudem 2021 auch das erste Jahr sein wird, in dem sowohl ADLER als auch Consus auf Ganzjahresbasis konsolidiert werden.

Die Adler Group hat sich selbst sehr bemerkenswerte ESG-Ziele gesetzt. Warum ist das für Sie wichtig?

***Thierry Beaudemoulin:** Ich glaube, dass erfolgreiche Unternehmen eine Verpflichtung gegenüber den Communities haben, in denen sie tätig sind. Als Immobilienunternehmen prägen wir im wahrsten Sinne des Wortes die Städte, in denen wir leben. Und ich denke, das bringt eine gewisse Verantwortung mit sich.*

***Maximilian Rienecker:** Ich würde sogar so weit gehen zu sagen, dass ESG ganz einfach gutes Wirtschaften ist. Denn natürlich ist es wichtig, profitabel zu sein, aber um langfristig Gewinne erwirtschaften zu können, muss man nachhaltig denken.*

Da es unserem Engagement im Bereich ESG jedoch nicht gerecht werden würde, nur einige Beispiele am Ende dieses Briefes zu nennen, möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass wir Ende April 2021 unseren ersten ESG-Bericht für die gesamte Adler Group veröffentlichen werden.

Was steht als nächstes großes Thema innerhalb der Adler Group ganz oben auf Ihrer Agenda?

***Thierry Beaudemoulin:** Ich denke, die Hauptaufgabe besteht im Moment darin, die Integration weiter voranzutreiben. Wir sind jetzt in der Übergangsphase, in der wir beginnen, uns auf breiter Basis über die Erkenntnisse aus den vorangegangenen Integrationsphasen auszutauschen. Alle unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fangen jetzt an, eng zusammenzuarbeiten und wachsen in ihre neuen Teams hinein. Das ist auf jeden Fall eine aufregende Zeit, weil wir jetzt*

unsere integrierte Immobilienwertschöpfungskette schaffen, und uns dabei ständig auf unser Motto „Mehr Zukunft pro m²“ konzentrieren.

Am Ende dieses erfolgreichen Jahres möchten wir uns bei Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen in die neue Adler Group herzlich bedanken. Für 2021 erwarten wir, dass unsere Nettomieteinnahmen auf 325 - 339 Millionen EUR steigen und unser FFO 1 127 - 133 Millionen EUR erreicht – zudem 2021 auch das erste Jahr sein wird, in dem sowohl ADLER Real Estate als auch Consus Real Estate auf Ganzjahresbasis konsolidiert werden.

Schließlich möchten wir uns auch bei den Menschen bedanken, ohne die das alles nicht möglich gewesen wäre: bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Dass unser erstes Jahr so erfolgreich verlaufen ist – und das in so turbulenten und unruhigen Zeiten –, ist eine großartige Leistung und ein unumstößlicher Beweis dafür, dass die Adler Group bestens gerüstet ist, die Erfolgsgeschichte dieses Jahres auch in den kommenden Jahren zu wiederholen.

Mit freundlichen Grüßen



Maximilian
Rienecker
Co-CEO



Thierry
Beaudemoulin
Co-CEO



Meilensteine 2020

Eine Erfolgsgeschichte

Das Jahr im Rückblick

Schritte zum Erfolg

KONZERNAKTIVITÄTEN

Erfolgreicher Unternehmenszusammenschluss von ADO und ADLER

Am 9. April 2020 übernahm die Adler Group (vormals ADO) die Kontrolle über die ADLER Real Estate. Rund 95 % der ADLER-Aktien werden nun von der Adler Group kontrolliert.

APRIL

Die Adler Group hält

ca. 95 %

an ADLER Real Estate

KONZERNAKTIVITÄTEN

Stärkung des Senior Managements

Nach dem Closing des Zusammenschlusses der Adler Group (vormals ADO) und der ADLER Real Estate wurde Maximilian Rienecker mit Wirkung zum 9. April 2020 zum Co-CEO der Adler Group ernannt. Am 28. April 2020 trat Herr Rienecker außerdem in den Verwaltungsrat ein.

APRIL

**MAXIMILIAN
RIENECKER**

verstärkt das Führungsteam

KONZERNAKTIVITÄTEN

Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der WESTGRUND

Am 22. Juni 2020 unterbreitete die Adler Group ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in bar für alle ausgegebenen WESTGRUND-Aktien mit dem Ziel, die Unternehmensstruktur weiter zu vereinfachen. Nach Ablauf der Angebotsfrist hält die Adler Group ca. 98,25 % an WESTGRUND.

JUNI

Die Adler Group hält

98,25 %

an WESTGRUND

JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ

APRIL

MAI

JUNI

KONZERNAKTIVITÄTEN

Einzigartige Entwicklungs- pipeline für organisches Wachstum durch Akquisition von Consus

Nach dem Closing der Call-Option mit dem Mehrheitsaktionär der Consus Real Estate am 6. Juli 2020 erlangte die Adler Group mit einem Anteil von 65,1% Kontrolle über Consus. Durch diese Akquisition stärken wir unsere Position als einer der führenden deutschen Wohnungsanbieter. Consus ergänzt das deutschlandweite Portfolio der Gruppe um eine einzigartige Pipeline von 10.000 hochwertigen Wohnungen in den Top-7-Städten.

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Tiefgreifende Verbesse- rung der Kapitalstruktur

Am 21. Juli 2020 schloss die Adler Group ihre am 2. Juli 2020 gestartete Bezugsrechtsemission über 450 Millionen EUR erfolgreich ab. Die überwiegende Mehrheit der Bezugsrechte (ca. 98%) wurde ausgeübt.

Am 29. Juli 2020 verlängerte der Konzern sein Fälligkeitsprofil mittels einer fünfjährigen Anleihe über 400 Millionen EUR in einer einzigen Tranche mit einem Zinssatz von 3,25%. Die Anleihe wurde bei institutionellen Anlegern in ganz Europa platziert und das Orderbuch war deutlich überzeichnet.

JULI

5-Jahres-Anleihe über

400 Mio.

EUR platziert

AUGUST

PORTFOLIO-VERKÄUFE

Gezielte Straffung des Portfolios

Am 18. September 2020 schloss die Adler Group einen Kaufvertrag mit einem großen internationalen Immobilieninvestor über die Veräußerung von mehr als 5.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Preis über dem Buchwert. Infolgedessen reduzierten sich der LTV (- 1,3%) und die Leerstandsquote (- 0,4%) der Adler Group, während sich die Durchschnittsmiete leicht verbesserte (+ 0,02 EUR/m²/ Monat). Die Transaktion wurde Ende 2020 abgeschlossen.

SEPTEMBER

Verkauf von

5.000

Miteinheiten über
dem Buchwert

KONZERNAKTIVITÄTEN

Adler Group – mehr Zukunft pro m²

Am 29. September 2020 beschloss die außerordentliche Hauptversammlung die Umfirmierung von ADO Properties S.A. in Adler Group S.A. Die Adler Group ist mit ihrem geografisch breit aufgestellten Vermietungsportfolio ein deutschlandweit tätiges Unternehmen, das mehr als 30 Jahre Immobilienerfahrung in sich vereint. Darüber hinaus stellte die Gruppe ihr neues Branding und ihren neuen Slogan vor: „Mehr Zukunft pro m²“.

SEPTEMBER

OKTOBER

KONZERNAKTIVITÄTEN

Hochkarätige Verstärkung des Verwaltungsrats

Am 1. Oktober 2020 trat Thomas Zinöcker, CEO der ISTA International GmbH und Vorsitzender der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, in den Verwaltungsrat der Adler Group ein. In der Vergangenheit bekleidete er verschiedene Vorstandspositionen bei in Deutschland börsennotierten Immobilienunternehmen, als CEO der GSW Immobilien AG, CEO der Gagfah S.A. und Deputy CEO der Vonovia SE. Seine Bestellung erfolgte gemeinsam mit Claus Jørgensen und Thilo Schmid auf der ordentlichen Hauptversammlung.

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Vorteilhafte Refinanzierung über Platzierung einer 6-jährigen Anleihe

Am 9. November 2020 platzierte die Adler Group eine Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Zinssatz von 2,75 %. Mit über 150 teilnehmenden Investoren war die Neuemission mehr als vierfach überzeichnet. Die Erlöse aus der Begebung dieser Anleihe wurden zur Tilgung kurzfristiger Finanzschulden verwendet, was maßgeblich zu einer weiteren Verlängerung der durchschnittlichen Laufzeit der Verbindlichkeiten beitrug.

NOVEMBER

KONZERNAKTIVITÄTEN

Erhöhung der Mehrheitsbeteiligung an Consus

Am 12. Dezember 2020 erhöhte die Adler Group ihren Anteil an Consus im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen (0,272 neue Adler-Aktien für jede Consus-Aktie) auf ca. 94 %. Die Aufstockung der Mehrheitsbeteiligung an Consus ist ein bedeutender Schritt zur vollständigen Integration von Consus in die Adler Group.

DEZEMBER

Die Adler Group hält nun

94 %

an Consus

DEZEMBER

PORTFOLIO-VERKÄUFE

Verkauf von Wohneinheiten mit Aufschlag auf den Buchwert

Am 21. Dezember 2020 gab die Adler Group den Verkauf von 1.605 Einheiten und einem GAV von 75,7 Millionen EUR mit einem leichten Aufschlag auf den Buchwert bekannt. Die veräußerten Objekte haben einen hohen Leerstand von 17,45 % sowie eine durchschnittliche Monatsmiete von 5,21 EUR pro m² und befinden sich in kleineren Städten in Sachsen und Niedersachsen. Der Verkauf hatte einen positiven Einfluss auf alle Portfoliokennzahlen und reduzierte den LTV um 30 Basispunkte.

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Erfolgreiche Platzierung einer Anleihe über 1,5 Milliarden EUR in zwei Tranchen mit einer Laufzeit von fünf und acht Jahren

Am 8. Januar 2021 platzierte die Adler Group erfolgreich eine Anleihe mit zwei Tranchen in Höhe von 1,5 Milliarden EUR, bestehend aus einer 5-jährigen Anleihe mit 700 Millionen EUR und einem festen Zinssatz von 1,875 % sowie einer 8-jährigen Anleihe mit 800 Millionen EUR und einem festen Zinssatz von 2,25 %. Die Anleihe wurde bei institutionellen Investoren in ganz Europa mit einem Orderbuch von insgesamt 4,0 Milliarden EUR platziert. In Kombination mit der vorhandenen Liquidität sind damit alle anstehenden Kreditfälligkeiten im Jahr 2021 abgedeckt.

JANUAR

Anleihe in zwei Tranchen über

1,5 Mrd.

EUR mit 5- und 8-jähriger Laufzeit platziert

JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ

Der Zukunft verpflichtet

Unser Geschäftsmodell

Leben in Deutschland

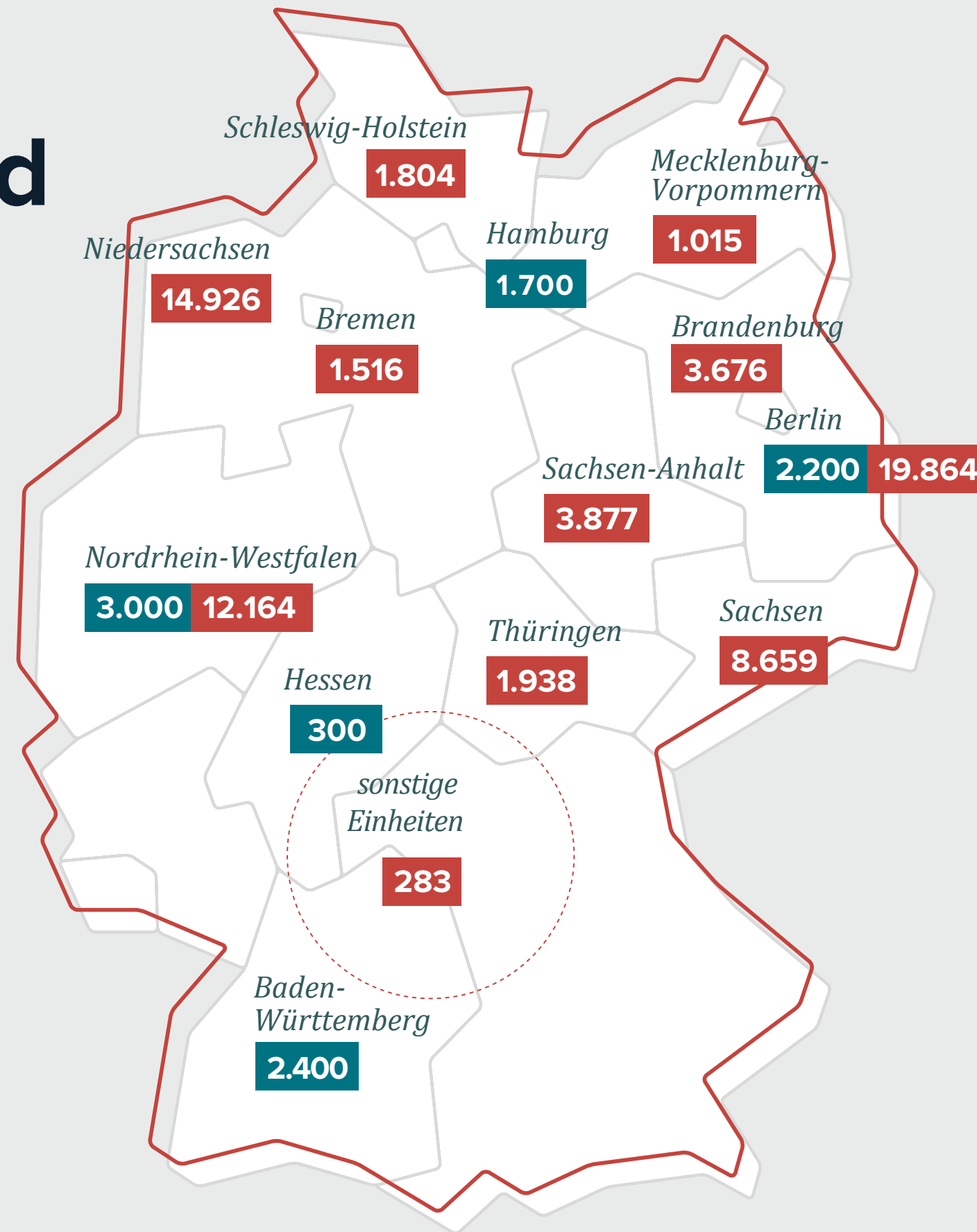
Die Adler Group jetzt und in naher Zukunft

Wir kaufen, bauen, halten und verwalten Wohnungen – und engagieren uns als zuverlässiger Partner für die politischen Entscheidungsträger in den Kommunen sowie für unsere Investoren entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette.

Als Experten für Wohnimmobilien und Spezialisten für die Bereitstellung und Betreuung von Wohnungen und großen Wohnprojekten bietet die Adler Group hochwertigen Wohnraum, den sich die Menschen leisten können.

Mit unserem strategischen Fokus auf Deutschland leisten wir unseren Beitrag zur Lösung der Wohnungsknappheit im Land, indem wir nachhaltigen Wohnraum dort anbieten, wo er am dringendsten benötigt wird.

- Projektentwicklungs-Pipeline für organisches Wachstum
- Bestand an Mietwohnungen



PROJEKTENTWICKLUNGS-
PIPELINE

10.000
Einheiten

BESTAND AN
MIETWOHNUNGEN

69.722
Einheiten

FOKUS
AUF
TOP
STÄDTE

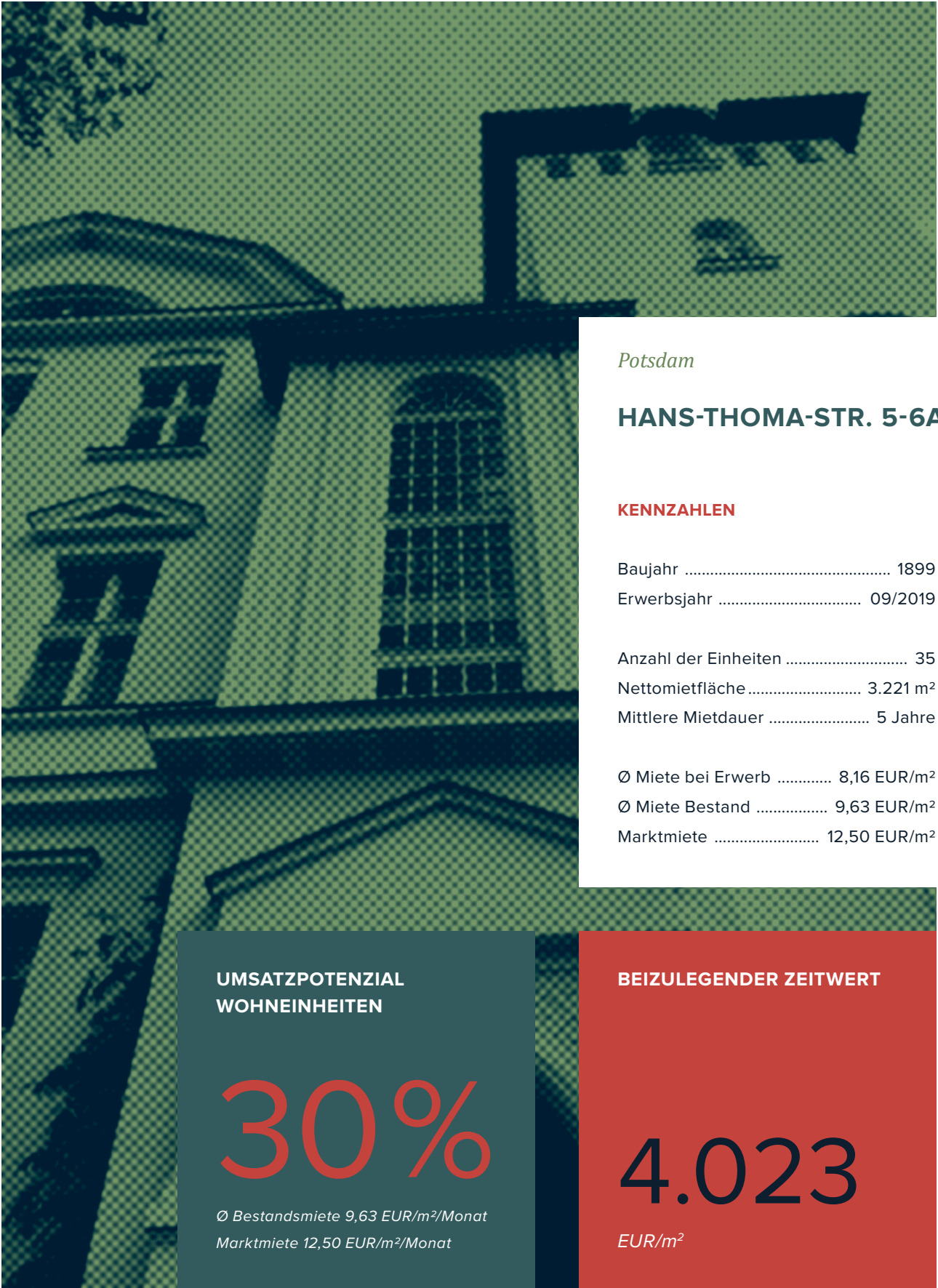


Zuhause ist es am schönsten

Unser Portfolio

Potenzial verwirklichen

Ein Auszug aus unserem Mietportfolio





Leipzig

NAUMBURGER STR. 47

KENNZAHLEN

Baujahr 1904

Erwerbsjahr 11/2017

Anzahl der Einheiten 11

Nettomietfläche 935 m²

Mittlere Mietdauer 5 Jahre

Ø Miete bei Erwerb k.A.

Ø Miete Bestand 5,14 EUR/m²

Marktmiete 7,00 EUR/m²

UMSATZPOTENZIAL
WOHNEINHEITEN

36%

Ø Bestandsmiete 5,14 EUR/m²/Monat

Marktmiete 7,00 EUR/m²/Monat

BEIZULEGENDER ZEITWERT

1.690

EUR/m²

Leipzig

ROSSBACHSTR. 10-12

KENNZAHLEN

Baujahr 1901

Erwerbsjahr 01/2018

Anzahl der Einheiten 34

Nettomietfläche 2.007 m²

Mittlere Mietdauer 12 Jahre

Ø Miete bei Erwerb 4,87 EUR/m²

Ø Miete Bestand 5,65 EUR/m²

Marktmiete 7,50 EUR/m²

UMSATZPOTENZIAL
WOHNEINHEITEN

33%

Ø Bestandsmiete 5,65 EUR/m²/Monat

Marktmiete 7,50 EUR/m²/Monat

BEIZULEGENDER ZEITWERT

1.863

EUR/m²

Raum für ein besseres Morgen

Mehr Zukunft pro m²



Highlights in Entwicklung

Darauf kann man bauen



01

Hamburg
**HOLSTEN
QUARTIER**

Mietfläche	ca. 146.300 m ²
Baubeginn	2022
Fertigstellung	2026



02

Stuttgart
VAI CAMPUS

Mietfläche	ca. 151.800 m ²
Baubeginn	2022
Fertigstellung	2028



03

Düsseldorf
**BENRATHER
GÄRTEN**

Mietfläche	ca. 162.500 m ²
Baubeginn	2023
Fertigstellung	2029

04

Berlin

**SCHÖNEFELD
NORD**

Mietfläche	ca. 121.200 m ²
Baubeginn	2024
Fertigstellung	2030



© Blumers Architekten (Unverbindliche Abbildung)



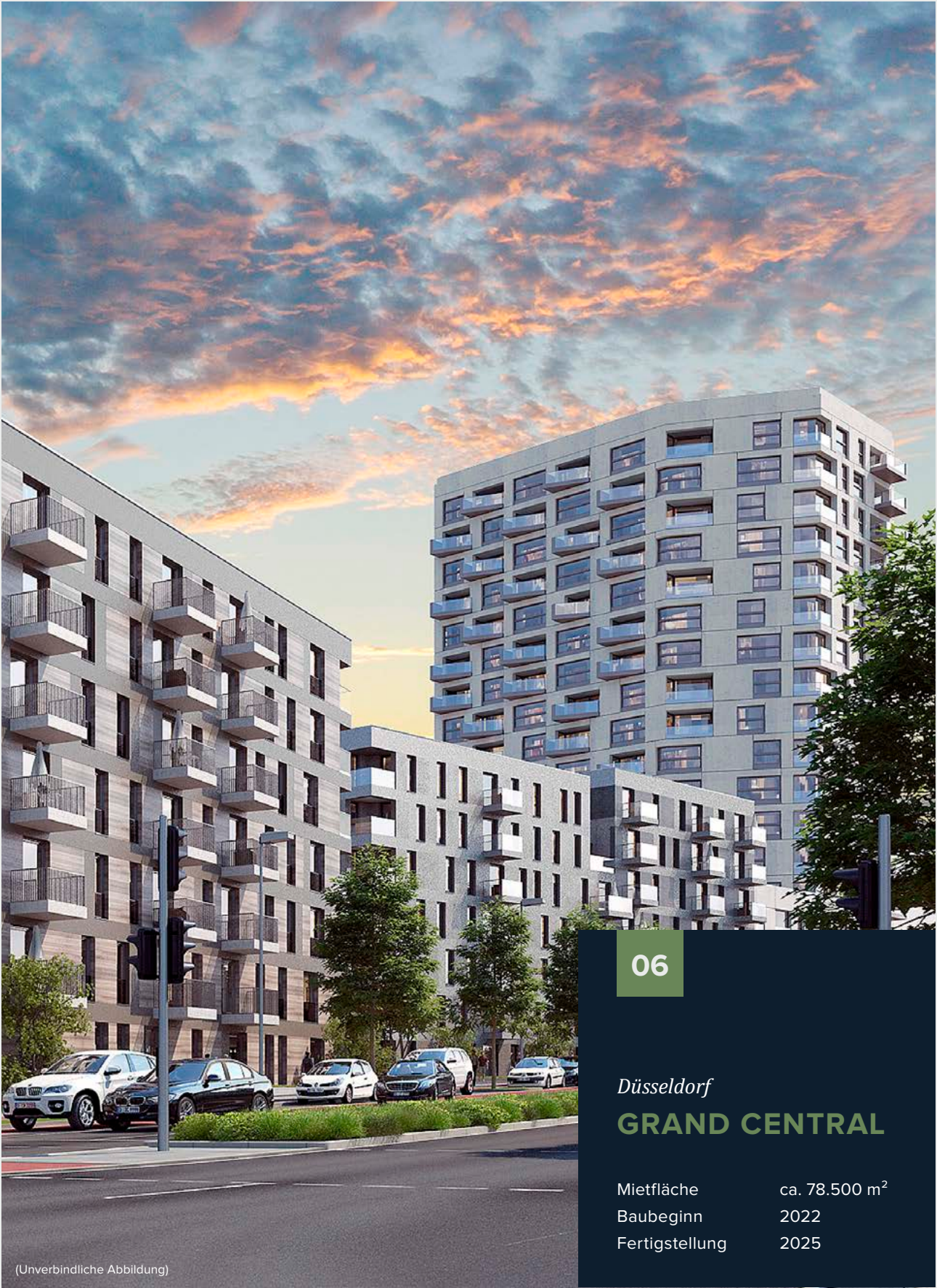
05

Frankfurt

OSTEND

Mietfläche	ca. 43.600 m ²
Baubeginn	2023
Fertigstellung	2027

© MOW. Architekten (Unverbindliche Abbildung)



06

Düsseldorf

GRAND CENTRAL

Mietfläche	ca. 78.500 m ²
Baubeginn	2022
Fertigstellung	2025

(Unverbindliche Abbildung)

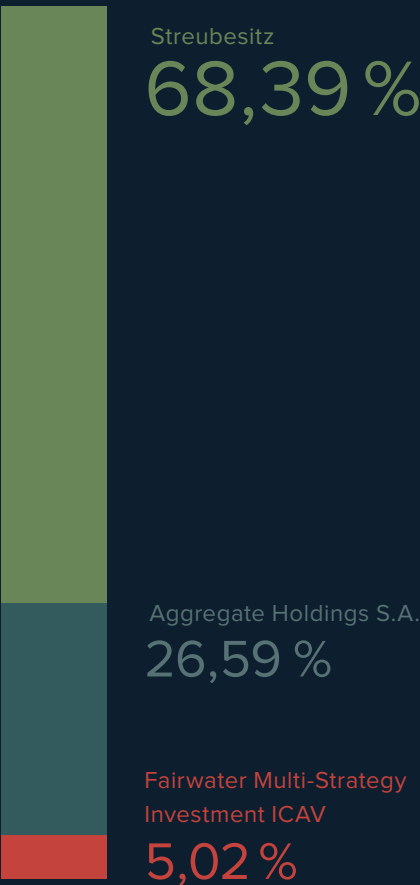
Die Adler Group-Aktie

Die Aktie

Aktiendaten

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende 2020	29,00 EUR
Höchster Kurs LTM	29,00 EUR
Tiefster Kurs LTM	12,37 EUR
Gesamtzahl der Aktien	117,5 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Gattung	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	68,39 %
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
Marktindex	SDAX
EPRA-Indizes	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index

Aktionärsstruktur



Wichtige Marktdaten

Die Adler Group-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 31. Dezember 2020 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 12,37 EUR und 29,00 EUR gehandelt. Die Adler Group-Aktie ist im SDAX der Deutschen Börse und den wichtigen Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie notiert.

Aktionärsstruktur

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Adler Group beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 117,5 Millionen. Die Hauptaktionäre mit einem Anteil von mehr als 5 % sind gegenwärtig^(*): Aggregate Holdings S.A. (26,59 %) und Fairwater Multi-Strategy Investment ICAV (5,02 %). Die verbleibenden 68,39 % im Streubesitz befindlichen Aktien werden im Wesentlichen von institutionellen Investoren gehalten.

Dividendenpolitik

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

Die Gesellschaft plant, den Aktionären bei der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020 im Juni die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 50 % des im Gesamtjahr 2020 erzielten operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) vorzuschlagen. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von 54 Millionen EUR bzw. 0,46 EUR je Aktie.

(*) Gemäß den aktuellsten von den Gesellschaftern erhaltenen offiziellen Mitteilungen.

Corporate Governance-Bericht

Allgemein

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

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

führer für das Tagesgeschäft“), sowie dem Chief Legal Officer („CLO“) zusammensetzt) („**Senior Management**“) führt die Gesellschaft im Einklang mit den Bestimmungen des luxemburgischen Rechts. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der entsprechenden Geschäftsordnung niedergelegt, deren aktuelle Fassung am 9. Februar 2021 vom Verwaltungsrat genehmigt wurde.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat setzt sich aus acht Verwaltungsratsmitgliedern zusammen. Grundsätzlich werden die Verwaltungsratsmitglieder von der Hauptversammlung gewählt. Im Falle einer offenen Stelle für das Amt eines Verwaltungsratsmitglieds können die Mitglieder des Verwaltungsrats diese offene Stelle besetzen und einen Nachfolger ernennen, der diese Stelle bis zur nächsten Hauptversammlung besetzt, welche dann die dauerhafte Ernennung gemäß den geltenden

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

rechtlichen Bestimmungen beschließt. Sechs der acht Verwaltungsratsmitglieder sind unabhängige Verwaltungsratsmitglieder (Independent Directors). Die zwei übrigen Verwaltungsratsmitglieder sind zudem als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft und Co-CEOs der Gesellschaft bestellt.

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

Veränderungen auf Verwaltungsratsebene

2020 fanden einige Veränderungen auf Ebene des Verwaltungsrats statt.

Am 28. April 2020 trat Florian Sitta als Verwaltungsratsmitglied zurück und wurde am selben Datum durch Maximilian Rienecker ersetzt, der per Kooptierung durch die übrigen Verwaltungsratsmitglieder ernannt wurde.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. September 2020 wurde die Ernennung aller seit der letzten Hauptversammlung im Wege der Kooptierung ernannten Verwaltungsratsmitglieder bestätigt, und zwar die Ernennungen von Dr. Peter Maser, Arzu Akkemik, Thierry Beaudemoulin, Florian Sitta und Dr. Ben Irle am 10. Dezember 2019 und von Maximilian Rienecker am 28. April 2020.

Des Weiteren wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. September 2020 Folgendes beschlossen:

- Dr. Peter Maser wurde zum Datum dieser Versammlung als Vorsitzender und Mitglied des Verwaltungsrats bis zur im Jahr 2023 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung wiedergewählt.
- Dr. Michael Bütter wurde zum Datum dieser Versammlung als Verwaltungsratsmitglied bis zur im

Jahr 2023 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung wiedergewählt.

- Arzu Akkemik wurde zum Datum dieser Versammlung als Verwaltungsratsmitglied bis zur im Jahr 2023 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung wiedergewählt.
- Thierry Beaudemoulin wurde zum Datum dieser Versammlung als Verwaltungsratsmitglied bis zur im Jahr 2023 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung wiedergewählt.
- Maximilian Rienecker wurde zum Datum dieser Versammlung als Verwaltungsratsmitglied bis zur im Jahr 2023 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung wiedergewählt.

Zum Datum der ordentlichen Hauptversammlung am 29. September 2020 endete die Amtszeit von Dr. Ben Irle und Jörn Stobbe.

Die Hauptversammlung fasste jedoch den Beschluss, drei neue Verwaltungsratsmitglieder zu ernennen, und zwar Claus Jørgensen, Thilo Schmid und Thomas Zinnöcker, deren Amtszeit mit der ordentlichen Hauptversammlung am 29. September 2020 beginnt und bis zur im Jahr 2023 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung andauert.

„Die Hauptversammlung fasste den Beschluss, drei neue Mitglieder in den Verwaltungsrat zu berufen, und zwar Herrn Claus Jørgensen, Herrn Thilo Schmid und Herrn Thomas Zinnöcker.“

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

Entsprechend setzte sich der Verwaltungsrat am 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

- Dr. Peter Maser, Vorsitzender**
unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....
- Maximilian Rienecker**
Verwaltungsratsmitglied

.....
- Thierry Beaudemoulin**
Verwaltungsratsmitglied

.....
- Arzu Akkemik**
unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....
- Dr. Michael Bütter**
unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....
- Claus Jørgensen**
unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....
- Thilo Schmid**
unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....
- Thomas Zinnöcker**
unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....

Anmerkung: Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts unverändert.

Vom Verwaltungsrat gebildete Ausschüsse

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

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

Die Geschäftsordnung der Ausschüsse ist Teil der Geschäftsordnung der Gesellschaft und gilt für den Prüfungsausschuss, den Nominierungs- und Vergütungsausschuss, den Investitions- und Finanzierungsausschuss und den Ad-hoc-Ausschuss, deren aktuelle Fassung am 9. Februar 2021 genehmigt wurde („Geschäftsordnung der Ausschüsse“). Gemäß der Geschäftsordnung der Ausschüsse, der alle derzeit gebildeten Ausschüsse unterliegen, treten die Ausschüsse zusammen, wenn die Angelegenheiten der Gesellschaft dies erfordern.

Prüfungsausschuss – Zweck des Prüfungsausschusses ist,

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

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

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

Der Prüfungsausschuss nimmt außerdem andere durch geltende Gesetze und Vorschriften des regulierten Marktes oder der Märkte, in denen die Aktien der Gesellschaft notiert sind, auferlegte Aufgaben sowie sonstige dem Ausschuss anvertraute Aufgaben wahr. Der Prüfungsausschuss berichtet dem Verwaltungsrat regelmäßig über seine Aktivitäten. Es ist klarzustellen, dass der Prüfungsausschuss eine rein interne Funktion innehat. Dem Prüfungsausschuss wurden keine Entscheidungs- oder Vertretungsbefugnisse übertragen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses muss unabhängig von der Gesellschaft sein. Die Geschäftsordnung der Ausschüsse sieht keine feste Dauer der Mitgliedschaft vor.

Prüfungsausschuss zum 31. Dezember 2020:

- Dr. Michael Bütter**
Vorsitzender

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

.....
- Thilo Schmid**

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

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

Nominierungs- und Vergütungsausschuss zum 31. Dezember 2020:

- Dr. Peter Maser**
Vorsitzender

.....
- Arzu Akkemik**

.....
- Thomas Zinnöcker**

Anmerkung: Die Zusammensetzung des Nominierungs- und Vergütungsausschusses war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts unverändert.

Investitions- und Finanzierungsausschuss – Zweck des Investitions- und Finanzierungsausschusses ist die Prüfung möglicher Investitionen durch die Gesellschaft, einschließlich Analyse und Prüfung der Einzelheiten zu Investitionen

und des Erwerbs oder Verkaufs von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten und der allgemeinen Richtlinien und Maßnahmen für die Umsetzung der Finanzstrategie, einschließlich des Managements der Wechselkurs-, Zins-, Liquiditäts- und sonstigen Finanzrisiken und des Managements des Kreditrisikos. Der Investitions- und Finanzierungsausschuss prüft außerdem die Belastung von Vermögenswerten und leistet bei der Planung und Beschaffung und Aufnahme von Fremdkapital durch Konzerngesellschaften und bei der Gewährung von Sicherheiten, Gewährleistungen und Entschädigungen Unterstützung. Der Verwaltungsrat hat dem Investitions- und Finanzierungsausschuss bestimmte begrenzte Befugnisse übertragen.

Investitions- und Finanzierungsausschuss zum 31. Dezember 2020:

Thomas Zinnöcker
Vorsitzender

Claus Jørgensen

Dr. Peter Maser

Anmerkung: Die Zusammensetzung des Investitions- und Finanzierungsausschusses war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts unverändert.

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

Verpflichtungen gemäß der Marktmissbrauchsverordnung übertragen. Die Geschäftsordnung der Ausschüsse sieht keine feste Dauer der Mitgliedschaft vor.

Ad-hoc-Ausschuss zum 31. Dezember 2020:

Thierry Beaudemoulin
Vorsitzender

Maximilian Rienecker

Florian Sitta

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

Senior Management und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft

Das Senior Management der Gesellschaft ist ein wesentlicher Bestandteil des Managements der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Derzeit setzt sich das Senior Management der Gesellschaft aus zwei Verwaltungsratsmitgliedern, Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin, den Co-CEOs, sowie Sven-Christian Frank, dem Chief Legal Officer (CLO), zusammen.

Gemäß Artikel 8 der Satzung und zusätzlich zu ihrer Position innerhalb des Senior Managements wurden Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin vom Verwaltungsrat als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft der Adler Group (*délégué(s) à la gestion jour-*

„Derzeit setzt sich das Senior Management der Gesellschaft aus zwei Verwaltungsratsmitgliedern, Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin, die beide als Co-CEOs fungieren, sowie Sven-Christian Frank, der die Position des Chief Legal Officer (CLO) bekleidet, zusammen.“

nalière) bestellt und sind entsprechend für das Tagesgeschäft der Gesellschaft verantwortlich („**Geschäftsführer für das Tagesgeschäft**“). Sven-Christian Frank wurde nicht als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft bestellt, ihm wurden jedoch vom Verwaltungsrat einige bestimmte Befugnisse bezüglich der Geschäftsführung des Tagesgeschäfts und der Möglichkeit, als Bevollmächtigter der Gesellschaft zu handeln, übertragen.

Veränderungen im Senior Management und in der Geschäftsführung des Tagesgeschäfts

Nach der Ernennung von Thierry Beaudemoulin zum Chief Executive Officer und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft am 10. Dezember 2019 bestellte die Gesellschaft 2020 mit Maximilian Rienecker einen zweiten Co-CEO in das Senior Management Team, der ab dem 9. April 2020 zum Co-CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft ernannt wurde.

Des Weiteren wurde Sven-Christian Frank mit Wirkung ab dem 1. September 2020 zum CLO bestellt.

Zusammensetzung des Senior Managements

Entsprechend setzte sich das Senior Management am 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

Maximilian Rienecker
Co-CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft

Thierry Beaudemoulin
Co-CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft

Sven-Christian Frank
CLO

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

Hauptversammlung

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

Die Gesellschaft gewährleistet die Gleichbehandlung aller Aktionäre. Sie sind in Bezug auf die Teilnahme und Ausübung der Stimmrechte auf der Hauptversammlung gleichgestellt. Eine ordnungsgemäß

zustande gekommene Hauptversammlung vertritt die Gesamtheit der Aktionäre der Gesellschaft. Die Hauptversammlung ist mit umfassenden Befugnissen ausgestattet, um alle Handlungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, die nicht dem Verwaltungsrat übertragen sind, anzuordnen, umzusetzen oder zu billigen.

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

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

Gemäß dem luxemburgischen Gesetz vom 24. Mai 2011, dem **luxemburgischen Gesetz über Aktionärsrechte**, ist die Einberufung einer Hauptversammlung mindestens dreißig Tage vor dem Tag der Versammlung im Amtsblatt Luxemburgs (*Recueil Electronique des Sociétés et Associations*) und in einer luxemburgischen Zeitung sowie in Medien zu veröffentlichen, bei denen vernünftigerweise davon ausgegangen werden kann, dass sie die Informationen wirksam an die Öffentlichkeit im gesamten Europäischen Wirtschaftsraum weiterleiten, und die leicht und auf diskriminierungsfreier Grundlage zugänglich sind. Wird eine Hauptversammlung aufgrund mangelnder Beschlussfähigkeit vertagt, so reduziert sich die 30-tägige Frist auf 17 Tage, vorausgesetzt, die Vorschriften des luxemburgischen Gesetzes über Aktionärsrechte wurden eingehalten und kein neuer Punkt wurde auf die Tagesordnung gesetzt. Eine Einberufung muss unter anderem das genaue Datum und den Ort der Hauptversammlung und die vorgeschlagene Tagesordnung enthalten. Ebenso muss sie die Bedingungen für die Teilnahme und Vertretung auf der Hauptversammlung festsetzen.

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

Gemäß dem luxemburgischen Gesetz über Aktionärsrechte haben Aktionäre, die einzeln oder zusammen mindestens 5% des ausgegebenen Aktienkapitals der Gesellschaft halten, a) das Recht, Ergänzungen der Tagesordnung der Hauptversammlung vorzunehmen und b) Beschlussvorlagen zu Punkten einzubringen, die bereits auf der Tagesordnung der Hauptversammlung stehen oder ergänzend in sie aufgenommen werden. Diese Rechte werden durch die entsprechenden Aktionäre durch schriftlichen Antrag ausgeübt, der der Gesellschaft auf dem Postweg oder elektronisch übermittelt wird. Dem Antrag ist eine Begründung bzw. eine Vorlage für einen in der Hauptversammlung zu fassenden Beschluss beizufügen, und er muss die elektronische oder Postadresse enthalten, unter der die Gesellschaft den Eingang des An-

trags bestätigen kann. Diese Anträge von Aktionären müssen spätestens am 22. Tag vor dem Datum der Hauptversammlung bei der Gesellschaft eingegangen sein.

Unter normalen Umständen ist jeder Aktionär berechtigt, persönlich oder durch einen Bevollmächtigten an der Hauptversammlung teilzunehmen und die Stimmrechte gemäß der Satzung der Gesellschaft auszuüben. Die Regelung der Anwesenheit auf einer Hauptversammlung kann bei Bedarf unter sehr besonderen Umständen (wie beispielsweise die andauernde Coronapandemie), und falls nach dem anwendbaren luxemburgischen Recht zulässig, angepasst werden. Jede Aktie (mit Ausnahme der von der Gesellschaft gehaltenen Aktien) verleiht dem Inhaber eine Stimme auf allen Hauptversammlungen vorbehaltlich der anwendbaren gesetzlichen Vorschriften.

Interessenkonflikte und Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen

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

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

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

die Hauptversammlung zu verweisen.

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

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

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

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

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

Ausgabe und Rückkauf von Aktien

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

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

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

Eine Rückkaufermächtigung wurde 2020 von der Hauptversammlung gewährt. Gemäß dieser Rückkaufermächtigung hat die Hauptversammlung dem Verwaltungsrat alle Befugnisse mit der Option zur Übertragung von Befugnissen erteilt, um für einen Zeitraum von fünf (5) Jahren ab dem Datum der Hauptversammlung (29. September 2020) entweder unmittelbar oder über eine Tochtergesellschaft der Gesellschaft, Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Der Bestand der Aktien der Gesellschaft, die laut Rückkaufermächtigung zurückgekauft werden können, dürfen 10 % des Gesamtbetrags des ausgegebenen Aktienkapitals der Gesellschaft zum Datum der Ausübung der Ermächtigung nicht überschreiten.

Compliance

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

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

Der Verhaltenskodex als Ausdruck der Unternehmenskultur und Grundwerte definiert Verhaltensregeln und gibt ein Verhalten im Einklang mit dem Gesetz vor, das für alle Mitarbeiter der Gesellschaft und alle Mitarbeiter der Gesellschaften, die Teil der Adler Group sind, gilt. Die Mitarbeiter der Gesellschaft erhalten regelmäßig Schulungen zu verschiedenen Compliance-Themen.

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

Gewährung sonstiger Vorteile.

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

Risikoberichterstattung und Überwachung der Finanzberichterstattung der Gesellschaft

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

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

Das Risikomanagement deckt marktbezogene, strategische, finanzielle, betriebliche sowie Compliance-Aspekte ab. Allgemeines Betriebsrisiko beschreibt das Risiko von unmittelbaren oder mittelbaren Verlusten aufgrund einer Reihe von Ursachen in Verbindung mit den Prozessen, Beschäftigten, der Technologie und Infrastruktur der Gesellschaft sowie aufgrund von externen Faktoren, die nicht den Kredit-, Markt- und Liquiditätsrisiken zugerechnet werden, beispielsweise gesetzliche und aufsichtsrechtliche Anforderungen und allgemein anerkannte Grundsätze für unternehmerisches Handeln. Allgemeine Betriebsrisiken bestehen in Verbindung mit allen betrieb-

lichen Belangen der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, allgemeine Betriebsrisiken so zu steuern, dass die Vermeidung von finanziellen Verlusten und Rufschädigungen der Gesellschaft und globale Kosteneffizienz sich die Waage halten und Kontrollprozesse vermieden werden, die die Handlungsfähigkeit und Kreativität der Gesellschaft einschränken. Der Ansatz der Gesellschaft zur Steuerung finanzieller Risiken hat zum Ziel, die Liquidität und Cashflows effektiv zu steuern und gleichzeitig das Eigenkapital der Gesellschaft gegen finanzielle Risiken abzusichern.

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

Ein konzernweiter Kalender zur Überwachung von Fristen gewährleistet, dass Finanzabschlüsse rechtzeitig und vollständig erstellt werden. Durch die Trennung finanzieller Funktionen und durch ständige Überprüfung wird dafür gesorgt, dass mögliche Fehler rechtzeitig erkannt und Rechnungslegungsstandards eingehalten werden. Das interne Kontrollsystem ist ein wesentlicher Bestandteil des internen Risikomanagements. Der Zweck des internen Kontrollsystems für die Rechnungslegung und Aufstellung von Finanzberichten ist, die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen, der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, der Regelungen der IFRS in der von der EU angenommenen Form sowie die Einhaltung unternehmenseigener Standards sicherzustellen. Darüber hinaus werden Bewertungen durchgeführt, um Risiken mit einem unmittelbaren Einfluss auf die Finanzberichterstattung zu erkennen und zu minimieren. Anpassungen an Buchführungsstandards werden beobachtet und externe Fachkräfte zu Rat gezogen, um bei komplexen Sachverhalten das Risiko von Fehlaussagen in der Buchführung zu minimieren. Die Gesellschaft und die separaten Abschlüsse

von einzelnen Unternehmen unterliegen externen Prüfungen, die der unabhängigen Überprüfung und Überwachung des Buchführungssystems und der daraus resultierenden Zahlen und Berichte dienen.

Abschlussprüfung

Der gegenwärtige bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2021 bestellte Abschlussprüfer der Gesellschaft (*réviseur d'entreprises agréé*) ist KPMG Luxembourg, Société cooperative („KPMG Luxembourg“), mit Sitz in 39, avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, eingetragen beim CSSF als zugelassene Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (*cabinet de révision agréé*) und im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister (*Registre de Commerce et des Sociétés, Luxembourg*) unter der Nummer B149133 und Mitglied des luxemburgischen Instituts der Wirtschaftsprüfer (Institut des Réviseurs d'Entreprises, Luxembourg). Auch prüft KPMG Luxembourg den gemäß den Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS EU) erstellten Konzernabschluss der Gesellschaft.

Am 4. März 2021 leitete die Gesellschaft ein förmliches Ausschreibungsverfahren der Abschlussprüfung im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über spezifische Anforderungen an die Abschlussprüfung bei Unternehmen von öffentlichem Interesse zur Auswahl eines Abschlussprüfers („Ausschreibungsverfahren“) ein. Nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens wird die Hauptversammlung gebeten, den ausgewählten und vom Verwaltungsrat vorgeschlagenen Abschlussprüferkandidaten zu genehmigen.

Angaben zur Diversität

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

Das Grundverständnis, dass alle Menschen gleich zu behandeln sind und ihre Individualität im größtmöglichen Maße zu respektieren ist, ist ein Kernelement in der Führung der Gesellschaft und des gesamten Konzerns. Die Gesellschaft unterstützt die Mitarbeiter/Mitglieder des Verwaltungsrats und des Senior Managements unabhängig von Geschlecht, Alter, sexueller Orientierung und Identität, Rasse, Nationalität, ethnischer Herkunft oder Weltanschauung. Innerhalb des Konzerns und im Umgang mit den Kunden und Mitarbeitern profitiert der Konzern täglich von einem breiten Spektrum an Erfahrungen, Hintergründen, Denkansätzen und Herangehensweisen, die auf den sozialen, kulturellen und sprachlichen Hintergrund der Mitarbeiter zurückzuführen sind. Die Fähigkeit, ein erfolgreiches Unternehmen zu führen und Werte für die Stakeholder zu schaffen, steht in direktem Zusammenhang mit den Fähigkeiten und Kompetenzen der äußerst divers aufgestellten Belegschaft/Geschäftsleitung.

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

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

- a) Die Gesellschaft hat gemäß Artikel 11(1) (a) des oben genannten Gesetzes eine einzige Aktienkategorie ausgegeben. Jede Aktie gewährt dem Inhaber derselben eine Stimme. Für weitere Informationen zur Kapitalstruktur verweisen wir auf Ziffer 17 im Anhang zum Jahresabschluss.
- b) Die Satzung der Gesellschaft enthält keine Einschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit von Aktien an der Gesellschaft, mit der Ausnahme, dass der Verwaltungsrat die Übertragung von Aktien, die in bestimmten Jurisdiktionen registriert oder notiert sind, dort gehandelt werden oder platziert wurden, in Übereinstimmung mit den dort geltenden Anforderungen einschränken darf.
- c) Gemäß den im Geschäftsjahr 2020 erhaltenen Mitteilungen bedeutender Beteiligungen hielten die folgenden

Aktionäre zum 31. Dezember 2020 mehr als 5% der gesamten mit Aktien an der Gesellschaft verbundenen Stimmrechte:

- Aggregate Holdings Invest S.A., eine luxemburgische Aktiengesellschaft (société anonyme) mit Sitz in 10, rue Antoine Jans, L-1820 Luxemburg
- Fairwater Multi-Strategy Investment ICAV, mit Sitz in 1 Windmill Lane, Windmill Quarter, Dublin D02 F206, Irland

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts gibt es nach bestem Wissen der Gesellschaft keine Veränderungen bei den Aktionären, die mehr als 5% der gesamten mit Aktien an der Gesellschaft verbundenen Stimmrechte halten.

- d) Wertpapiere mit Sonderrechten wurden nicht ausgegeben.
- e) Die Kontrollrechte aus Aktien, die im Rahmen von Mitarbeiteraktienprogrammen gegebenenfalls ausgegeben werden, werden unmittelbar von den betreffenden Mitarbeitern ausgeübt.
- f) Die Satzung enthält keinerlei Beschränkungen in Bezug auf Stimmrechte.

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

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

- Sofern die Gesellschaft mehr als einen Aktionär hat, besteht der Verwaltungsrat aus mindestens drei Verwaltungsratsmitgliedern. Der Verwaltungsrat wird von der Hauptversammlung ernannt, die auch die Anzahl, Amtszeit und die Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder festlegt.
- Die Verwaltungsratsmitglieder werden für eine Amtszeit ernannt, die gemäß dem luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften einen Zeitraum von sechs Jahren nicht überschreiten darf. Sie kön-

- nen jederzeit ohne Angabe von Gründen durch einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss der Hauptversammlung abgesetzt werden, unabhängig davon, wie viele Anteile an der Gesellschaft bei einer solchen Hauptversammlung vertreten sind.
- Wird der Posten eines Verwaltungsratsmitglieds aufgrund von Tod, Ruhestand, Rücktritt, Entlassung, Abberufung oder anderweitig frei, dürfen die verbleibenden Verwaltungsratsmitglieder diesen freien Posten füllen und einen Nachfolger ernennen, der bis zur nächsten Hauptversammlung das Amt ausfüllt. Die Hauptversammlung kann diese Ernennung dann bestätigen oder ein anderes Mitglied in den Verwaltungsrat berufen.
- Laut Satzung wählt der Verwaltungsrat aus seinen eigenen Reihen einen Vorsitzenden des Verwaltungsrats und kann außerdem aus seiner Mitte einen oder mehrere stellvertretende Vorsitzende bestimmen.

Regelungen zur Änderung der Satzung:

- Eine außerordentliche Hauptversammlung für die Änderung der Satzung oder eine Abstimmung, deren Beschlussfassung den gleichen Regelungen zur Beschlussfähigkeit und Mehrheit unterliegt wie eine Änderung der Satzung, ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller ausgegebenen Aktien bei der Versammlung vertreten ist. Bei mangelnder Beschlussfähigkeit kann eine zweite Versammlung einberufen werden, die keinen Vorgaben zur Beschlussfähigkeit unterliegt. Vorbehaltlich anderslautender gesetzlicher Bestimmungen erfordert die Beschlussfassung in einer solchen Hauptversammlung eine Zweidrittelmehrheit (2/3) der Stimmen der anwesenden bzw. vertretenen Aktionäre ohne Enthaltungen.

i) Befugnisse des Verwaltungsrats:

- Dem Verwaltungsrat obliegt die Geschäftsführung der Gesellschaft, und dem Verwaltungsrat werden diesbezüglich die umfassendsten Befugnisse eingeräumt. Die Befugnisse des Verwaltungsrats umfassen alle Rechtsgeschäfte, die nicht ausdrücklich kraft Ge-

setzes oder der Satzung der Hauptversammlung vorbehalten sind. Der Verwaltungsrat ist insbesondere befugt, unmittelbar oder über Mittler Immobilien zu erwerben, Anleihen auszugeben und sonstige schuldrechtliche Verpflichtungen einzugehen, Hypotheken oder sonstige Sicherheiten zu stellen, Schulden zu ermäßigen oder zu erlassen und Vergleiche im Namen der Gesellschaft abzuschließen.

- Die Gesellschaft ist gegenüber Dritten durch die gemeinsame Unterschrift von zwei Verwaltungsratsmitgliedern gebunden.
- Ferner ist die Gesellschaft gegenüber Dritten unter allen Umständen durch (i) die alleinige oder gemeinsame Unterschrift einer Person oder von Personen, der oder denen vom Verwaltungsrat eine entsprechende Unterzeichnungsvollmacht erteilt wurde, oder (ii) hinsichtlich des Tagesgeschäfts durch die alleinige Unterschrift eines Geschäftsführers für das Tagesgeschäft rechtlich gebunden.
- Der Verwaltungsrat (oder vom Verwaltungsrat ordnungsgemäß ernannte Vertreter) kann innerhalb der Grenzen des genehmigten Kapitals, das sich gegenwärtig auf eine Million Euro (1.000.000 EUR) beläuft, von Zeit zu Zeit Aktien ausgeben. Der Zeitpunkt und die Bedingungen der Emission sowie der Emissionspreis unterliegen der Beschlussfassung des Verwaltungsrats (oder der von ihm ernannten Vertreter). Der Verwaltungsrat ist außerdem befugt, die für eine solche Kapitalerhöhung erforderliche Änderung der Satzung vorzunehmen. Der Verwaltungsrat ist befugt, Bezugsrechte soweit auszusetzen oder zu begrenzen oder auf solche zu verzichten, wie es dem Verwaltungsrat bei der Ausgabe neuer Aktien innerhalb des genehmigten Kapitals angeraten erscheint. Der Verwaltungsrat ist befugt, den folgenden Personen entgeltfrei bestehende Aktien zuzuteilen oder neue Aktien auszugeben:

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

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

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

j) Die Gesellschaft hat keine wesentlichen Vereinbarungen abgeschlossen, die bei einem Kontrollwechsel nach einem Übernahmeangebot in Kraft treten, geändert oder beendet werden.

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

Zusammenfassung Vergütungsbericht

Vergütung des Verwaltungsrats

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

Am 29. September 2020 genehmigte die Hauptversammlung die nachstehend aufgeführte Bruttovergütung der Verwaltungsratsmitglieder rückwirkend zum Beginn des Geschäftsjahres 2020 („GJ 2020“):

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

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

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

Vergütung des Senior Managements

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

Das Senior Management der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr Thierry Beaudemoulin (Verwaltungsratsmitglied und Co-Chief Executive Officer („**Co-CEO**“)), seit 10. Dezember 2019,
- Herr Maximilian Rienecker (Verwaltungsratsmitglied und Co-Chief Executive Officer („**Co-CEO**“)), seit 9. April 2020,
- Herr Sven-Christian Frank (Chief Legal Officer – CLO), seit 1. September 2020.

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

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

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

- Herr Thierry Beaudemoulin – 500.000 EUR für seine Tätigkeit bis zum 8. April 2020; 600.000 EUR für seine Tätigkeit ab dem 9. April 2020,
- Herr Maximilian Rienecker – 600.000 EUR (Zahlung basiert teilweise auf einem Dienstvertrag mit der ADLER Properties GmbH),
- Herr Sven-Christian Frank – 420.000 EUR (Zahlung basiert teilweise auf einem Dienstvertrag mit der ADLER Properties GmbH; Herr Frank hat außerdem noch einen Dienstvertrag mit einer weiteren Konzerngesellschaft, der ADLER Real Estate AG; die Vergütung aus dem Dienstvertrag mit der ADLER Real Estate AG wird jedoch mit der Vergütung aus den Dienstverträgen mit der Gesellschaft/ADLER Real Estate AG verrechnet).

Bei der kurzfristigen variablen Vergütungskomponente (STI-Bonus) handelt es sich um eine jährliche Bonusprämie, die vom Erreichen bestimmter Ziele abhängig ist. Diese Ziele werden vom jeweiligen Mitglied des Senior

Managements und der Gesellschaft zum Zeitpunkt (oder kurz nach) der Genehmigung des Budgets für das jeweilige Geschäftsjahr vereinbart. Für das Geschäftsjahr 2020 sind die STI-Bonusziele mit bestimmten vom Verwaltungsrat festgelegten quantitativen Variablen, wie zum Beispiel (i) Nettomieteträge, (ii) operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) und (iii) Leerstandsquote des Wohnimmobilienportfolios verknüpft; bei Erreichung bestimmter qualitativer Variablen kann ein Ermessensbonus gezahlt werden. Die Gewichtung der Variablen bei der Berechnung der gesamten STI-Bonusprämie ist für die verschiedenen Mitglieder des Senior Managements unterschiedlich geregelt. Die quantitativen Variablen machen in der Gewichtung der Bonusprämie für die Co-CEOs im Geschäftsjahr 2020 90 % und die qualitativen 10 % aus, wohingegen die quantitativen und qualitativen Variablen für den Bonus des CLO mit 70 % bzw. 30 % gewichtet sind.

Die Auszahlung des STI-Bonus erfolgt ab einer Mindestzielerreichung von 50 % der Ziele bis zu einer maximalen Zielerreichung von 100 % der Ziele. Diese Werte werden linear berechnet.

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

- Herr Thierry Beaudemoulin – 250.000 EUR pro Jahr für die Tätigkeit bis zum 8. April 2020; 350.000 EUR pro Jahr für die Tätigkeit ab dem 9. April 2020,
- Herr Maximilian Rienecker – 350.000 EUR pro Jahr,
- Herr Sven-Christian Frank – 150.000 EUR pro Jahr.

Der STI-Bonus für das Geschäftsjahr 2020 (und in Bezug auf Herrn Beaudemoulin für den Zeitraum vom 10. Dezember 2019 bis 31. Dezember 2019) ist spätestens mit der nächsten Gehaltsabrechnung nach der Hauptversammlung im Jahr 2021, die den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 feststellt, zahlbar. Da die Anrechte auf den STI-Bonus für das Geschäftsjahr 2020 (und in Bezug auf Herrn Beaudemoulin für den Zeitraum vom 10. Dezember 2019 bis zum 31. Dezember 2019) nicht im Geschäfts-

jahr 2020 entstanden sind, werden die Beträge des STI-Bonus erst im kommenden Geschäftsjahr ausgewiesen.

Die Mitglieder des Senior Managements haben das Anrecht auf einen leistungsabhängigen LTI-Bonus, der bei Beendigung des jeweiligen Dienstvertrags in Aktien der Gesellschaft (sofern die Gesellschaft diese Aktien ausgeben kann) oder in bar (sofern die Gesellschaft keine Aktien ausgeben kann) ausbezahlt wird. Die Auszahlung des LTI-Bonus ist abhängig vom Erreichen bestimmter Ziele. Diese Ziele werden vom jeweiligen Mitglied des Senior Managements und der Gesellschaft zum Zeitpunkt (oder kurz nach) der Genehmigung des Budgets für das jeweilige Geschäftsjahr vereinbart. Für die Co-CEOs sind die Zielvorgaben für die LTI-Bonusprämie im Geschäftsjahr 2020 mit bestimmten vom Verwaltungsrat festgelegten quantitativen Variablen, wie beispielsweise (i) Entwicklung des EPRA-NAV und (ii) Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft im Verhältnis zum EPRA Germany Index, verknüpft. Die Bonusprämie für den CLO berücksichtigt im Geschäftsjahr 2020 sowohl quantitative Variablen (wie die oben genannten) als auch qualitative Variablen, wie beispielsweise Entwicklungen im Personalbereich. Die quantitativen Variablen sind bei der Berechnung der Bonusprämie für den CLO mit 70 % gewichtet, wohingegen die qualitativen Variablen 30 % ausmachen.

Die Auszahlung des LTI-Bonus erfolgt ab einer Mindestzielerreichung von 50 % bis zu einer maximalen Zielerreichung von 100 %.

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

- Herr Thierry Beaudemoulin – 250.000 EUR pro Jahr für den Zeitraum bis zum 8. April 2020; 350.000 EUR pro Jahr für den Zeitraum ab dem 9. April 2020,
- Herr Maximilian Rienecker – 350.000 EUR pro Jahr,
- Herr Sven-Christian Frank – 155.000 EUR pro Jahr.

Die Höhe des LTI-Bonus in Bezug auf das Geschäftsjahr 2020 (sowie in Bezug auf Herrn Beaudemoulin für den Zeitraum vom 10. Dezember 2019 bis zum 31. Dezember 2019) kann erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 festgelegt werden und ist erst zum oder um den Zeitpunkt der Beendigung der Bestellung des betreffenden Mitglieds des Senior Managements zahlbar. Daher wird die Höhe des LTI-Bonus an dieser Stelle nicht ausgewiesen.

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

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

Ausgezahlte Gesamtvergütung des Senior Managements

Nachstehend wird die Gesamtvergütung aufgeführt, die im Geschäftsjahr 2020 an die Mitglieder des Senior Managements ausgezahlt wurde:

in EUR	Thierry Beaudemoulin Co-CEO	Maximilian Rienecker Co-CEO	Sven-Christian Frank CLO
Festgehalt	572.778	436.667 ^(*)	139.800 ^(**)
Nebenleistungen	21.928	30.566	18.247 ^(**)
Summe	594.706	467.233	158.047
STI-Bonus	Wie oben erwähnt, wird der Betrag erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 festgelegt und zahlbar und im kommenden Geschäftsjahr ausgewiesen		
LTI-Bonus	Wie oben erwähnt, wird der Betrag erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 festgelegt und ist erst zum oder um den Zeitpunkt der Beendigung des jeweiligen Dienstvertrags zahlbar und wird daher an dieser Stelle nicht ausgewiesen.		
Summe	594.706	467.233	158.047

(*) Gezahlt/geschuldet von der Gesellschaft/ Adler Properties GmbH. Zur Klarstellung: dies beinhaltet keine Vergütung von anderen Konzerngesellschaften für die Aktivitäten von Herrn Rienecker, bevor er am 9. April 2020 zum Co-CEO bestellt wurde.
(**) Gezahlt/geschuldet von der Gesellschaft/ Adler Properties GmbH. Herr Frank hat außerdem noch einen Dienstvertrag mit einer weiteren Konzerngesellschaft, der ADLER Real Estate AG; die Vergütung aus dem Dienstvertrag mit der ADLER Real Estate AG wird jedoch mit der Vergütung aus den Dienstverträgen mit der Gesellschaft/ADLER Real Estate AG verrechnet. Zur Klarstellung: dies beinhaltet keine Vergütung von anderen Konzerngesellschaften für die Aktivitäten von Herrn Frank, bevor er am 1. September 2020 zum CLO bestellt wurde.

Die Zusammenfassung des Vergütungsberichts bezieht sich auf die Vergütung der Mitglieder des Senior Managements, die im Geschäftsjahr 2020 bestellt waren. Zur Klarstellung: Die vorliegende Zusammenfassung Vergütungsbericht enthält keine Angaben über Vergütungen, die an ehemalige Mitglieder des Senior Managements der Gesellschaft ausgezahlt wurden, die zwar im Geschäftsjahr 2020 nicht im Amt waren, aber aufgrund der vorzeitigen Beendigung ihrer Dienstverträge mit der Gesellschaft im Jahr 2019 einen Teil ihrer Abfindungen in Bezug auf solche Beendigungen während des Geschäftsjahres 2020 erhielten (resultierend aus der Kündigungsfrist gemäß ihren jeweiligen Dienstverträgen, die im Geschäftsjahr 2020 auslief).

Darüber hinaus stellt der vorliegende Vergütungsbericht lediglich eine Zusammenfassung dar. In Übereinstimmung mit dem luxemburgischen Gesetz vom 24. Mai 2011 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften (in der jeweils gültigen Fassung) wird der ordentlichen Hauptversammlung 2021 der Gesellschaft ein vollständiger Vergütungsbericht vorgelegt.

Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

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

Risikomanagementsystem

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

Das Risikomanagement der Adler Group versteht sich als alle organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur

frühzeitigen Erkennung und zum zeitnahen Umgang mit Geschäftsrisiken anhand geeigneter Gegenmaßnahmen sowie zur Umsetzung der Risikostrategie innerhalb der Adler Group. Risiken, die unerkannt bleiben und somit nicht kontrolliert und überwunden werden, können ein erhebliches potenzielles Risiko darstellen, werden jedoch durch systematisches Risikomanagement verringert.

Zusammen mit unabhängigen Beratern hat die Adler Group das konzernweite Risikomanagementsystem weiter entwickelt und verbessert. Hierfür wurden die Relevanz und Angemessenheit der Risikokategorien und Einzelrisiken bewertet und die Gewichtungen entsprechend angepasst. Die Parameter wurden vom Senior Management Team und dem Verwaltungsrat der Adler Group genehmigt.

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

Das weiter optimierte Risikomanagementsystem ist im konzernweiten Risikomanagementhandbuch dokumentiert. Als Richtschnur nimmt das Risikomanagementhandbuch eine Lenkungsfunktion für den Verwaltungsrat ein, und neben der informativen Funktion dokumentiert es die Verpflichtung zur laufenden Umsetzung des Risikomanagements; daher stellt es einen wesentlichen Bestandteil der konzernweiten Corporate Governance dar. Zusammen mit dem Risikokatalog und der aufgestellten Risikoorganisation bildet das Handbuch die Grundlage für die aktuelle Risikobewertung zum 31. Dezember 2020.

Das Risikomanagementhandbuch enthält wie folgt Beschreibungen der Risikoorganisation und -verantwortlichkeiten, des Risikomanagementprozesses, einschließlich Ermittlung und Bewertung von Risiken, der Überwachung des Risikomanagementsystems und der Risikoberichterstattung.

Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten

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

Als fachlich spezialisiertes Team innerhalb des Verwaltungsrats übernimmt der Prüfungsausschuss die regelmäßige Überwachung der Risiken und Prüfung der Wirksamkeit des gegenwärtigen Risikomanagements und der internen Kontrollverfahren.

Die Risikoverantwortlichen übernehmen die Verantwortung für die Ermittlung, Bewertung, Dokumentation, das

Management und die Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich.

Risikomanagementprozesse

Das zentrale Risikomanagement als Bestandteil der Abteilung Compliance und Risikomanagement koordiniert den Risikomanagementprozess, prüft die Plausibilität und konsolidiert die Ergebnisse der Risikoermittlung und -bewertung durch die Risikoverantwortlichen und erstellt die regelmäßigen Berichte an das Senior Management und den Verwaltungsrat der Adler Group. Darüber hinaus gibt es eine interne Ad-hoc-Berichterstattung zu wesentlichen Risiken, die die Gesellschaft gefährden könnten.

Das Senior Management ist daher in der Lage, wesentliche Risiken innerhalb oder außerhalb der Gesellschaft frühzeitig systematisch zu ermitteln und zu bewerten und die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen. Potenzielle Risiken für den Unternehmenswert oder die Unternehmensentwicklung werden frühzeitig aufgedeckt. Zusätzlich wird als weiterer Bestandteil der Risikoermittlung ein Frühwarnsystem etabliert. Zweck dieses Systems ist die Risikoermittlung über Frühwarnindikatoren, um die vorzeitige Ergreifung von Maßnahmen zur Risikoabwehr zu ermöglichen. Hierbei werden sektor- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren ebenso wie das Wissen unserer risikobewussten Mitarbeiter berücksichtigt.

Risikoermittlung und -bewertung

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

Risiken werden den folgenden sechs Kategorien zugeordnet:

- Makroökonomische und branchenspezifische Rahmenbedingungen
- Strategische Risiken
- Finanz- und Finanzierungsrisiken
- Betriebsrisiken des Immobilienmanagements
- Betriebsrisiken in der Projektentwicklung
- Unternehmensspezifische Risiken

Das Verlustpotenzial wird grundsätzlich nach der folgenden Klassifizierungstabelle eingestuft:

Klasse	Wert	Beschreibung
Gering	1	Keine nennenswerten Auswirkungen
Mittel	2	Geringe Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsabläufe
Wesentlich	3	Spürbare Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsabläufe
Hoch	4	Deutlich spürbare Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsabläufe
Ernst	5	Erhebliche Auswirkungen auf einen oder mehrere Geschäftsabläufe
Gefährdung für Gesellschaft/Portfolio/Projekt	6	Auswirkungen auf die gesamte Gesellschaft oder ein Gesamtprojekt/Teilprojekt, die deren Fortbestand gefährden

Die folgende Einstufung wird generell für die Klassifizierung der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit genutzt:

Klasse	Wert	Beschreibung
Unwahrscheinlich	1	Bislang ist das Risiko nicht aufgetreten, kann aber nicht ausgeschlossen werden
Gering	2	Eintritt innerhalb von 5 Jahren zu erwarten oder wiederholt in den vergangenen 7 Jahren eingetreten
Selten	3	Eintritt innerhalb von 3 Jahren zu erwarten oder wiederholt in den vergangenen 5 Jahren eingetreten
Vorstellbar	4	Eintritt innerhalb von 2 Jahren zu erwarten oder wiederholt in den vergangenen 3 Jahren eingetreten
Wahrscheinlich	5	Eintritt innerhalb eines Jahres zu erwarten oder wiederholt in den vergangenen 2 Jahren eingetreten
Voraussichtlich	6	Eintritt innerhalb der nächsten 3 Monate zu erwarten oder wiederholt im vergangenen Jahr eingetreten

Verlustpotenzial

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

Eintrittswahrscheinlichkeit

Überwachung des Risikomanagementsystems

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

Risikoberichterstattung

Wesentliche Risiken werden vierteljährlich für das Senior Management und den Verwaltungsrat dokumentiert, die regelmäßig und umfassend über den Geschäftsgang und den Stand des Risikomanagementsystems und seine Weiterentwicklung informiert werden. Das wichtigste Ziel der Risikoberichterstattung ist sicherzustellen, dass die Entscheidungsträger vollständige, korrekte und zeitnahe Informationen zu den wichtigsten risikorelevanten Entwicklungen erhalten. Auf dieser Grundlage können Risiken

beizeiten aufgedeckt und frühzeitig Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Neue Risiken mit erheblichen Auswirkungen auf die Gesellschaft oder deutlich negative Änderungen unterliegen der Ad-hoc-Berichterstattung an das Senior Management sowie den Verwaltungsrat.

Interne Kontrolle

Das interne Kontrollsystem ist ein Teilbereich des Risikomanagementsystems. Kontrollmaßnahmen können Risiken umgehen oder verringern. Das Senior Management trägt die Verantwortung für die Einrichtung, Überwachung, Prüfung der Wirksamkeit und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems.

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

- die Rentabilität der Geschäftstätigkeit sicherzustellen und die Vermögenswerte der Gesellschaft zu schützen,
- die Zuverlässigkeit der internen und externen Rechnungslegung sicherzustellen,
- die maßgeblichen Rechtsvorschriften einzuhalten, insbesondere um die Übereinstimmung des Konzernabschlusses und des Lageberichts des Konzerns mit den Standards sicherzustellen.

Der Bereich Rechnungslegungs- und Berichtswesen der Adler Group hat die Richtlinienkompetenz für eine einheitliche und standardisierte Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften nach Maßgabe der Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) sowie für die Inhalte im Rahmen des Abschlusserstellungsprozesses. Die für den Anhang zum Konzernabschluss und den Lagebericht erforderlichen Daten werden auf Konzernebene zusammengetragen und aufbereitet.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Bestimmung der Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung betrifft die bewusste Trennung von Verwaltungs-, Durchführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen. Die

Adler Group stellt dies sicher, indem sie entsprechend Verantwortlichkeiten zuweist. Um zu gewährleisten, dass die Vermögenswerte korrekt im Einklang mit den Marktstandards bewertet sind, stützt sich die Adler Group auf das Fachwissen externer Dienstleister, die auf die Immobilienbewertung spezialisiert sind.

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

Risikobewertung zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020

Der nachstehende Abschnitt beschreibt die Risiken und Kontrollmaßnahmen zur Umgehung, Verringerung und Weitergabe von Risiken, die aus Sicht der Adler Group von besonderer Relevanz sind. Ein Risiko gilt als relevant, wenn es einen Wert von über 3,0 aufweist, bei einem Wert von 4,0 oder mehr gilt es als sehr relevant. In der aktuellen Risikobewertung werden die Risikokategorien und -unterkategorien, soweit zweckmäßig, zusammengefasst, allerdings werden auch Einzelrisiken genannt.

Die vierzehn wichtigsten Einzelrisiken sind folgende:

Nr.	Risikobeschreibung	Risikokategorie	Wert
1	Kommunikations- und Reputationsrisiken	Unternehmensspezifische Risiken	4,8
2	Steuerliche Risiken	Unternehmensspezifische Risiken	4,1
3	Risiken aus dem externen Unternehmensrating	Finanz- und Finanzierungsrisiken	3,5
4	Risiken aus der Unternehmensform	Strategische Risiken	3,5
5	Risiken aus den Marktbedingungen	Makroökonomische und branchenspezifische Rahmenbedingungen	3,5
6	Transaktionsrisiken	Betriebsrisiken (Portfolio/Projektentwicklung)	3,5
7	Baukosten	Risiken aus der Projektentwicklung	3,5
8	Aktualität von Bankvollmachten	Finanz- und Finanzierungsrisiken	3,5
9	IT-Risiken	Finanz- und Finanzierungsrisiken	3,4
10	Risiken aus der Nichteinhaltung von Covenants	Finanz- und Finanzierungsrisiken	3,4
11	Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiken	Risiken aus dem Portfoliomanagement	3,3
12	Bewertungsrisiken	Finanz- und Finanzierungsrisiken	3,2
13	Corporate Governance und Compliance-Risiken	Unternehmensspezifische Risiken	3,2
14	Verkaufsrisiken	Risiken aus der Projektentwicklung	3,1

Risiken im Zusammenhang mit makroökonomischen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen

Marktspezifische Risiken

Vor Abschluss des Übernahmeangebots für die ADLER Real Estate befanden sich alle Immobilien, die die ADLER Group S.A. (ehemals ADO Properties S.A.) direkt oder indirekt hielt, in Berlin, und Berlin ist nach wie vor ein wesentlicher Bestandteil unseres Portfolios.

Der Erwerb der ADLER Real Estate („ADLER“) hat unser Portfolio diversifiziert, das sich nunmehr auf den gesamten deutschen Immobilienmarkt erstreckt, und ermöglicht uns damit, die Risiken aus der Abhängigkeit von einem einzigen Markt (Berlin) zu mindern. Immobilienmärkte sind jedoch generell anfällig gegenüber Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Lage. Folglich wirken sich Faktoren, die die allgemeine Wirtschaftslage, hauptsächlich in Deutschland und auf unseren verschiedenen Teilmärkten, betreffen, wie beispielsweise Zinssätze, Staatsverschuldung, BIP, Inflationsraten und politische Rahmenbedingungen und Bedingungen am Finanzmarkt,

auch auf unsere Geschäftstätigkeit aus. Diese Faktoren spielen eine wichtige Rolle bei der Bestimmung von Immobilienwerten, Mietpreisniveau, Zeiträumen bis zur Neuvermietung, Gesamtnachfrage, Leerstandsquote und Fluktuation auf diesen Märkten und Teilmärkten. Darüber hinaus können örtliche und regionale Unterschiede bei diesen Faktoren dazu führen, dass deren Auswirkungen innerhalb unseres Wohnimmobilienportfolios sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. Die anhaltende Unsicherheit bezüglich der Weltwirtschaft, beispielsweise aufgrund der fortdauernden Staatsschuldenkrisen und Inflations- und Deflationsrisiken in vielen Teilen der Welt, insbesondere in Europa, und der von der Europäischen Zentralbank angekündigten quantitativen Lockerung, könnte zu wirtschaftlicher Instabilität, eingeschränktem Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierung und möglichem Adressenausfall führen. Damit könnte es schwieriger werden, unsere Strategie zur Ausschöpfung zusätzlicher Wachstumschancen durch den Erwerb neuer Wohnimmobilienportfolios oder Entwicklungsprojekte zu attraktiven Bedingungen weiter fortzuführen, besonders in Anbetracht der hohen aktuellen und zukünftigen Marktpreise für Immobilienportfolios oder Grundstücke.

Kapitalmarktrisiken

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

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

Pandemierisiken

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

trächtigen, uns Zugang zu Fremd- und Eigenkapital zu attraktiven Bedingungen bzw. überhaupt zu verschaffen. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten der Adler Group werden kontinuierlich überwacht.

Zum 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Mietverträge betrifft. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 durften Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden ausschließlich auf den Auswirkungen der Pandemie beruhten und der Mieter dies glaubhaft darlegen konnte. Das Risiko aus Mietausfällen wird durch die Tatsache abgeschwächt, dass Personen in Kurzarbeit oder Personen, die aufgrund der Pandemie ihre Arbeit verloren haben, staatliche Unterstützung erhalten. Die weiteren Auswirkungen der Coronapandemie auf die deutsche Wirtschaft insgesamt sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch ungewiss und könnten sich als erheblich erweisen.

Das Senior Management schätzt die potenziellen Risiken im Zusammenhang mit makroökonomischen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen und die entsprechenden möglichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Liquidität des Konzerns als relevant ein.

Strategische Risiken

Integrationsrisiken

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

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

Das Unvermögen der Adler Group, die Integration effizient und wirksam durchzuführen, könnte zu einer Verringerung oder dem Scheitern oder einer Verzögerung der Umsetzung der erwarteten Vorteile führen, und die im Zusammenhang mit der Integration vorgesehenen Kosteneinsparungen könnten sich negativ auf die Adler Group auswirken.

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

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltiges Handeln gewinnt zunehmend an Bedeutung. Innerhalb der Gesellschaft wächst das Bewusstsein für diese Thematik und damit die Erwartung an die Unter-

nehmen, ihre Nachhaltigkeitsleistungen zu verbessern. Entsprechend haben Geschäftspartner, Mieter und Mitarbeiter ein zunehmendes Interesse an nachhaltigen Wirtschaftspraktiken. Um eine Vergleichbarkeit zwischen Marktteilnehmern zu gewährleisten, ermitteln unabhängige Ratingagenturen ESG-Scores, die anzeigen, wo ein Unternehmen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Corporate Governance steht. Eine schlechte Leistung kann sich negativ auf seine Position auf dem Kapitalmarkt auswirken, was wiederum Folgen für die Finanzierung haben kann. Unternehmen, die den Nachhaltigkeitsanforderungen für ein sozialverträgliches, umweltbewusstes Handeln nicht entsprechen, erleiden einen Ansehensverlust, der sich ferner auf die Anwerbung von Mitarbeitern auswirken kann. Hinzukommt die stetig zunehmende Bedeutung der Nachhaltigkeit in der Politik. Mit dem Green Deal hat die Europäische Union (EU) wichtige Nachhaltigkeitsziele aufgestellt, einschließlich Klimaneutralität, einer verbesserten Kreislaufwirtschaft und der umfassenderen Renovierung und Modernisierung von Gebäuden in diesem Sinne. Seit Beginn des Jahres 2021 ist die CO₂-Bepreisung Bestandteil des Klimaschutzprogramms der deutschen Regierung. Gemäß einem Kompromissvorschlag werden die Kosten zwischen den Mietern und Vermietern abhängig von der Energieeffizienzklasse von Gebäuden aufgeteilt. Aufgrund des Gebäudealters und der niedrigen Modernisierungsrate im bisherigen Portfolio der Adler Group könnte daraus ein Kostenrisiko entstehen, sofern die Umlagefähigkeit aufgehoben wird und die durch den CO₂-Preis bedingten erhöhten Kosten nicht an die Mieter weitergegeben werden.

Risiken aus der Unternehmensform und Börsenzulassung

Die Aktien der Gesellschaft und die Aktien der ADLER Real Estate sind auf dem regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel zugelassen mit gleichzeitiger Zulassung zum Börsenhandel im Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard). Die Aktien der WESTGRUND Aktiengesellschaft sind im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse und auf dem Primärmarkt der Börse Düsseldorf zum Handel zugelassen. Die Aktien der

Consus Real Estate AG sind im Scale-Segment innerhalb des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse und im Marktsegment m:access innerhalb des Freiverkehrs der Börse München zum Handel zugelassen. Die Nichteinhaltung oder Verletzung diesbezüglicher Gesetze und Vorschriften könnte dem allgemeinen Ruf der Gesellschaft und des Konzerns schaden und, je nach Einzelfall, die Gesellschaft, ADLER Real Estate, WESTGRUND Aktiengesellschaft bzw. Consus Real Estate AG Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren unterwerfen, welche nachteilige Urteile und Bußgelder nach sich ziehen könnten.

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

Finanz- und Finanzierungsrisiken

Zinsänderungsrisiko

Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld ist durch niedrige Zinssätze und vergleichsweise hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolios in Deutschland gekennzeichnet. Eine Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus kann zur Steigerung unserer Finanzierungskosten führen, gleichzeitig können die Werte unserer Immobilien und die Preise, zu denen wir unsere Objekte verkaufen können, sinken. Wir bemühen uns, das Zinsrisiko zu mindern, indem wir Zinssicherungsvereinbarungen abschließen. Entsprechend sind wir den Risiken im Zusammenhang mit der Bewertung von Sicherungsinstrumenten und von Gegenparteien bei Sicherungsgeschäften und der Wirksamkeit von Sicherungsvereinbarungen ausgesetzt. Die Tendenzen der Europäischen Zentralbank zu niedrigeren Zinsraten werden durch die Coronakrise eher bekräftigt. Zum 31. Dezember 2020 war der überwiegende Teil der Zinsraten unserer finanziellen Verbindlichkeiten entweder fest oder abgesichert.

(Re-)Finanzierungsrisiken

Die Adler Group hat einen hohen Schuldenstand und ist von der Refinanzierung hoher Beträge zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit abhängig. Zum 31. Dezember 2020 beliefen sich unsere Finanzverbindlichkeiten auf 8.021 Millionen EUR. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz für den Nennwert unserer Finanzverbindlichkeiten liegt zum selben Datum bei 3,0 % und die gewichtete durchschnittliche Laufzeit bei 3,3 Jahren. Der Verschuldungsgrad der Adler Group, veränderte Refinanzierungsbedingungen oder das von der Coronapandemie beeinträchtigte Marktumfeld könnten sich negativ auf die Fähigkeit der Gesellschaft auswirken, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer Schulden oder die Verlängerung bestehender Darlehen zu refinanzieren. Zwar ist dies gegenwärtig nicht der Fall, potenziell könnte der Verschuldungsgrad der Adler Group aber dazu führen, dass Kreditinstitute die Gewährung neuer Darlehen verweigern, neue Kredite nur zu ungünstigeren finanziellen Bedingungen anbieten, bestehende Kreditlinien nicht bzw. nur zu ungünstigeren Bedingungen verlängern oder zusätzliche Sicherheiten verlangen.

Risiken aus finanziellen und nichtfinanziellen Covenants

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

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

Die Adler Group hat einen internen Kontrollprozess eingeführt, um die Einhaltung der finanziellen Covenants si-

cherzustellen. Nichteinhaltungen oder Verzögerungen bei Covenants innerhalb der Berichtsperiode wurden mit den Darlehensgebern geklärt und hatten keine vorzeitige Fälligkeit der Finanzierungsmittel zur Folge. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 wurden alle wesentlichen Covenants eingehalten. Es bestehen keine Anzeichen für eine künftige Nichteinhaltung der finanziellen Covenants.

Liquiditätsrisiken

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

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

bzw. seine Schulden zu bedienen, ist immer auch mit Unsicherheit behaftet.

Ratingrisiken

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

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

Risiken in Bezug auf Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten

Der Geschäfts- oder Firmenwert der Adler Group beträgt zum 31. Dezember 2020 1.205 Millionen EUR. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird als immaterieller Vermögenswert erfasst und mindestens einmal im Jahr bzw. bei Eintritt wesentlicher Ereignisse oder Änderungen der Umstände, die auf eine Wertminderung hindeuten,

auf Wertminderung geprüft. Die erstmalige Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ist aufgrund der noch laufenden Integration von Consus Real Estate in den Konzern noch nicht abgeschlossen. Die erste jährliche Prüfung auf Wertminderung soll im Jahr 2021 stattfinden. Für die Prüfung auf Wertminderung wird der Geschäfts- oder Firmenwert nach einer Akquisition derjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet (normalerweise einem Land oder einer Region), von der erwartet wird, dass sie von den Synergieeffekten nach der Akquisition profitieren wird. Wirtschaftliche Faktoren wie die Entwicklung der globalen Wirtschaft oder der Zinssätze spielen für die Werthaltigkeitsprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts eine wichtige Rolle. Negative Entwicklungen bei den Wirtschaftsfaktoren könnten eine Prüfung auf Wertminderung erforderlich machen und dazu führen, dass die Gesellschaft ihren Geschäfts- oder Firmenwert reduzieren muss.

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

Betriebsrisiken aus dem Portfoliomanagement

Mietrisiken

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

Berliner Mietendeckel

Insbesondere in Wohnimmobilienmärkten, die ein hohes Mietsteigerungspotenzial für modernisierte Wohnungen bieten, wird die Adler Group weiterhin kräftig in Modernisierungsmaßnahmen investieren. Aufgrund des aktuell wirkenden Berliner Mietendeckels gilt dies momentan nicht für das in Berlin gelegene Immobilienportfolio der Adler Group.

Am 18. Juni 2019 verkündete der Berliner Senat seine Absicht, die Mieten in Berlin für die nächsten fünf Jahre einzufrieren. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln), der sogenannte Mietendeckel, wurde am 30. Januar 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und trat am 23. Februar 2020 in Kraft. Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung schreibt vor, dass Mieten für Wohnraum in Berlin (mit Ausnahme von öffentlich gefördertem Wohnraum und neuem Wohnungsbau) die zum 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete nicht überschreiben dürfen. Nach dem neuen Gesetz kann die Verwaltung eigenständig von Amts wegen Maßnahmen gegen Vermieter ergreifen, die nach Aufforderung eines Mieters zur Senkung der Miete auf das zulässige Maß die gesetzlichen Mietobergrenzen nicht beachten. Außerdem sind die Vermieter ab dem 23. November 2020 dazu verpflichtet, die Mieten für bestehende Mietverhältnisse auf die geltende Mietobergrenze gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung senken.

Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung sieht zudem unter anderem vor, dass die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung eigenständig von Amts wegen gegen Vermieter vorgehen kann, die gegen die gesetzlichen Mietbegrenzungen in Berlin verstoßen, ohne dass ein Antrag des Mieters auf Herabsetzung der Miete auf das erlaubte Niveau vorliegen muss. Ferner werden Zuwiderhandlungen gegen die Mietenbegrenzung in Berlin bei bestehenden Mieten und zukünftigen Mieterhöhungen als Ordnungswidrigkeiten eingestuft. Eine Zuwiderhandlung liegt bereits vor, wenn der Vermieter eine Miete annimmt, die den gemäß Mietenbegrenzungsver-

ordnung erlaubten Betrag übersteigt. Solche Verstöße können mit Geldstrafen von bis zu 500.000 EUR je Einzelfall geahndet werden. Sollte sich herausstellen, dass einige oder mehrere unserer mehr als 64.475 Mietverträge für Wohnraum (Stand 31. Dezember 2020) Bestimmungen enthalten, die gegen das Mietbegrenzungs-gesetz für den Wohnungsbau in Berlin oder vergleichbare Gesetze zur Begrenzung oder Reduzierung von Mieten bei bestehenden Verträgen oder Neuvermietungen verstoßen, könnte dies erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft der Adler Group haben.

Auch weitere Verschärfungen oder die Einführung neuer Mietbegrenzungen könnte unsere Möglichkeiten zur Durchsetzung von Mieterhöhungen in Teilen unseres Portfolios oder insgesamt unser Geschäftsmodell als Ganzes beeinträchtigen.

Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiken

Die Adler Group ist gewissen Risiken im Zusammenhang mit dem baulichen Zustand der Objekte und deren Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung ausgesetzt. Um die Nachfrage nach Mietobjekten zu stützen und langfristig ausreichende Umsatzerlöse zu generieren, muss der bauliche Zustand eines Objekts instandgehalten, repariert bzw. auf ein Niveau verbessert werden, das der Marktnachfrage genügt und den Umweltgesetzen entspricht. Wenngleich die Adler Group den Zustand ihrer Immobilien kontinuierlich prüft und ein Berichtssystem zur Überwachung und Budgetierung der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingerichtet hat, könnten zahlreiche Faktoren zu Kostenüberschreitungen oder unerwarteten Kostensteigerungen für Instandhaltung und Modernisierung führen. Falls diese Maßnahmen nach Abschluss der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten nicht dazu führen, dass sich die Leerstände in diesen Objekten deutlich verringern, könnte dies einen negativen Effekt auf unsere Geschäftsergebnisse haben und zu Budgetverfehlungen führen. Unser Betriebsergebnis könnte nicht nur durch den Wegfall von Mieterträgen, sondern auch durch zusätzliche Fix- und Nebenkosten gedrückt werden, die für leerstehende Wohneinheiten anfallen.

Umweltrisiken

Auf Grundstücken und in Objekten, die sich im Eigentum der Adler Group befinden oder von ihr erworben wurden, könnten Boden- oder Grundwasserverunreinigungen auftreten und gefährliche Substanzen oder Kampfmittel aus Kriegszeiten (dazu gehören auch noch nicht detonierte Kampfmittel) gefunden werden bzw. weitere Altlasten und Umweltrisiken anfallen. Bestimmte Objekte in unserem Immobilienportfolio werden im Altlastenkataster geführt. Es kann zudem vorkommen, dass Gebäude und ihre Einbauten Asbest, Dichlordiphenyltrichlorethan, polychlorierte Biphenyle, Pentachlorphenol und Lindan oberhalb der zulässigen oder empfohlenen Grenzwerte enthalten. Zudem könnten Gebäude weitere Umweltrisiken bergen, wie etwa asbesthaltiges Bodenmaterial (z. B. der Bodenbelag „Floorflex“).

Die Gesellschaft trägt das Risiko, dass solche Verschmutzungen von Grund und Boden oder Grundwasser, gefährliche Substanzen, Kampfmittel oder andere Altlasten unter hohen Kosten beurteilt, saniert oder beseitigt werden müssen. Die Entdeckung solcher Altlasten auf Grundstücken bzw. in Gebäuden, insbesondere im Zusammenhang mit der Vermietung oder dem Verkauf von Objekten oder der Aufnahme von Krediten, bei denen die Immobilien als Sicherheiten dienen, könnte Mietminderungsansprüche, die Kündigung von Mietverträgen aus wichtigem Grund oder Schadensersatzansprüche und sonstige Gewährleistungsansprüche gegenüber der Adler Group auslösen.

Energieversorgungsrisiken

Das Gebäudeenergiegesetz schreibt bestimmte Investitionen in Renovierungen zur Verringerung des Energieverbrauchs vor (beispielsweise in Bezug auf die Wärmedämmung) und verlangt vom Vermieter die Vorlage eines Energieausweises, der einem potenziellen Mieter vor Unterzeichnung eines neuen Mietvertrags die Energieeffizienz des Gebäudes offenbart. Das Gleiche gilt in Bezug auf den Verkauf von Immobilien. Darüber hinaus können Vorschriften erlassen werden, um die Verfügbarkeit von behindertengerechtem Wohnraum zu erhöhen. Weiterhin

ist der Deutsche Bundestag aktuell damit beschäftigt, das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zu verabschieden, das die EU-Gebäuderichtlinie 2018/844 in nationales Recht umsetzt. Das GEIG sieht vor, dass bei Neubauten oder einer größeren Renovierung bestehender Wohnimmobilien mit mehr als zehn Stellplätzen (wobei eine größere Renovierung so definiert ist, dass mindestens 25 % der Gebäudeoberfläche betroffen sind) künftig alle Stellplätze mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden müssen.

Transaktionsrisiken

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

Wir investieren sowohl in Immobilien als auch in Immobilien-gesellschaften. Dabei verfolgen wir grundsätzlich die Strategie, die von uns erworbenen Immobilien in unserem Bestand zu behalten. Aus strategischen Gründen oder wenn sich günstige Gelegenheiten ergeben bzw. die Marktbedingungen dies nahelegen, kann es aber auch zu Veräußerungen von Immobilien oder Portfolios aus unserem Bestand kommen. Ob wir in der Lage sind, Immobilien zu verkaufen, hängt im Allgemeinen von der Liquidität der Immobilienmärkte zum Zeitpunkt des potenziellen Verkaufs ab. Falls es zu einer Zwangsversteigerung kommt, etwa bei der Verwertung von Sicherheiten durch Gläubiger, würde wahrscheinlich ein signifikanter Differenzbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert der betreffenden Immobilie oder des Immobilienportfolios bzw. der Anteile an der Immobiliengesellschaft und dem

Preis entstehen, der unter diesen Umständen beim Verkauf der Immobilie oder des Immobilienportfolios bzw. der Anteile erzielt würde. Es könnte also nicht sichergestellt werden, dass der von uns erzielte Preis dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie oder des Immobilienportfolios bzw. der veräußerten Anteile entspricht.

Das Senior Management schätzt die Betriebsrisiken aus dem Portfoliomanagement und die entsprechenden möglichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Liquidität sowie das Image des Konzerns als nicht relevant ein.

Betriebsrisiken in der Projektentwicklung

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

Risiken in Bezug auf Grundstücke und Gebäude

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

was zu einer steigenden Nachfrage nach geeigneten Immobilien führen und somit die Kaufpreise für Projektentwicklungen erhöhen oder die Zukaufsmöglichkeiten von Consus einschränken könnte.

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

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

Risiken in Verbindung mit Baukosten und Bauverzögerungen

Die Adler Group sieht sich ferner verschiedenen Risiken ausgesetzt, die mit mangelhaften Bauarbeiten oder der Verwendung oder dem Einbau von mangelhaften Baumaterialien durch externe Lieferanten oder Dienstleister verbunden sind. Der in ihren Verträgen mit externen Lieferanten oder Dienstleistern festgelegte Garantie-, Gewährleistungs- oder Freistellungsschutz sowie die Vereinbarungen mit Versicherern zur Absicherung bestimmter Risiken könnten sich als unzureichend erweisen oder nicht

angemessen vor den relevanten Risiken schützen. Darüber hinaus könnte der Konzern aufgrund einer Insolvenz externer Lieferanten oder Dienstleister oder aus anderen Gründen nicht in der Lage sein, Ansprüche in der entsprechenden Höhe oder generell geltend zu machen.

Zudem könnte es bei Entwicklungsprojekten zu unvorhergesehenen Kostenüberschreitungen und erheblichen Verzögerungen kommen, die sich zum Beispiel aus höheren Erwerbskosten für Grundstücke, einer mangelnden Verfügbarkeit und Kostensteigerung bei Baumaterialien, widrigen Ereignissen bei Auftragnehmern und Subunternehmern (beispielsweise wenn Mitarbeiter aufgrund der Coronapandemie nicht nach Deutschland einreisen dürfen oder bei Insolvenz), höheren Kosten für fachkundige Dienstleister, nicht erkannten Grundstücksmängeln oder unerwartet nachteiligen technischen Bedingungen oder Bodenbeschaffenheiten ergeben. Auch der aktuelle Mangel an qualifizierten Fachkräften im deutschen Bausektor könnte zu einem Anstieg der Baukosten führen.

Risiken in Verbindung mit dem Verkauf von Entwicklungsprojekten

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

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

Es könnte der Fall eintreten, dass die Adler Group Wohneinheiten in den fertig entwickelten Immobilien nicht in der im Forward Sale-Vertrag vereinbarten Frist oder überhaupt nicht vermieten kann. Dies könnte insgesamt zu erheblichen negativen Effekten auf die Umsatzentwicklung und damit das Betriebsergebnis der Adler Group führen. Auch könnte es der Gesellschaft nicht möglich sein, ihre Ziele hinsichtlich der im Forward Sale-Vertrag vereinbarten Durchschnittsmiete pro Quadratmeter oder Leerstandsquote zu erreichen.

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

Unternehmensspezifische Risiken

Organisatorische Risiken

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

Die Adler Group beschäftigt eine Vielzahl von Dienstleistern, darunter Energieversorger, Anbieter von Kleinreparaturen und Wartungsdienstleistungen sowie Bauunternehmen, und arbeitet eng mit diesen zusammen, woraus sich auch eine Abhängigkeit gegenüber der Leistung dieser externen Unternehmen ergibt. Falls externe Dienstleister ihre vertraglichen Zusagen nicht erfüllen können oder Dienstleistungen nicht so erbracht werden wie geplant oder die Qualität der Arbeit nicht den angemesse-

nen Standards entspricht, könnte die Adler Group mit Schadensersatzansprüchen seitens der Mieter oder Käufer von Eigentumswohnungen konfrontiert werden. Auch könnte es dadurch zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten kommen.

Personalrisiken

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Adler Group. Die Gesellschaft könnte sich dem Risiko ausgesetzt sehen, dass Mitglieder der Führungsebene oder andere Leistungsträger das Unternehmen verlassen und es nicht in der Lage ist, sie durch ausreichend qualifizierte Kräfte zeitnah zu ersetzen.

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

Regulatorische und rechtliche Risiken

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

Änderungen in der Gesetzgebung und den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Baurecht, Energieeffizienz, Sicherheitsvorkehrungen oder Mieterschutz können die Wirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen beeinträchtigen oder unvorhergesehene Maßnahmen er-

forderlich machen. Die finanziellen Auswirkungen solcher Anforderungen können aufgrund der entsprechenden Umsetzungszeiträume in der Regel im Voraus berechnet und somit in der Geschäftsplanung der Gesellschaft berücksichtigt werden.

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

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

Auch könnten sich Änderungen im öffentlichen Baurecht nachteilig auf uns auswirken, wenn diese dazu führen, dass wir unsere Objekte nicht wie erwartet verwalten können.

Zum Schutz von Wohnraum traten am 1. Mai 2014 das Zweckentfremdungsgesetz sowie die Zweckentfremdungsverordnung in Kraft, welche bestimmte einschränkende Regelungen enthalten. Die Zweckentfremdungsverordnung wurde am 1. Mai 2018 neu geregelt. Verstöße können mit Bußgeldern geahndet werden. Nutzungsänderungen von Wohnraum für Nichtwohnzwecke erfordern die Zustimmung der zuständigen örtlichen Behörde. Der Begriff „Nutzungsänderungen“ ist weit gefasst und beinhaltet unter anderem die kurzfristige Vermietung als Ferienwohnung, Verwendung für gewerbliche oder berufliche Zwecke, bauliche Veränderungen von Wohnraum, die dazu führen, dass dieser nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, und ein Leerstand von mehr als drei Monaten.

Am 3. März 2015 verabschiedete die Berliner Regierung die Umwandlungsverordnung, nach der die Umwandlung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen in geschützten Gebieten der Stadt (Milieuschutz) verboten ist, sofern die zuständige Bezirksverwaltung keine Ausnahme von die-

ser Regelung gewährt hat. Obwohl dies keinen Einfluss auf den Verkauf von ganzen Gebäuden haben sollte, kann die Verordnung dennoch die Umwandlung und den Verkauf von einzelnen Eigentumswohnungen verhindern und somit unsere Geschäftstätigkeiten, Nettovermögenswerte, Finanzlage, Cashflows und unser operatives Ergebnis negativ beeinflussen.

Zum 31. Dezember 2020 sind alle Immobilien der Gesellschaft in marktüblicher Höhe gegen Schäden durch Feuer, Elementarschäden und bestimmte andere Risiken versichert. Die Versicherungspolizen der Adler Group unterliegen jedoch Haftungsausschlüssen und -beschränkungen, beispielsweise in Bezug auf Schäden, die in Verbindung mit Bergbau, Kernenergie oder Krieg entstehen. Daher ist die Gesellschaft möglicherweise nicht für Schäden abgedeckt, für die Haftungsausschlüsse bestehen, und nur begrenzt für Verluste abgedeckt, die die entsprechenden Deckungsgrenzen überschreiben.

Das Geschäft der Adler Group über Consus ist dem Risiko der Nichteinhaltung von Bauvorschriften oder Umweltbestimmungen ausgesetzt. Diese Vorschriften gelten häufig rückwirkend und wirken sich somit auch auf bereits existierende Immobilien aus. Ob alle Bauvorschriften oder Umweltbestimmungen für alle Immobilien im Bestand von Consus eingehalten wurden oder werden ist mit Unsicherheiten behaftet. Darüber hinaus ist ein Teil der Immobilien von Consus mit öffentlichen Baulasten oder Dienstbarkeiten im Grundbuch zugunsten anderer Immobilien oder Personen belastet. Baulasten und Grunddienstbarkeiten können sich darauf auswirken, in welchem Maß ein Grundstück baulich genutzt werden darf. So dürfen eventuell einzelne Flächen nicht bebaut werden oder das Maß der baulichen Nutzung kann beispielsweise hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche, der Geschossflächenzahl oder der Grundflächenzahl eingeschränkt werden. Einige der Projektentwicklungen von Consus befinden sich zudem in Gebieten des besonderen Städtebaurechts. Diese Gebiete werden von den Kommunen definiert, um bestimmte Planungsmängel zu beheben oder bestimmte städtebauliche Entwicklungen zu ermöglichen. Zu den Gebieten des besonderen Städtebaurechts gehören gemäß

Baugesetzbuch zum Beispiel Sanierungsgebiete, Erhaltungsgebiete oder Entwicklungsgebiete.

Neben der in Luxemburg eingetragenen Gesellschaft besteht unser Konzern aus mehr als 100 Unternehmen. Diese Unternehmen haben ihren Sitz in Deutschland, Luxemburg und weiteren Ländern der Europäischen Union (Niederlande, Dänemark, Malta und Irland). Unsere Unternehmen unterliegen dem Recht der jeweiligen Jurisdiktionen, in denen sie eingetragen bzw. in denen sie tätig sind.

Gesundheits-, Sicherheits- und Umweltrisiken

Die Verwaltung und Entwicklung von Immobilien ist mit bestimmten Risiken in Bezug auf Gesundheit, Sicherheit und Umwelt („GSU“) verbunden. Ein wesentlicher GSU-Vorfall oder eine allgemeine Verschlechterung unserer Standards in diesem Bereich könnten unsere Mitarbeiter, Kunden, Auftragnehmer oder die Öffentlichkeit dem Risiko von Verletzungen oder sogar einer Todesgefahr aussetzen und zu Rechtsstreitigkeiten, erheblichen Strafen oder einer Schädigung unserer Reputation führen. Die Adler Group könnte für die Kosten in Verbindung mit der Beseitigung, Untersuchung oder Sanierung gefährlicher oder giftiger Substanzen (inkl. Asbest) haftbar gemacht werden, wenn diese auf Grundstücken oder in Objekten auftreten, die sich im Bestand des Konzerns befinden oder befanden. Dies ist unabhängig davon, ob die Probleme durch uns verursacht wurden oder ob wir uns dieser Probleme bewusst waren. Werden die GSU-Standards nicht eingehalten oder kommt es zu Verzögerungen bei der Einhaltung von veränderten Gesundheits-, Sicherheits- oder Umweltvorschriften, könnte dies zu Strafen für die Nichteinhaltung relevanter behördlicher Anforderungen führen.

Corporate Governance und Compliance-Risiken

Es gibt keine Garantie dafür, dass die Risikomanagement- oder Compliance-Systeme der Gesellschaft ausreichen, um die Risiken zu beherrschen, denen die Adler Group ausgesetzt ist. Die Gesellschaft könnte mit zuvor unbekannten, unerkannten, unterschätzten oder unberücksichtigten Risiken konfrontiert werden. Zudem könnte es

zu fehlerhaften Abläufen oder Versagen bei den Risikomanagement- und Compliance-Systemen der Gesellschaft kommen. Werden Risikomanagement oder Compliance-Maßnahmen nicht angemessen umgesetzt, so könnte dies zu Unregelmäßigkeiten führen. Dies könnte zum Beispiel zu finanziellen Verlusten oder Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten führen oder behördliche Untersuchungen oder Ansprüche Dritter gegen uns nach sich ziehen, was wiederum erhebliche finanzielle, rufschädigende und sonstige Folgen haben könnte.

Mit der im Mai 2018 in Kraft getretenen EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wurden umfangreiche Dokumentationspflichten und deutlich höhere Transparenzanforderungen eingeführt. Die Anforderungen beziehen sich zum einen auf die erstmalige Datenerhebung, aber auch auf die Überwachung und Untersuchung bestehender Datenbestände nach der Erhebung personenbezogener Daten. Die Adler Group hat die neuen Anforderungen der DSGVO umgesetzt, um die Compliance zu gewährleisten. Außerdem passt die Gesellschaft ihre Prozesse laufend an die neuen Anforderungen an. Auch wenn die Gesellschaft bestrebt ist, alle geltenden Gesetze, Vorschriften und Rechtspflichten in Bezug auf die Nutzung und den Schutz von Daten einzuhalten, könnten diese Gesetze, Vorschriften und sonstigen Rechtspflichten trotzdem in einer Weise ausgelegt und angewandt werden, die nicht im Einklang mit unseren Geschäftspraktiken steht. Eine Nichteinhaltung kann zu hohen Geldstrafen führen, die auf Grundlage der Umsatzerlöse der Adler Group berechnet würden.

Der Verstoß gegen Bestimmungen des Kapitalmarktrechts, wie beispielsweise das Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) und die Marktmissbrauchsverordnung (MAR), durch börsennotierte Unternehmen der Adler Group könnten ebenfalls zu hohen Geldstrafen führen. Mit Unterstützung der Abteilung Compliance und Risikomanagement informiert der Chief Compliance Officer Geschäftsführung, Mitarbeiter und Geschäftspartner über die entsprechenden Kapitalmarktbestimmungen und die Folgen der Nichteinhaltung derselben.

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

Steuerrisiken

Die Adler Group unterliegt den Steuergesetzgebungen in Luxemburg, Deutschland und weiteren Ländern der Europäischen Union (die Niederlande, Dänemark, Malta und Irland) sowie Israel. Die Steuerbelastung der Gesellschaft hängt in erster Linie von verschiedenen Aspekten der Steuergesetze sowie deren Anwendung und Auslegung ab. Änderungen der Steuergesetze können rückwirkend anwendbar sein; auch kann sich die Anwendung oder Auslegung der Steuergesetze durch Steuerbehörden oder Gerichte ändern. Zudem kann es vorkommen, dass die Steuerbehörden Gerichtsentscheidungen auf spezifische Sachverhalte begrenzen. Diese Entwicklungen könnten jeweils zu einer Erhöhung oder Veränderung unserer Steuerlast führen.

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

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

Zwischen den Unternehmen der Adler Group bestehen verschiedene Dienstleistungs- und Finanzierungsvereinbarungen. Insbesondere die konzerninternen Finanzie-

rungs- und Verwaltungsverträge gelten als grenzüberschreitende Transaktionen und unterliegen als solche besonderen Verrechnungspreisvorschriften. Möglicherweise erkennen die Steuerbehörden daher nicht alle unsere Zins- und/oder Dienstleistungszahlungen als steuerlich absetzbar an.

Die unmittelbare oder mittelbare Zusammenlegung von 95% oder mehr der Anteile an immobilienhaltenden Gesellschaften bzw. die unmittelbare oder mittelbare Übertragung von 95% oder mehr der Beteiligung an einer immobilienhaltenden Personengesellschaft innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren könnte die deutsche Grunderwerbssteuer auslösen (RETT). Darüber hinaus könnten sich die Transaktionskosten für den Erwerb von Immobilien aufgrund einer Änderung der deutschen Steuergesetzgebung erhöhen. Mögliche Änderungen des deutschen Steuerrechts im Hinblick auf die Grunderwerbssteuer, z. B. eine niedrigere Schwelle, könnten unser Geschäftsmodell unter anderem durch höhere Strukturierungskosten oder die Fälligkeit deutscher Grunderwerbssteuer beeinträchtigen. Trotz möglicher und vorgesehener Strukturen, die der Verhinderung von Grunderwerbssteuern dienen, könnte die Akquisition von mindestens 95% der Anteile an Consus zu Grunderwerbssteuern führen.

Gewerbliche Geschäftsbetriebe unterliegen in Deutschland der Gewerbesteuer, wenn das Unternehmen seinen Sitz in Deutschland hat oder sein Gewerbe über eine Betriebsstätte in Deutschland ausübt. Stammen die Erträge jedoch ausschließlich aus der Vermietung von Immobilien und werden keine weiteren begünstigungsschädlichen Dienstleistungen erbracht, können Immobilienholdings eine erweiterte Gewerbesteuerkürzung beantragen. Daher beantragen die meisten unserer Immobilienholdings erweiterte Gewerbesteuerkürzung. Sollten die strengen Regeln nicht erfüllt sein, z. B. bei Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen oder Qualifizierung als Verkäufer von Immobilien, könnten wir die Steuervorteile durch die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer einbüßen.

Die deutschen Unternehmen der Adler Group sind in einer umsatzsteuerlichen Organschaft integriert. Daher

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

IT-Risiken

IT-Systeme spielen eine wichtige Rolle für den Geschäftsbetrieb und den Erfolg der Gesellschaft. Unterbrechungen, Ausfälle oder Beschädigungen der IT-Systeme oder des Voice-over-IP-Telefonsystems könnten zu Verzögerungen oder Unterbrechungen bei unseren Geschäftsprozessen führen, wie etwa dem Ausfall unseres Kundendienstes oder unserer Vermietungshotlines. Zudem hat die Gesellschaft ihre IT-Dienstleistungen teilweise an Fremdfirmen vergeben. Unterbrechungen oder Ausfälle bei den Dienstleistern könnten daher zu Verzögerungen bei Geschäftsprozessen führen und negative Auswirkungen auf unsere IT-Systeme haben. Insbesondere könnten unsere IT-Systeme durch Sicherheitsverletzungen und Cyberangriffe gefährdet sein, die von unbefugten Personen außerhalb oder innerhalb der Adler Group ausgelöst werden. Jegliche Störung oder Beeinträchtigung unserer Computersysteme könnte unseren Betrieb unterbrechen, zu erhöhten Kosten führen und Umsatzeinbußen zur Folge haben. Weitere Risiken ergeben sich aus der Integration neu erworbener Unternehmen und Portfolios in die IT-Systeme der Gesellschaft. Sollten unsere IT-Systeme bzw. die entsprechenden Backups ausfallen, müssten wir die vorhandenen Datenbanken wiederherstellen, was zu zeitlichen Verzögerungen und finanziellem Aufwand führen würde.

Reputationsrisiken

Sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, ihren Ruf und ihr hohes Niveau in puncto Kundenservice aufrechtzuerhalten, könnten die Zufriedenheit der Mieter und die Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien leiden. Insbesondere könnte ein Reputationsschaden der Adler Group die Vermietung von Wohneinheiten erschweren, zu Verzögerungen bei Mietzahlungen, der Kündigung von Mietverträgen durch unsere Mieter oder Verzögerungen bzw. Kündigungen bei Fertigstellungen und dem Verkauf der Projektentwicklungen führen. Jeder Reputationsschaden, der entsteht, wenn die Gesellschaft die Erwartungen der Kunden an die Dienstleistung nicht erfüllt, könnte daher die Fähigkeit der Adler Group einschränken, bestehende Mieter zu halten und neue Mieter und Käufer zu gewinnen. Zudem könnte sich eine Rufschädigung für die Gesellschaft negativ auf ihre Fähigkeit auswirken, Fremdkapital zu günstigen Bedingungen aufzunehmen oder überhaupt Darlehen zu erhalten. Ein Rückgang der Mieterzufriedenheit, ein Nachlassen der Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien und jegliche Schädigungen unseres Rufes könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten der Adler Group, ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie ihre Cashflows und Erfolgsaussichten haben.

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

Chancenbericht

Im Rahmen der Chancenpolitik der Adler Group bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Die unternehmerischen Chancen werden von den einzelnen Risikoverantwortlichen im Rahmen des konzernweiten Risikomanagementsystems der Adler Group bewertet. Die wesentlichen eng mit den Risiken verbundenen Chancen sind vorstehend dargelegt.

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

Chancen im Zusammenhang mit makro-ökonomischen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen

Positive Veränderungen im makroökonomischen Umfeld und im Immobiliengeschäft

Die Adler Group konnte ihre finanzielle Stabilität auch im Geschäftsjahr 2020 aufrechterhalten. Die Konsolidierung der Organisationsstruktur, die Entwicklung optimierter Prozesse und die Umsetzungsmaßnahmen zur Schaffung eines integrierten Immobilienkonzerns, der die gesamte Wertschöpfungskette abdeckt, zeigen erste wirtschaftliche Erfolge. Die Adler Group hat sich hiermit in der Gruppe der größten deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften positioniert.

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

Darüber hinaus wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, ein Bereich, in dem die Adler Group tätig ist, kaum durch neues Angebot gedeckt. Wenngleich 2020 erneut Wohnungen gebaut und genehmigt wurden, ist der Preis für Neubauwohnungen ungleich höher als der von Bestandswohnungen. Entsprechend hoch sind die Mietpreisunterschiede. Für preissensible Mieter ist das Wohnen in Wohnungen der Art, die die Adler Group anbietet, daher meist die bessere Alternative. Mit der Einbindung von Consus in die Adler Group erweitert sich das Angebot auch auf Neubauwohnungen in städtischen Lagen.

Strategische Chancen

Bei der Festlegung der Integrations- und Geschäftsstrategie und der Aufstellung kurz- und mittelfristiger Pläne als die neue Adler Group ermittelte die Gesellschaft Potenziale, denen angemessen auf Grundlage der zugrunde gelegten Annahmen und Szenarien zu soziologischen und politischen Trends sowie zu regulatorischen Rahmenbedingungen und zum Finanzierungsumfeld Rechnung getragen wird.

Nach einem Szenario mit positiveren Bedingungen könnte die Geschäftsentwicklung der Adler Group bessere Ergebnisse hervorbringen als in den Plänen der Gesellschaft prognostiziert.

Digitalisierung innerhalb der Immobilienbranche

Die Adler Group sieht in der zunehmenden Digitalisierung die Möglichkeit, Verwaltungsprozesse effizienter zu gestalten und damit Verwaltungskosten dauerhaft zu senken, insbesondere bei der einheitlichen Erfassung aller Mieter- und Immobiliendaten und als Grundlage für die fristgerechte und umfassende Berichterstattung und Kontrolle aller Immobilienaktivitäten.

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

Die Gesellschaft sieht weiteres Potenzial in der Automatisierung manueller und fehleranfälliger Arbeiten durch die weitere Digitalisierung. Qualifizierte Mitarbeiter, die für die Verarbeitung und diese Bereiche verantwortlich sind, können stattdessen mit Aufgaben betraut werden, die nicht automatisiert werden können.

Weitere Harmonisierungs- und Optimierungsmaßnahmen innerhalb der Adler Group tragen insgesamt zum Ausbau der Digitalisierung bei.

Nachhaltigkeit

Das stets zunehmende Interesse von Investoren, Geschäftspartnern, Mietern und Mitarbeitern am nachhaltigen Wirtschaften schafft wichtige Chancen für ein nachhaltig handelndes Unternehmen. Nachhaltigkeit in Verbindung mit einem guten ESG-Rating verschafft der Adler Group zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten und steigert ihre Attraktivität als Vermieter und Arbeitgeber. Darüber hinaus setzen Investoren zunehmend auf nachhaltige, umweltverträgliche und sozialverantwortliche Investments. Dieser Trend ist auch im Baugewerbe zu beobachten und führt zu erhöhtem Druck für energieeffiziente, kostensparende Gebäudelösungen. Die politische Intervention in Form von Gesetzgebungsinitiativen und Subventionen verstärkt diesen Druck. Dank Consus kann die Adler Group an diesem Trend mit innovativen Konzepten im Bereich Stadtteilentwicklung mitwirken.

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

Finanz- und Finanzierungschancen

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

Verbesserung des externen Unternehmensratings

Das BB Rating der Adler Group wurde am 29. Juni 2020 von Standard & Poor's bestätigt. Ziel ist eine weitere Verbesserung des Ratings. Das externe Unternehmensrating der Adler Group ist in den Augen des Verwaltungsrats von grundlegender Bedeutung. Die weitere Verbesserung des Ratings und insbesondere der Erhalt eines sogenannten Investment Grade-Ratings bieten der Adler Group Chancen in Bezug auf die weitere (Re-)Finanzierung auf dem Kapitalmarkt. Diese Chancen sind von größter Bedeutung. Ein Investment Grade-Rating ist häufig eine Grundvoraussetzung für institutionelle Investoren, ein Investment überhaupt in Erwägung zu ziehen.

(Re-)Finanzierungschancen

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

Positive Zinsänderungen

Die Möglichkeit, die niedrigen Zinsen auszunutzen, stellt die Adler Group vor finanzielle Möglichkeiten. Der in den vorangegangenen Jahren zu beobachtende Rückgang der Zinsen führte zu niedrigeren Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen für Immobilienbewertungen. Dies wiederum hat höhere IFRS-Werte (beizulegende Zeitwerte) zur Folge. Sensitivitätsanalysen, die die Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinsen um jeweils 0,25 Prozentpunkte zum Inhalt haben, führten zu einer Erhöhung der IFRS-Werte (Anlageimmobilien Wohnimmobilienportfolio) von rund 8,8 Prozent bei der Adler Group. In diesem Kontext dürfen die Marktmiete und die Leerstandsquote jedoch nicht außer Acht gelassen werden, die beide diese Entwicklung verstärken oder ins Gegenteil kehren könnten.

Chancen aus dem operativen Geschäft

Operative Chancen der integrierten Immobiliengesellschaft

Die Adler Group sieht eine bedeutende Chance, den Vermietungsstand und die Mieterträge durch die Ausweitung der Wertschöpfungskette dank dem Bau eigener Wohnungen durch die Akquisition des Immobilienentwicklers Consus im Jahr 2020 zu steigern. Neben der Renovierung leerstehender Wohneinheiten, um diese wieder marktfähig und zu angemessenen Preisen vermietbar zu machen, erschließt der Bau von neuen Wohnungen, die den aktuellen Standards entsprechen, ein gesteigertes Vermietungspotenzial.

Darüber hinaus hat derweil ein Unternehmen des Konzerns die Energiebeschaffung und -versorgung für das Wohnimmobilienportfolio der gesamten Adler Group übernommen.

Fast alle Wohnimmobilienportfolios werden seit dem Geschäftsjahr 2019 intern verwaltet. Die Integration der Wohnimmobilienverwaltung und -fakturierung sowie des größtenteils internen Facility Managements wurde umgesetzt. Durch die interne Verwaltung und Pflege der Im-

mobilienportfolios als Bestandteil des zentralen Portfolio-managementprozesses der Adler Group werden Kosteneinsparungen und weitere Skaleneffekte realisiert und erfolgreich weiter ausgeschöpft. Dennoch bleibt die Herausforderung, ausreichend qualifiziertes Personal anzuwerben, bestehen.

Erhöhung der Marktmiete

Gegenwärtig sind überall steigende Marktpreise zu beobachten. Die Adler Group kann ferner für das Geschäftsjahr 2020 einen leichten Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise verzeichnen. In dieser Hinsicht sieht die Adler Group weitere Chancen für einen positiven Einfluss auf die künftigen IFRS-Werte der Anlageimmobilien durch den Anstieg der Marktpreise. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum mit kaum verbessertem Angebot infolge der geringen Anzahl an Baugenehmigungen und der vollständigen Auslastung von Bauunternehmen führt zu steigenden Marktmieten und damit zu höheren beizulegenden Zeitwerten der Immobilien. Künftig werden die IFRS-Immobilienwerte jedoch langsamer steigen als in der Vergangenheit, was auch auf die Mietpreisbremse für Berlin zurückzuführen ist, wo die Adler Group 2020 28,5% ihrer Wohneinheiten hielt und 36,8% ihrer Mieterträge generierte.

Verringerung des Leerstands

Durch intensive Modernisierungsprogramme in vormals leerstehenden Wohneinheiten sah sich die Adler Group in der Lage, in den vorangegangenen Geschäftsjahren sowie im Jahr 2020 erhebliche Verbesserungen des Ergebnisses und eine Verringerung des Leerstands zu erzielen. Die finanziellen Chancen spiegeln sich einerseits in der höheren Rentabilität des eigenen Immobilienportfolios der Gesellschaft und andererseits in niedrigeren Leerstandskosten durch Vermietung wider. Darüber hinaus gewinnen Wohnkomplexe infolge eines höheren Vermietungsstands und ferner infolge von Investitionen in den Stadtteil an Attraktivität, und die Fluktuation sinkt, was weitere Einsparungen nach sich zieht (Maklergebühren, Renovierungen nach Vermietung, zwischenzeitlicher Leerstand).

Chancen beim Immobilienkauf und -verkauf

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

Aufgrund der langjährigen Branchenerfahrung des Senior Managements und der hervorragenden Netzwerke verfügt die Adler Group dennoch über ein angemessenes Portfolio potenzieller Ankäufe, die laufend evaluiert und bei Bedarf im Rahmen der Due Diligence-Prüfung eingehend untersucht werden.

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

Unternehmensspezifische Chancen

Eine weitergehende Harmonisierung und Entwicklung der gemeinsamen Prozesse und Richtlinien, die Einführung einer einheitlichen IT-Landschaft und die Verschlan-
kung der Konzernstruktur könnten mehr Chancen bieten als erwartet.

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

Gesamtbeurteilung der Risiken- und Chancensituation durch das Senior Management

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

Aus heutiger Sicht bestehen nach Auffassung des Senior Managements keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft oder ihre Ertrags-, Vermögens- bzw. Finanzlage gefährden könnten. Insgesamt ergibt sich dementsprechend ein für das Immobiliengeschäft übliches Risikoprofil. Durch die frühzeitige Analyse von Frühwarnindikatoren und Risiken ist die Adler Group in der Lage, rechtzeitig mit entsprechenden Gegenmaßnahmen zu reagieren und mögliche negative Effekte abzumildern. Zusammenfassend lässt sich zu diesem Zeitpunkt sagen, dass die Risikoprognose der Adler Group positiv ist und sich mittel- und langfristig viele Chancen für die Gesellschaft ergeben.

Schlussbemerkung

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

Konzern- lagebericht

2 Konzernlagebericht

- 90 Grundlagen des Konzerns
- 105 Wirtschaftsbericht
- 114 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 120 Prognosebericht
- 121 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Die Adler Group S.A. ist eine deutschlandweit gut diversifizierte Wohnimmobilien-gesellschaft mit einem Immobilienportfolio im Wert von 11,4 Milliarden EUR. Wir halten und verwalten rund 70.000 Wohnungen in ganz Deutschland, wobei zusätzliche 10.000 Einheiten in den Top-7-Städten in Deutschland in der Planung und Entwicklung sind.

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

knappheit in Deutschland entgegenzuwirken, ca. 10.000 neue Wohneinheiten bauen. Unsere 1.627 operativ tätigen Mitarbeiter sind an unserem Hauptsitz in Berlin sowie an verschiedenen Standorten innerhalb Deutschlands in der Nähe unserer Objekte und Mieter beschäftigt.

Mit dem Ziel, eine der größten Wohnimmobilien-gesellschaften in Deutschland zu werden, haben wir unser Unternehmen mit der ADLER Real Estate AG („ADLER“) und der Consus Real Estate AG („Consus“) im Rahmen der folgenden Transaktionen zusammengeführt:

Am 9. April 2020 erfolgte der Unternehmenszusammenschluss mit ADLER und ihren Tochtergesellschaften. Mit dem Zusammenschluss zwischen ADO Properties S.A. (umbenannt in Adler Group S.A.) und ADLER haben wir auf Grundlage des Bruttovermögenswerts die viertgrößte börsennotierte Wohnimmobilien-gesellschaft Europas geschaffen. Vor dem Unternehmenszusammenschluss lag unser Schwerpunkt auf Berliner Wohnimmobilien. Inzwischen ha-

ben wir unser Geschäftsmodell auf eine deutschlandweite Präsenz ausgeweitet, mit dem Ziel, die Position eines führenden integrierten Wohnimmobilienkonzerns in Deutschland einzunehmen. Wir werden nach wie vor Werte durch aktives Portfolio- und Immobilienmanagement schaffen.

Ferner erwarben wir am 15. Dezember 2019 einen Anteil von 22,18 % an Consus und schlossen eine Vereinbarung über strategische Zusammenarbeit ab. Am 29. Juni 2020 übte die Adler Group die Kaufoption im Rahmen der Call/Put-Optionsvereinbarung mit Aggregate Holdings S.A., dem größten Aktionär von Consus, aus und erwarb damit die Beherrschung über Consus (und hält damit rund 65,1% der Aktien). Die Transaktion wurde am 6. Juli 2020 abgeschlossen. Am 13. Dezember 2020 erwarb die Gesellschaft im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage von bestimmten weiteren Consus-Aktionären Aktien der Consus zu einem Umtauschverhältnis von 0,272 neue Aktien der Adler Group je Consus-Aktie durch Einbringung von 46.780.535 Consus-Aktien im Tausch gegen 12.724.303 neue Aktien der Adler Group. Damit hielt die Adler Group zum 31. Dezember 2020 einen Anteil von ca. 94,0% an Consus.

Ziele und Strategie

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

Wir sind auf die Steigerung von Mietpreisen durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien ausgerichtet und beobachten und antizipieren zeitgleich die Entwicklungen auf den verschiedenen Teilmärkten. Unsere Strategie zur Realisierung von Wertsteigerungspotenzial umfasst folgende Ansätze: Wir streben regelmäßige Mieterhöhungen bis Marktniveau (i) im Rahmen der regulatorischen und rechtlichen Grenzen sowie (ii) über Mieterfluktuation ohne Modernisierungsinvestitionen an. Darüber hinaus prüfen wir kontinuierlich Mietsteigerungspotenziale und streben durch gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien, die eine Erhöhung der

Mietpreise ermöglichen, Wachstum oberhalb der Mietspiegel an. Außerdem reduzieren wir Leerstände in unseren Bestandsimmobilien durch aktives, auf die jeweilige Mikrolage zugeschnittenes Marketing. Unsere Strategie versetzt uns in die Lage, solvente Mieter zu suchen. Die Folge ist eine kontinuierliche Verbesserung unserer Mieterstruktur, indem wir für die Immobilien in unserem Portfolio den der aktuellen Nachfrage entsprechenden Marktstandard aufrechterhalten.

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

Durch Veräußerung von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören, streben wir eine Straffung unseres Mietportfolios an, streben wir die Optimierung unseres Mietportfolios an, da wir uns durch diese Maßnahmen stärker auf die mittelgroßen und großen Städte konzentrieren. In diesen Städten können wir eine kritische Masse an Objekten bei gleichzeitiger Verbesserung der Rentabilität und der Portfolio-Kennzahlen bewirtschaften. Indem wir ausgewählte Objekte zu ihrem Buchwert oder mit einem Aufschlag zum Buchwert veräußern, wollen wir die Widerstandsfähigkeit des Bewertungsniveaus des deutschen Immobilienmarktes kontinuierlich unter Beweis stellen. Durch eine aktive Kapitalrückführung finanzieren wir den Aufbau unserer Projektentwicklungs-Pipeline, was die Qualität unseres Portfolios weiter verbessern wird.

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

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

Durch die Integration von ADLER und Consus haben wir unser Geschäft ausgebaut und diversifiziert. Dabei haben wir uns auf der Grundlage unserer hochwertigen Build-to-Hold-Projektentwicklungs-Pipeline mit einem Bruttover-



mögenswert von mehr als 1,3 Milliarden EUR einen klaren und ertragsstarken organischen Wachstumspfad eröffnet. Wir streben an, in den nächsten zehn Jahren rund 900.000 Quadratmeter zusätzliche Mietfläche in mehr als 10.000 zusätzlichen Mieteinheiten in den 7 größten Städten in Deutschland zu entwickeln. Darüber hinaus werden ausgewählte Modernisierungsinvestitionen in unserem Kernportfolio die Qualität unseres Mietportfolios erhöhen und gleichzeitig die Energieeffizienz verbessern.

Wir planen eine weitere Vereinfachung unserer Kapitalstruktur.

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

Unsere Finanzstrategie sieht mittelfristig eine Beleihungsquote von unter 50 % vor, ohne dass hierfür eine Eigenkapitalaufnahme erforderlich ist. Hierbei spielen folgende Punkte eine Rolle: (1) Verkauf von bestimmten, nicht zum Kernbestand gehörenden Objekten im Einklang mit der strategischen Ausrichtung des Konzerns, (2) Forward-Sales von Projekten an institutionelle Käufer vor Baubeginn, wodurch Projektentwicklungsrisiken minimiert und Entwicklungsprojekte vorfinanziert werden und weitere Projektentwicklungsgewinne aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, (3) da deutsche Wohnimmobilien nach wie vor als sichere Anlageform gelten, erwarten wir positive Bewertungseffekte (zumindest) im Einklang mit flächenbereinigtem Mietwachstum und (4) die Geschäftsentwicklung des neu zusammengeschlossenen Konzerns.

Langfristig ist es unser Ziel, ein Investment-Grade-Kreditrating zu erhalten.

Wir werden operative und finanzielle Synergien nutzen, die sich aus der Konsolidierung unserer Geschäftsaktivitäten und unserer Finanzdisziplin ergeben.

Die Integration von ADLER und Consus in die Adler Group ermöglicht uns, erhebliche Run-Rate-Synergien bei geringerer Fremdkapitalaufnahme und vereinfachter Kapitalstruktur zu realisieren. Zum 31. Dezember 2020 erreichten wir finanzielle Synergien in Höhe von 64 Millionen EUR und operative Synergien in Höhe von 49 Millionen EUR, womit sich auf annualisierter Basis Synergien in Höhe von insgesamt 113 Millionen EUR ergeben.

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

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

Wettbewerbsvorteile

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

Diese Plattform ermöglicht uns die Wertschaffung innerhalb des gesamten Spektrums des Immobilienportfolio-Managements, einschließlich der Identifizierung geeigneter Immobilienvermögen oder Immobilienportfolios sowie deren Erwerb und Verwaltung. Dank unserer Plattform und unserer fundierten Kenntnisse des Immobilienmarkts sind wir hervorragend aufgestellt, um Objekte innerhalb unseres Portfolios zu identifizieren, die durch gezielte Modernisierungsinvestitionen verbessert werden können. Unser Managementteam blickt auf umfassende Erfahrungen im internen Asset-, Objekt- und Facility- sowie Baumanagement zurück. Darüber hinaus werden wir in allen Bereichen unserer Geschäftstätig-

keit durch hoch qualifizierte Teams von Immobilien-Profis unterstützt, was uns die nötige Flexibilität zur Anpassung an die Marktbedingungen verschafft, um weiteres Bestandswachstum zu erzielen.

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

Wir haben unser Portfolio durch die Erweiterung unseres hochwertigen Berliner Portfolios um ein deutschlandweites Portfolio diversifiziert, das sich auf deutsche Städte mit attraktivem Renditepotenzial konzentriert. Das Immobilienportfolio der Adler Group, das zum 31. Dezember 2020 rund 70.000 Wohneinheiten umfasst, ist über ganz Deutschland verteilt und deckt aus unserer Sicht vorwiegend Standorte mit attraktiven Wachstumsperspektiven ab. Insbesondere der Berliner Wohnimmobilienmarkt, der nach wie vor rund 50 % (gemessen am beizulegenden Zeitwert) unseres Portfolios ausmacht, profitiert dauerhaft von einem Zusammenspiel aus wachsenden Bevölkerungszahlen, einem steigenden Anteil qualifizierter Arbeitskräfte, einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und einem begrenzten Angebot an neuen Mietwohnungen, was letztendlich zu kontinuierlichem Mietwachstum führt und sich damit unseren Erwartungen zufolge positiv auf unser Geschäft auswirken wird. Darüber hinaus profitieren wir vor allem durch unsere lokale Präsenz von unseren fundierten Kenntnissen des deutschen Immobilienmarktes. Wir sind Teil eines lokalen Netzwerks mit guten Zugangsmöglichkeiten zu Informationen, in dem wir uns einen Ruf als zuverlässiger Geschäftspartner und Asset Manager erarbeitet haben. Dank unserer hervorragenden Marktkenntnisse können wir attraktive Möglichkeiten für den Kauf und Verkauf von Wohneinheiten ermitteln.

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

Wir streben Mieterzufriedenheit an und sehen unsere Mieter im Zentrum unserer Geschäftstätigkeiten. Wir reagieren äußerst zügig auf die Anfragen unserer Mieter und kommunizieren mit unseren Mietern aktiv über inter-

ne und externe Call-Center. Darüber hinaus erhalten wir für unsere Immobilien durch laufende Investitionen den der aktuellen Nachfrage angepassten Marktstandard. Unser Geschäftsansatz führt zu einer höheren Zufriedenheit der Mieter, was sich auch an unserer nachhaltig hohen Mietvereinnahmung und dem sinkenden Leerstand in unseren Immobilien ablesen lässt.

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

Die Adler Group weist eine konservative Bilanz mit Potenzial zur weiteren Verbesserung auf. Zum 31. Dezember 2020 lag unsere Beleihungsquote bei 53,4 % (50,7 % ohne Wandelanleihen) und die Fremdkapitalkosten beliefen sich auf 3,0 %; zudem erreichten wir einen Zinsdeckungsgrad von 2,4 und eine gewichtete durchschnittliche Laufzeit von 3,3 Jahren. Durch die Rückzahlung von Mezzanine-Darlehen in Höhe von 1,3 Milliarden EUR mit einem gewichteten Durchschnitt der Fremdkapitalkosten von 10 % konnten wir seit der Akquisition von Consus bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts bereits teures Fremdkapital reduzieren und rund 94 Millionen EUR Zinsaufwendungen einsparen.

Seit Ende des Jahres 2020 konnten wir alle Fremdkapitalkennzahlen weiter verbessern. Nach erfolgreicher Ausgabe einer Anleihe mit zwei Tranchen in Höhe von 1,5 Milliarden EUR im Januar 2021 mit einem gewichteten durchschnittlichen Kupon von 2,075 % und einer weiteren Rückzahlung von teurerem Fremdkapital sanken unsere durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zum Berichtszeitpunkt auf 2,6 %, während sich unsere gewichtete durchschnittliche Laufzeit auf 4,3 Jahre erhöhte. Wir sehen darüber hinaus Potenzial für weitere Verbesserungen in der nahen Zukunft.

Unser zukünftiges Ziel ist eine konservative Beleihungsquote von weniger als 50 % und eine weitere Erhöhung unseres Kreditratings.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Neue EPRA-Empfehlungen für 2020

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

Ergänzend zu den neuen EPRA-NAV-Kennzahlen weisen wir den EPRA-NAV unverändert auf Basis der bisherigen Best Practice-Empfehlungen der EPRA aus. Eine detaillierte Berechnung aller EPRA-Kennzahlen findet sich im Abschnitt zur EPRA-Berichterstattung des vorliegenden Geschäftsberichts.

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

Im Gegensatz zum bilanziellen NAV gemäß IFRS zeigt der EPRA-NAV Stakeholdern Marktwertänderungen der Vermögenswerte und Schulden einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie.

Berechnung des EPRA-NAV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien¹⁾
- (–) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente²⁾
- (–) Latente Steuern³⁾

= EPRA-NAV

1) Unterschiedsbetrag zwischen den in der Bilanz zu Anschaffungskosten erfassten zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (IAS 2) und dem beizulegenden Zeitwert dieser Immobilien.
2) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente, die Sicherungszwecken dienen, soweit die Gesellschaft plant, diese bis zum Ende der Vertragslaufzeit als Sicherungsinstrument zu halten.
3) In Bezug auf den EPRA-NAV und den EPRA-NRV: Latente Steuern gemäß IFRS-Bilanz auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und den steuerlichen Buchwerten der Anlageimmobilien, für Anlagezwecke gehaltenen Entwicklungsprojekten, immateriellen Vermögenswerten oder sonstigen langfristigen Beteiligungen.
In Bezug auf den EPRA-NTA: In dieser Kennzahl sind nur die latenten Steuern nicht enthalten, die dem Anteil des Portfolios zuzuordnen sind, das langfristig gehalten und nicht verkauft werden soll.

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

Berechnung des EPRA-NRV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

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

= EPRA-NRV

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

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

Berechnung der EPRA-NTA

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

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

= EPRA-NTA

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

Berechnung des EPRA-NDV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

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

= EPRA-NDV

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

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

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

Das Gesamt-EBITDA ergibt sich aus der Addition des Nettogewinns aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen zum EBITDA aus Vermietung. Es wird zur Beurteilung der wiederkehrenden Ertragskraft des Gesamtgeschäfts verwendet.

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

Berechnung des EBITDA (aus Vermietung)

Nettomietnerträge

(+) Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten
=**Erträge aus Vermietung**
(-) Kosten der Vermietung⁶⁾
=**Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung**
(-) Gemeinkosten aus Vermietung⁷⁾

= **EBITDA aus Vermietung**

6) Die Kosten der Vermietung setzen sich zusammen aus (a) Löhnen und Gehältern und sonstigen auf die Vermietung bezogenen Aufwendungen, (b) Saldo der weiterberechneten Mietnebenkosten und (c) Betrieb und Instandhaltung der Gebäude, wie im Abschnitt „Betriebskosten“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, ohne außerordentliche Aufwendungen.

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

Berechnung des Gesamt-EBITDA

Erträge aus Vermietung

(+) Erträge aus Projektentwicklung
(+) Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen
(+) Income from other services
(+) Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien
=**Umsatzerlöse**
(-) Kosten der Vermietung⁷⁾
(-) Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen⁸⁾
=**Nettobetriebsergebnis (NOI)**
(-) Gemeinkosten aus Vermietung⁶⁾
(-) Gemeinkosten aus Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen⁹⁾
(+) Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten¹⁰⁾
=**Gesamt-EBITDA**
(-) Nettozinsaufwand¹⁰⁾
(+/-) Sonstige Nettofinanzierungskosten¹¹⁾
(-) Abschreibungen
(+) Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien
(+/-) Sonstige Aufwendungen/Erträge¹²⁾
(-) Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden¹³⁾

= **EBT**

8) Bei den sonstigen betrieblichen Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen handelt es sich um die Gesamtsumme der (a) Kosten der Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen, der (b) Kosten der Projektentwicklung und der (c) Kosten des Verkaufs von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen), wie im Abschnitt „Betriebskosten“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, ohne außerordentliche Aufwendungen.

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

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

11) Der Nettozinsaufwand entspricht den „Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen“, wie im Abschnitt „Finanzergebnis“ im Anhang zum Konzernabschluss erläutert, ohne die nicht zahlungswirksame Anpassung des beizulegenden Zeitwerts am Tag des Zugangs und die kapitalisierten Zinsen für Projektentwicklung zuzüglich des nominalen Zinsaufwands für Anleihen.

12) Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen dem „Finanzergebnis“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich des „Nettozinsaufwands“ gemäß der Berechnung in Hinweis 90) oben.

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

14) Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden aus der Gewinn- und Verlustrechnung.

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

Berechnung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1)

EBITDA aus Vermietung

(-) Nettozinsaufwand für Vermietung¹⁵⁾
(-) Laufende Ertragsteuern aus Vermietung¹⁶⁾
(-) Anteile nicht beherrschender Aktionäre¹⁷⁾

= **FFO 1 (aus Vermietung)**

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

16) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

17) Anteile nicht beherrschender Aktionäre an der Tochtergesellschaft von ADLER Brack Capital Properties N.V. („BCP“), da der Anteil von ADLER lediglich 68,8% beträgt.

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

Berechnung des FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

Gesamt-EBITDA

(-) Nettozinsaufwand¹²⁾
(-) Laufende Ertragsteuern¹⁸⁾
(-) Anteile nicht beherrschender Aktionäre¹⁷⁾

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

18) Laufende Ertragsteuern gemäß Abschluss verstehen sich ohne latente Steuern und laufende Steuern aus der Veräußerung von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören.

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

Die Beleihungsquote wurde zur Anpassung an die Methodik der ADLER Real Estate AG angepasst, und in diesem Zusammenhang wurde auch eine Anpassung der Vergleichswerte für die vorangegangene Berichtsperiode vorgenommen. Die Nettofinanzverbindlichkeiten sind um ausgewählte finanzielle Vermögenswerte wie Kaufpreisforderungen, gewährte Darlehen und gehaltene Anleihen bereinigt. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien ist um für Energiemanagement-Dienste genutzte Sachanlagen und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bereinigt.

Berechnung der Beleihungsquote (LTV)

Anleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	
(+)	Wandelanleihen
(-)	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
(-)	Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte ¹⁹⁾
(-)	Aktive Vertragsposten
(-)	Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
=	Nettofinanzverbindlichkeiten
(+)	Beizulegender Zeitwert der Immobilien ²⁰⁾
(+)	Beteiligungen an Immobiliengesellschaften ²¹⁾
=	GAV (Bruttovermögenswert)

= Beleihungsquote (LTV)

19) Einschließlich finanzielle Forderungen, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte.
20) Einschließlich der Anlageimmobilien und Vorratsimmobilien zum beizulegenden Zeitwert und Anzahlungen für Anlageimmobilien und zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien sowie der für Energiemanagement-Dienstleistungen genutzten Sachanlagen zu deren Buchwert am Bilanzstichtag.
21) Einschließlich der Investments in Finanzinstrumente und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen aus dem Konzernabschluss.

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

Im Hinblick auf die Bewertung der betrieblichen Leistung, des Nettowerts unseres Immobilienportfolios, des Verschuldungsgrads des Konzerns und des aus den Geschäftsaktivitäten des Konzerns erwirtschafteten Cash-flow-Niveaus sind die vorstehend genannten alternativen Leistungsindikatoren für unsere Investoren unserer Einschätzung nach gut geeignet.

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

Indikatoren der Portfolioentwicklung

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

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

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

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

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

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

Geschäftsentwicklung

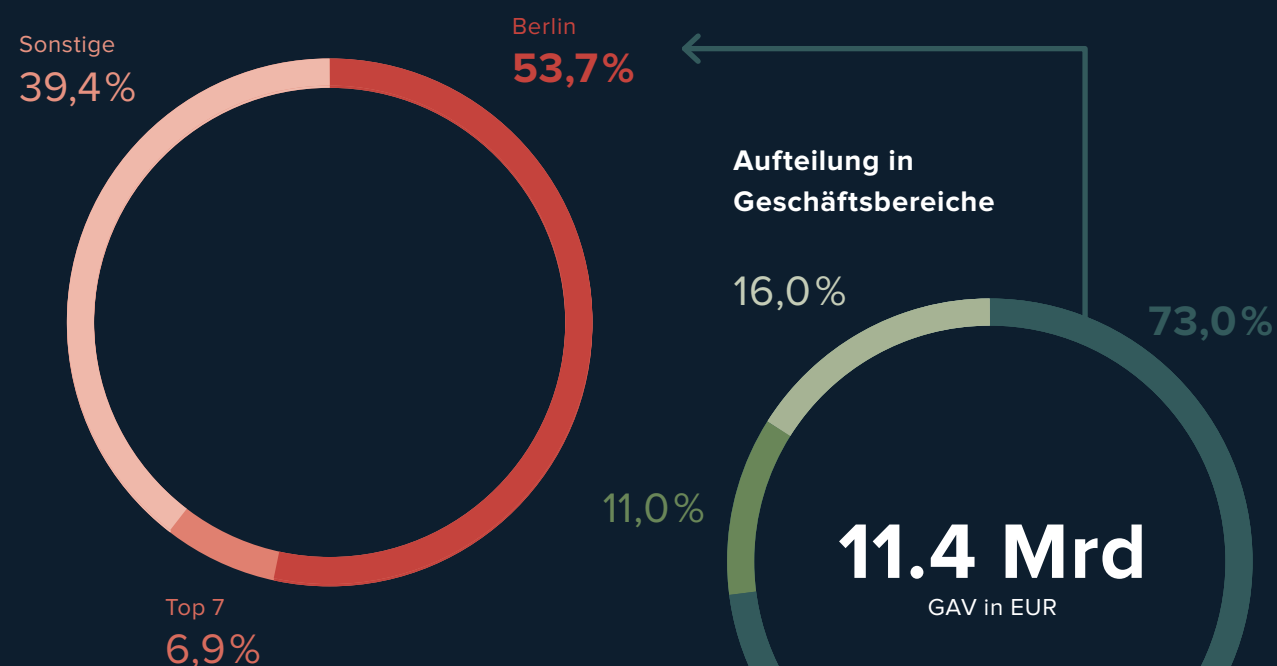
Zum 31. Dezember 2020 ist unser Portfolio nach dem Unternehmenszusammenschluss mit der ADLER Real Estate (ADLER) deutschlandweit diversifiziert. Zu Vergleichszwecken sind die auf den folgenden Seiten aufgeführten Zahlen für den 31. Dezember 2019 Pro-forma-Zahlen und wurden berechnet, um die Konsolidierung von ADLER innerhalb der Adler Group abzubilden.



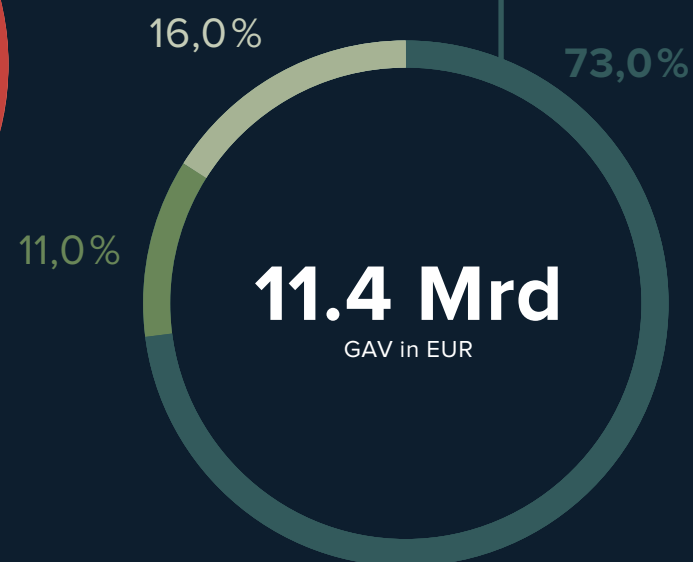
Betrachtungen des Portfolio- schwerpunkts

Das gegenwärtige Portfolio - in Berlin verwurzelt

Regionale Aufteilung



Aufteilung in Geschäftsbereiche



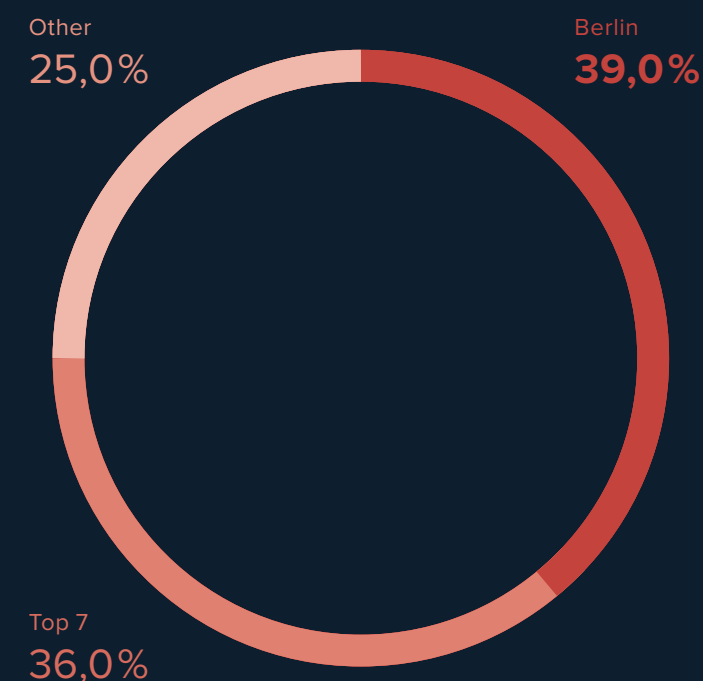
■ Mietwohnungsportfolio ■ Build-to-Hold-Projektentwicklung
■ Build-to-Sell-Projektentwicklung

11.4 Mrd

GAV in EUR

Das zukünftige Portfolio

Regionale Aufteilung



Diversifizierung in hochwertige Top-Städte in Deutschland

Wie links dargestellt ist das aktuelle Mietwohnungsportfolio sehr stark auf Berlin fokussiert. Mit Abschluss der Build-to-Hold-Projektentwicklungen entsteht ein ausgewogeneres/diversifiziertes Portfolio mit ca. 75% der Immobilien in den Top-7-Städten in Deutschland.

Aufteilung in Geschäftsbereiche



13 Mrd

GAV in EUR

Schaffung eines diversifizierten deutschen Wohnimmobilienportfolios

Im unteren Teil der Seite zeigen wir die Zusammensetzung unseres aktuellen Anlageimmobilienportfolios mit einem beizulegenden Zeitwert von 11,4 Milliarden EUR. Wir beabsichtigen, mit dem Bauabschluss der Build-to-Hold-Projektentwicklungen in Zukunft ein deutsches Wohnimmobilienportfolio im Wert von 13 Milliarden EUR zu schaffen.

Unser Portfolio im Überblick^(*)

Standort	Beizu- legender Zeitwert Mio. EUR 2020	Beizu- legender Zeitwert EUR/m² 2020	Einheiten	Vermietbare Gesamt- fläche m²	Nettomiet- erträge ^(*) Mio. EUR 2020	Mietren- dite (ge- wichtete Durch- schnitts- miete)	Leer- stand 2020	Δ gegen- über Vorjahr	2020 ge- wichtete Miete EUR/m²/ Monat	Nettomiet- erträge Δ flächen- bereinigter Umsatz gegenüber Vorjahr	Aufhol- poten- zial
Berlin	4.461	3.248	19.864	1.373.475	117,2	2,6 %	1,6 %	0,3 %	7,29	-0,7 %	-0,3 %
Leipzig	456	1.792	4.746	254.629	18,0	3,9 %	2,0 %	-1,4 %	6,07	3,4 %	20,6 %
Wilhelmshaven	413	1.020	6.890	405.194	25,7	6,2 %	3,4 %	-2,0 %	5,53	8,9 %	12,5 %
Duisburg	348	1.141	4.922	304.939	20,3	5,8 %	1,3 %	-0,7 %	5,67	2,2 %	9,2 %
Wolfsburg	157	1.787	1.301	87.614	6,6	4,2 %	1,9 %	0,8 %	6,47	0,9 %	34,2 %
Göttingen	146	1.716	1.377	85.238	6,2	4,2 %	1,1 %	-0,5 %	6,12	1,5 %	33,3 %
Dortmund	144	1.405	1.769	102.251	7,5	5,2 %	1,0 %	-0,3 %	6,20	6,1 %	16,0 %
Hannover	131	2.068	1.112	63.253	5,5	4,2 %	0,7 %	-0,8 %	7,33	3,7 %	22,5 %
Kiel	124	1.864	970	66.699	5,7	4,6 %	0,6 %	0,0 %	7,14	4,8 %	19,7 %
Düsseldorf	119	3.236	577	36.719	3,6	3,0 %	1,7 %	-0,4 %	8,35	2,3 %	23,0 %
Halle (Saale)	94	892	1.858	105.892	5,7	6,1 %	12,3 %	1,4 %	5,22	3,8 %	22,6 %
Essen	94	1.414	1.043	66.341	4,6	4,9 %	1,1 %	-1,6 %	5,93	4,3 %	20,9 %
Cottbus	88	812	1.847	108.773	6,2	7,0 %	6,7 %	0,4 %	5,13	7,1 %	13,8 %
Top 13 gesamt	6.776	2.214	48.276	3.061.018	232,8	3,4 %	2,3 %	-0,3 %	6,54	1,9 %	8,6 %
Sonstige	1.537	1.144	21.446	1.344.247	85,3	5,5 %	5,7 %	-0,6 %	5,72	3,0 %	18,1 %
Gesamt ^(*)	8.313	1.887	69.722	4.405.265	318,1	3,8 %	3,4 %	-0,6 %	6,30	2,2 %	11,3 %

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden. Die Zahlen für das Jahr 2019 wurden lediglich angegeben, um zu veranschaulichen, wie ADO und ADLER zusammenhängen. Die Zahlen wurden anhand von gewichteten Durchschnittswerten öffentlich zugänglicher Informationen ermittelt.
(**) Annualisierte Nettomietserträge.

Portfolioentwicklung

Wohnimmobilien^(*)

	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Anzahl der Einheiten	69.722	75.721
Ø-Miete/m²/Monat	6,30 EUR	6,19 EUR
Leerstand	3,4 %	4,0 %

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden. Die Zahlen für das Jahr 2019 wurden lediglich angegeben, um zu veranschaulichen, wie die Adler Group und ADLER Real Estate AG zusammenhängen. Die Zahlen wurden anhand von gewichteten Durchschnittswerten öffentlich zugänglicher Informationen ermittelt.

Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter ist im Jahresverlauf auf 6,30 EUR gestiegen, während die Leerstandsquote auf 3,4% gesunken ist.

Flächenbereinigtes Mietwachstum^(*)

in %	LTM ^(**) 31. Dez. 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Flächenbereinigtes Mietwachstum	2,2 %	3,3 %

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden. Die Zahlen für das Jahr 2019 wurden lediglich angegeben, um zu veranschaulichen, wie die Adler Group und ADLER Real Estate AG zusammenhängen. Die Zahlen wurden anhand von gewichteten Durchschnittswerten öffentlich zugänglicher Informationen ermittelt.
(**) Letzte zwölf Monate (Last Twelve Months, LTM).

Das Portfolio ohne Berlin generierte solides flächenbereinigtes Mietwachstum von 3,9%. Nach dem Inkrafttreten der Berliner Mietenbegrenzung beläuft sich das für in Berlin befindliche Objekte erzielte flächenbereinigte Mietwachstum im Jahr 2020 auf -0,7%. Das flächenbereinigte Mietwachstum für das Gesamtportfolio belief sich jedoch trotz des schwierigen regulatorischen Umfelds und der anhaltenden Coronapandemie auf 2,2%.

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

Instandhaltung und Investitionen

In EUR/m²	1. Jan. - 31. Dez. 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Instandhaltung	6,3	8,6
Modernisierungsinvestitionen	24,4	26,1
Summe	30,7	34,7



Instandhaltung und Investitionen

in Mio. EUR	1. Jan. - 31. Dez. 2020	1. Jan. - 31. Dez. 2019
Instandhaltung	30,5	40,8
Modernisierungsinvestitionen	118,4	124,3
Summe	148,9	165,1

Die Gesamtinvestitionen in unser Portfolio beliefen sich auf 148,8 Millionen EUR. Die Kosten von 30,7 EUR pro m² im Jahr 2020 entsprachen unseren Planungen, inklusive Instandhaltungsaufwendungen.

Leerstandskategorien

Das aktive Asset Management verfolgt das Ziel, einerseits Leerstände zu minimieren und gleichzeitig die notwendige Flexibilität zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren.

Leerstand^(*)

	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Leerstand gesamt (in Einheiten)	2.523	3.567
Leerstand gesamt (in m²)	149.369	191.143
Leerstandsquote (Top 13)	2,3 %	2,7 %
Gesamtleerstandsquote	3,4 %	4,0 %

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden. Die Zahlen für das Jahr 2019 wurden lediglich angegeben, um zu veranschaulichen, wie die Adler Group und ADLER Real Estate AG zusammenhängen. Die Zahlen wurden anhand von gewichteten Durchschnittswerten öffentlich zugänglicher Informationen ermittelt.

Zum Ende des Jahres 2020 belief sich die EPRA-Leerstandsquote auf 4,9 % (2019: 2,7 %).



Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Allgemeine Marktsituation

Die globale Coronapandemie hatte im Jahr 2020 weitreichende Auswirkungen auf die Weltwirtschaft. Angesichts schwer getroffener Industrieländer gingen die weltweiten Konjunkturaussichten 2020 um -2,7% zurück. Gegen Ende des Jahres gab es erste Anzeichen einer leichten konjunkturellen Erholung; dennoch sind die allgemeinen Wirtschaftsaussichten Deutschlands stark von den aktuellen Einschränkungen betroffen. Ende März 2021 rief Kanzlerin Angela Merkel die Länderchefs auf, den Lockdown mindestens bis zum 18. April 2021 zu verlängern und über die Osterfeiertage sogar zu verschärfen, da das Land eine dritte Welle der Coronapandemie durchlebt. Mit dem Ausbau der Impfprogramme hoffen die Staatsführungen sowohl weltweit als auch in Deutschland, dass die Einschränkungen bald aufgehoben werden können, sobald die Infektionszahlen dies zulassen, und setzen auf eine bald darauf einsetzende wirtschaftliche Erholung.

Laut dem Statistischen Bundesamt ging Deutschlands Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2020 um -4,9% zurück, eine unmittelbare Folge der Pandemie. Erfreulicherweise gab es gewisse Anzeichen einer Verbesserung mit einem Anstieg des deutschen BIP im dritten Quartal um +8,5% gegenüber dem zweiten Quartal. Das vierte Quartal brachte weitere Anzeichen einer Stabilisierung mit einem BIP-Wachstum um zusätzliche +0,3% im Vergleich zum Vorquartal. Die Auswirkungen der Pandemie auf die Arbeitslosigkeit sind jedoch mehr als deutlich. Zwischen

Dezember 2019 und Dezember 2020 stieg die Zahl der Arbeitslosen um 562.000; damit erhöhte sich die Arbeitslosenquote Deutschlands um +1,0%-Punkte von 4,9% zum Jahresende 2019 auf 5,9% zum Jahresende 2020.

Die Industrieproduktion erwies sich dagegen als widerstandsfähiger. Bevor das Coronavirus den europäischen Kontinent erreichte, stand der Umsatzindex für das gesamte verarbeitende Gewerbe im Februar 2020 bei 102,7 (Destatis). Ende 2020 erreichte der Index einen Wert von 101,0 und näherte sich damit dem Niveau vor der Coronapandemie. Angesichts der widerstandsfähigen Industrie und der leichten allgemeinen Erholung prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) eine weitere Belebung der deutschen Wirtschaftsleistung mit einem Anstieg von +3,0% im Jahr 2021 und +3,8% im Jahr 2022. Das zugrunde liegende Szenario geht von einer Situation mit Lockerungen und Schließungen („Notbremse“) gemäß dem im März 2021 in Deutschland verabschiedeten Mehrstufenplan aus. Dieser Mehrstufenplan sieht vor, dass Regionen mit einer Sieben-Tage-Inzidenz von unter 50 neuen Fällen pro 100.000 Einwohner innerhalb einer Woche umfassende Wiedereröffnungsmaßnahmen umsetzen können.

Ein weiterer positiver Impuls kommt aus dem deutschen Baugewerbe. Der Bausektor ist einer der Sektoren, die 2020 größtenteils stabil blieben, und sein Volumenwachstum wird für 2020 auf +4% auf 444 Milliarden EUR geschätzt (DIW). Diese Stabilität stützte sich zum Teil auf die Europäische Zentralbank, die ihren Hauptrefinanzierungssatz unverändert bei 0,00% beließ und damit die Finanzierungskosten für Immobilieninvestoren auf niedrigem Niveau hielt.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt
im Überblick

Der deutsche Wohnimmobiliensektor erwies sich im Jahr 2020 als ausgenommen widerstandsfähig angesichts der globalen Pandemie. Die Hauptgründe hierfür liegen in der anhaltenden Knappheit und dem anhaltenden Bedarf an Wohnimmobilien, die generell in ganz Deutschland zu einer niedrigen Leerstandsquote führen. Laut Destatis wurden 2020 Baugenehmigungen für 368.400 Einheiten erteilt, was einem Anstieg von 2,2 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Von den zwischen Januar 2020 und September 2020 erteilten Genehmigungen betrafen 59 % Mehrfamilienhäuser. Im Jahr 2019 legte das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Zahlen vor, die den zunehmenden Wohnraummangel in Deutschland deutlich belegen: Nach seiner Studie deckte die Anzahl der zwischen 2015 und 2018 fertiggestellten Wohnungen lediglich 80 % des Gesamtbedarfs.

Aufgrund von Kapazitätsengpässen im Bausektor stieg die Zahl der fertiggestellten Einheiten nicht mit derselben Dynamik wie der Bedarf. Allerdings ist zu beachten, dass angesichts von 293.002 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2019 die Vergleichsbasis höher lag als in allen vorangegangenen Jahren seit 2001. Infolge der Kapazitätsengpässe belief sich der Rückstand an genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Einheiten im Juni 2020 auf insgesamt 740.400.

Zusätzlich bleibt die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den Großstädten, größeren Ballungsräumen und im Umland dieser Städte strukturell hoch. Laut Destatis lebten 2019 12,7 % der Stadtbevölkerung in beengten Wohnverhältnissen; in den Randbezirken betrug dieser Anteil 5,5 %, in ländlichen Gebieten 4,0 %. Angesichts der geringen Anzahl an Fertigstellungen im Jahr 2020 und der anhaltenden aktuellen Herausforderungen sehen wir keine eindeutigen Anzeichen für eine Trendwende.

Die hohe Nachfrage und die anhaltende Angebotsknappheit hatten einen Anstieg des Immobilienpreisindex um eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 6,5 %

(Destatis) zwischen März 2016 und März 2020 zur Folge. Im selben Zeitraum stiegen die Mietpreise in Deutschland jährlich um +3,5 % an (Catella). Die enorme Finanzkraft der institutionellen Investoren, die sich kontinuierlich auf der Suche nach neuen Anlagemöglichkeiten befinden, sorgte in ganz Deutschland für steigende Kaufpreise und damit sinkende Renditen. Die grundlegenden Marktperspektiven für deutsche Wohnimmobilien sind infolge überbevölkerter Städte und des begrenzten Neuangebots auf dem Markt positiv. Dennoch gilt, je länger die Pandemie andauert, desto größer wird das Risiko geringerer Mietsteigerungen oder einer Stagnation.

Der Wohnimmobilienmarkt in Berlin

Die Bevölkerung der deutschen Hauptstadt nahm zwischen 2003 und 2020 um +11,5 % zu. Nach dem stärksten gemessenen Wachstum im Jahr 2016 schwächte das Bevölkerungswachstum jedoch ab und verzeichnete 2020 sogar einen leichten Rückgang um -0,2 % (Destatis). Der Bevölkerungsrückgang ist in erster Linie auf die sinkende Anzahl von Zuwanderern aus dem Ausland aufgrund der strengen Reisebeschränkungen zurückzuführen. Trotz der rückläufigen Wachstumszahlen erwartet Destatis ein Bevölkerungswachstum von rund +3,6 % bis 2030, was die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum unterstreicht.

Um mit der zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum Schritt zu halten, geht JLL von einem Jahresbedarf an 18.500 neuen Wohnungen bis 2030 aus. Die Einführung des Berliner Mietendeckels wirkt sich jedoch auf das Angebot auf dem Mietmarkt aus, insbesondere für Bestandsimmobilien. 2020 büßte der Markt deutlich an Tiefe ein, da bis zu 70 % weniger bestehende Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr angeboten wurden. Während der Bedarf steigt, stagniert die Anzahl der Fertigstellungen angesichts der zunehmenden Knappheit des verfügbaren Baulands. Letzteres in Verbindung mit der sinkenden Anzahl an erteilten Baugenehmigungen im Jahr 2020 führte in der zweiten Jahreshälfte 2020 zu einem Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr um 6,0 % auf 13,30 EUR/m²; hauptsächlich für das Wachstum waren das Neubau- und das

und der Berliner Mietendeckel hatten einen gegenläufig wirkenden Effekt.

Die erstmalige Konsolidierung von ADLER trieb die Erträge aus Vermietung und das EBITDA aus Vermietung im Vergleich zum Vorjahr deutlich in die Höhe.

Zum 31. Dezember 2020 beliefen sich die ausstehenden verzinslichen Verbindlichkeiten auf insgesamt ca. 8,0 Milliarden EUR. Zum Jahresende belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 3,0 % mit einer gewichteten Laufzeit von ca. 3,3 Jahren. Zum 31. Dezember 2020 standen die gewichteten Fremdkapitalkosten für Erträge erwirtschaftende Vermögenswerte bei rund 2,0 % mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 3,8 Jahren. Der gewichtete Durchschnitt der Fremdkapitalkosten liegt bei Consus etwa bei 6,6 % mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 1,8 Jahren.

Der Anstieg der sonstigen Nettofinanzierungskosten ist auf die Erstkonsolidierung von Consus in den Konzernabschluss zurückzuführen.

Luxussegment. Im niedrigeren Preissegment (niedrigste 10 % aller Mietangebote) gingen die Monatsmieten um 4,2 % gegenüber dem Vorjahr auf 8,00 EUR/m² zurück. Ferner stiegen die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen in der zweiten Jahreshälfte 2020 gegenüber dem gleichen Zeitraum im Vorjahr um 6,0 % auf 4,980 EUR/m². Infolgedessen blieb die Spitzenanfangsrendite in Berlin stabil bei 2,8 %.

Ertragslage

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

Insgesamt erhöhten sich die Umsatzerlöse im Berichtsjahr dadurch. Der Verkauf eines Portfolios im Jahr 2019

EBITDA

EBITDA aus Vermietung

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Nettomieteträge	293.387	134.141	90.164	32.414
Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten	90.519	7.431	27.629	1.664
Erträge aus Vermietung	383.906	141.572	117.793	34.078
Kosten der Vermietung	(153.274)	(32.953)	(51.357)	(9.050)
Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung	230.633	108.619	66.435	25.028
NOI-Marge aus Vermietung (%)	78,6 %	81,0 %	73,7 %	77,2 %
Gemeinkosten aus Vermietung	(43.619)	(16.622)	(13.193)	(5.406)
EBITDA aus Vermietung	187.014	91.997	53.244	19.622
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	63,7 %	68,6 %	59,1 %	60,5 %

Gesamt-EBITDA

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Erträge aus Vermietung	383.906	141.572	117.793	34.078
Erträge aus Projektentwicklung	134.634	-	(6.872)	-
Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	14.893	-	218.667	-
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	218.667	-	10.355	-
Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	6.637	14.948	1.913	2.817
Umsatzerlöse	758.737	156.520	341.856	36.895
Kosten der Vermietung	(153.274)	(32.953)	(51.357)	(9.050)
Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(330.162)	(11.058)	(218.242)	(2.388)
Nettobetriebsergebnis (NOI)	275.302	112.509	72.256	25.457
Gemeinkosten aus Vermietung	(43.619)	(16.622)	(13.193)	(5.406)
Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(24.114)	-	(9.205)	-
Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten	39.780	-	39.780	-
Gesamt-EBITDA	247.349	95.887	89.639	20.051
Nettozinsaufwand	(101.954)	(27.183)	(33.781)	(6.761)
Sonstige Nettofinanzierungskosten	(88.112)	97.283	56.590	94.283
Abschreibungen	(11.303)	(1.354)	(4.381)	(284)
Sonstige Erträge/Aufwendungen	(65.667)	57.870	(82.358)	71.066
Bewertungsänderung	373.895	461.517	184.811	118.751
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	(5.666)	-	(4.293)	-
EBT	348.542	684.021	206.228	297.106

FFO

FFO 1 (aus Vermietung)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
EBITDA aus Vermietung	187.014	91.997	53.244	19.622
Nettozinsaufwand	(70.157)	(27.183)	(19.811)	(6.761)
Laufende Ertragsteuern	(3.648)	(1.641)	1.040	(49)
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	(6.080)	-	(2.081)	-
FFO 1 (aus Vermietung)	107.128	63.173	32.390	12.812
Anz. Aktien ^(*)	79.771	44.163	107.116	44.193
FFO 1 je Aktie	1,34	1,43	0,30	0,29

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

FFO 2

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gesamt-EBITDA	247.349	95.887	89.639	20.051
Nettozinsaufwand	(101.954)	(27.183)	(33.781)	(6.761)
Laufende Ertragsteuern	(12.660)	(3.722)	(792)	(49)
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	(6.080)	-	(2.081)	-
FFO 2	126.654	64.982	52.984	13.241
Anz. Aktien ^(*)	79.771	44.163	107.116	44.193
FFO 2 je Aktie	1,59	1,47	0,49	0,30

(*) Die Anzahl der Aktien entspricht dem gewichteten Durchschnitt während der entsprechenden Berichtsperiode.

Cashflow

Der Cashflow des Konzerns gliedert sich wie folgt auf:

Cashflow

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum	
	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	120.304	88.764
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	(178.368)	269.061
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	(136.299)	1.767
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(194.363)	359.593
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang des Berichtsjahres	387.558	27.965
Im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, netto	178.379	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Berichtsjahres	371.574	387.558

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzstruktur des Konzerns hat sich im Verlauf des Jahres grundlegend geändert. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass ADLER und Consus zum ersten Mal in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Daher ist ein Vergleich mit den Zahlen des Vorjahres nur begrenzt möglich.

Finanzlage

Für das Geschäftsjahr bis zum		
In TEUR	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Anlageimmobilien und Anzahlungen für Anlageimmobilien	10.110.842	3.630.753
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.839.086	301.388
Langfristige Vermögenswerte	11.949.928	3.932.141
Zahlungsmittel und Bareinlage	371.574	387.558
Vorräte	1.254.460	25.860
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.122.316	50.906
Kurzfristige Vermögenswerte	2.748.350	464.324
Zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte	139.361	-
Summe Aktiva	14.837.639	4.396.465
Verzinsliche Verbindlichkeiten	7.965.429	1.331.584
Sonstige Verbindlichkeiten	994.174	127.086
Passive latente Steuern	933.266	239.347
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Verbindlichkeiten	27.271	-
Summe Verbindlichkeiten	9.920.097	1.698.017
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.145.531	2.646.792
Nicht beherrschende Anteile	772.011	51.653
Summe Eigenkapital	4.917.542	2.698.445
Summe Passiva	14.837.639	4.396.465

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

EPRA-NAV

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2020

	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.145.531	4.145.531	4.145.531	4.145.531
Neubewertung von Vorräten	52.160	52.160	52.160	52.160
Latente Steuern	1.010.868	1.010.868	868.304	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	(1.204.934)	(1.204.934)
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	5.315	5.315	5.315	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	(328.791)
Grunderwerbsteuer	-	823.709	576.483	-
NAV	5.213.874	6.037.159	4.442.583	2.663.966
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
NAV je Aktie	44,37	51,38	37,81	22,67
Wandelanleihen	97.623	97.623	97.623	97.623
EPRA-NRV voll verwässert	5.311.497	6.134.782	4.540.205	2.761.588
Anz. Aktien (verwässert)	119.427	119.427	119.427	119.427
EPRA-NRV je Aktie voll verwässert	44,47	51,37	38,02	23,12

EPRA-NAV

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez. 2019

	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.646.792	2.646.792	2.646.792	2.646.792
Neubewertung von Vorräten	13.410	13.410	13.410	13.410
Latente Steuern	257.249	257.249	257.249	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-	-
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	6.150	6.150	6.150	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	(30.391)
Grunderwerbsteuer	-	324.483	181.233	-
NAV	2.923.601	3.247.784	3.104.823	2.629.811
Anz. Aktien	44.195	44.195	44.195	44.195
NAV je Aktie	66,15	73,49	70,25	59,51
Wandelanleihen	156.334	156.334	156.334	156.334
EPRA-NRV voll verwässert	3.079.935	3.404.118	3.261.157	2.786.145
Anz. Aktien (verwässert)	46.929	46.929	46.929	46.929
EPRA-NRV je Aktie voll verwässert	65,63	72,54	69,49	59,37

Beleihungsquote

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

Finanzierung

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum	
	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Unternehmensanleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	7.653.457	1.223.201
Wandelanleihen	311.972	156.334
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(371.574)	(387.558)
Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte ^(*)	(1.194.587)	(98.871)
Vertragssaldo	(136.606)	-
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	(112.090)	-
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.150.293	893.106
Beizulegender Zeitwert der Immobilien (einschließlich Anzahlungen)	11.430.611	3.670.023
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	84.816	186.158
Bruttovermögenswert (GAV)	11.515.427	3.856.181
Netto-Beleihungsquote	53,4 %	23,2 %
Netto-Beleihungsquote ohne Wandelanleihen	50,7 %	19,1 %

(*) Einschließlich der finanziellen Forderungen (627 Millionen EUR), Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen (325 Millionen EUR) und sonstigen finanziellen Vermögenswerten (243 Millionen EUR).

Die Beleihungsquote wurde zur Anpassung an die Methodik der ADLER Real Estate AG angepasst, und in diesem Zusammenhang wurde auch eine Anpassung der Vergleichswerte für die vorangegangene Berichtsperiode vorgenommen. Die Nettofinanzverbindlichkeiten sind um ausgewählte finanzielle Vermögenswerte wie Kaufpreisforderungen, gewährte Darlehen und gehaltene Anleihen bereinigt. Der beizulegende Zeitwert der Immobilien ist um für Energiemanagement-Dienste genutzte Sachanlagen und Beteiligungen an Immobiliengesellschaften bereinigt.

Zum Bilanzstichtag betrug unsere Beleihungsquote (LTV-Ratio) 53,4 %. Der Anstieg resultiert aus der Konsolidierung von ADLER und Consus.

FFO 1

EUR

107,1 Mio.

BELEIHUNGSQUOTE (LTV)

53,4 %

GEWICHTETE MONATLICHE
Ø-WOHNMIETE

EUR/M²/MONAT

6,30

FLÄCHENBEREINIGTES
MIETWACHSTUM

2,2 %

ERTRÄGE AUS
VERMIETUNG

EUR

383,9 Mio.

LEERSTANDSQUTE

3,4 %

Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Miet- und Leasingverträge betraf. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 durften Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhten und der Mieter dies glaubhaft darlegen konnte. Die Übergangsregelung der Bundesregierung lief zum 1. Juli 2020 aus.

Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die in diesem Konzernabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des

Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen, sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mieterträgen konfrontiert werden.

B. Am 15. Dezember 2019 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene ADLER-Aktie bot die Adler Group 0,4164 neue Aktien der Adler Group als Gegenleistung. Die angebotenen Aktien der Adler Group wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der Adler Group gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats der Adler Group) ausgeübt wurde. Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93% aus. Die neu ausgegebenen Aktien der Adler Group sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Am 9. April 2020 trat die Bestellung von Maximilian Rienecker, Co-CEO von ADLER, zum Co-CEO der Adler Group durch den Verwaltungsrat in Kraft.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über ADLER erlangte, ist der 9. April 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Erstkonsolidierung von ADLER und ihrer 231 Tochtergesellschaften zum 1. April 2020 vorgenommen. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 5A verwiesen.

Das Closing des Umtauschangebots löste Kontrollwechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR der ADLER sowie sonstige Finanzierungen der ADLER bzw. ihren Tochtergesellschaften. Am 9. April 2020 refinanzierte die Adler Group das Überbrückungsdarlehen der ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einem Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR aus der Überbrückungskreditlinie in Höhe von 3.463 Millionen EUR, die J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited der Adler Group ursprünglich am 15. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Höhe gewährten. Die überwiegende Mehrheit der anderen Gläubiger von Finanzierungen mit Kontrollwechselrechten verzichteten auf ihre Kontrollwechselrechte. Daher hat die Adler Group noch keine weiteren Darlehen im Rahmen der Überbrückungskreditlinie in Anspruch genommen. Die nominale Obergrenze der Überbrückungskreditlinie wurde zum 31. Dezember 2020 auf 885 Millionen EUR gesenkt.

Am 28. April 2020 beschloss der Verwaltungsrat, zwischen der Gesellschaft (als beherrschendem Unternehmen) und der ADLER (als dem beherrschten Unternehmen) zur weiteren Umsetzung der Integration der beiden Unternehmen den Abschluss eines Beherrschungsvertrags gemäß § 291 ff. Aktiengesetz (AktG) einzuleiten. Dies beinhaltet unter anderem die Ernennung eines Gutachters zur Durchführung der erforderlichen Unternehmensbewertung nach IDW S1. Darüber hinaus unterliegt der Abschluss des Beherrschungsvertrags noch weiteren Voraussetzungen, wie beispielsweise der Zustimmung der Hauptversammlung von ADLER.

Am 13. Mai 2020 erhöhte die Gesellschaft durch Beschluss einer ordnungsgemäß befugten Vertretung des Verwaltungsrats das gezeichnete Kapital der Gesellschaft im Rahmen des genehmigten Kapitals und gab insgesamt 174.833 neue dematerialisierte Stammaktien ohne Nennwert gegen Sacheinlage von ADLER-Aktien im gleichen Verhältnis (0,4164) aus, um einem ADLER-Aktionär entgegenzukommen, der aufgrund eines technischen Fehlers bei seiner Depotbank nicht am Umtauschangebot teilnehmen konnte.

Zum 31. Dezember 2020 hält die Adler Group 93,89% der ausgegebenen ADLER-Aktien.

C. Die Gesellschaft hat am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18% der ausgegebenen Aktien abgeschlossen. Darüber hinaus vereinbarte die Gesellschaft eine Kaufoptionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 50,97% an Consus mit dem Hauptaktionär von Consus. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft 18,62% der Aktien an Consus erworben. Die verbleibenden 3,56% der Consus-Aktien wurden im Januar 2020 erworben.

Am 9. April 2020 leitete die Adler Group die Konsolidierung von ADLER ein, welche 3,02% der Aktien an Consus hielt. Zusammen mit ADLER hält die Adler Group damit 25,20% der ausgegebenen Consus-Aktien.

Am 17. Juni 2020 erhöhte Consus sein gezeichnetes Kapital um 24.750.000 EUR auf 161.331.507 EUR. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch die Ausgabe von insgesamt 24.750.000 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag am gezeichneten Kapital von 1,00 EUR je Aktie.

Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft, die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde

in mehreren Tranchen abgewickelt und beinhaltet die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an der Adler Group, jeweils zugunsten des Consus-Großaktionärs. Die Abwicklung der Kaufoption erfolgte unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bezugsrechtsemission (450 Millionen EUR), welche die Gesellschaft am 2. Juli 2020 angekündigte und die noch durch die Behörden zugelassen werden musste. Demzufolge befand die Gesellschaft zum 30. Juni 2020, keine Beherrschung über Consus erlangt zu haben. Die Adler Group überprüfte ihre Beteiligung an Consus und stellte fest, dass der Konzern unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Anteile anderer Aktionäre zum 30. Juni 2020 über keinen maßgeblichen Einfluss verfügt. Zudem ist diese Option zum Ende Juni 2020 nicht umsetzbar, da die für den Abschluss erforderlichen Genehmigungen nicht nur formaler Natur sind. Daher wurde die Beteiligung als finanzieller Vermögenswert klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Um den Umfang der Bezugsrechtsemission auf 450 Millionen EUR zu begrenzen, entschied der Verwaltungsrat, der Hauptversammlung der Adler Group die Aussetzung sämtlicher Dividendenausschüttungen für das Geschäftsjahr 2019 zu empfehlen.

Mit der Ausübung zum 2. Juli 2020 wurde die Kaufoption erfolgreich abgewickelt und die Adler Group hat die Beherrschung über Consus erlangt. Im Rahmen der Abwicklung der Kaufoption gab die Adler Group 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien), die zuvor von ADLER gehalten wurden, an den Hauptaktionär von Consus, Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“), im Austausch gegen 69.619.173 Consus-Aktien. Somit hielt Aggregate ca. 22,5% an der Adler Group und die Adler Group ca. 64,95% an Consus.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über Consus erlangte, ist der 2. Juli 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die

letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Erstkonsolidierung von Consus und der 188 Tochtergesellschaften von Consus zum 1. Juli 2020 vorgenommen. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 5B verwiesen.

Am 21. Juli 2020 schloss die Adler Group die am 2. Juli 2020 lancierte Bezugsrechtsemission in Höhe von 450 Millionen EUR erfolgreich ab. Die überwiegende Mehrheit der Zeichnungsrechte (rund 98%) wurde ausgeübt. Die verbleibenden Aktien in Höhe von weniger als 0,8 Millionen wurden in einer Privatplatzierung nicht bezogener Aktien (Rump Placement) angeboten. Nach der Kapitalerhöhung hat die Gesellschaft 104.785.930 Aktien im Umlauf. Der Bruttoerlös aus der Bezugsrechtsemission beläuft sich auf 457 Millionen EUR.

Nach Abwicklung der Kaufoption plante die Adler Group ursprünglich, allen Consus-Aktionären ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot über den Erwerb ihrer Consus-Aktien in der Form eines Umtauschangebots („Erwerbsangebot“) zu unterbreiten. Im Dezember 2020 erhöhte der Konzern seine Mehrheitsbeteiligung an Consus von ca. 64,95% auf ca. 93,94%, indem er im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage mit mehreren Aktionären von Consus Aktienkaufverträge abschloss. Der Konzern erwarb weitere 46.780.535 Consus-Aktien im Tausch gegen 12.724.303 neue Aktien der Adler Group. Die Ausgabe der neuen Aktien der Adler Group erfolgte zu einem Umtauschverhältnis von 0,272 neue Aktien der Adler Group für jede Consus-Aktie. Vor diesem Hintergrund hat sich der Konzern gegen das geplante öffentliche Übernahmeangebot in Form eines Tauschangebots an alle Aktionäre von Consus entschieden. Der Verwaltungsrat beabsichtigt, ein Verfahren zum möglichen Abschluss eines Beherrschungsvertrags zwischen der Adler Group als beherrschendem Unternehmen und Consus als beherrschtem Unternehmen („Beherrschungsvertrag“) in die Wege zu leiten, um die Eingliederung von Consus in den Konzern zu unterstützen.

D. Am 25. März 2020 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der WESTGRUND Aktiengesellschaft („Zielgesellschaft“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) für den Kauf aller Inhaberaktien an der Zielgesellschaft zu unterbreiten, wobei jede Aktie einen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 1,00 EUR repräsentiert (die „WESTGRUND-Aktien“). Die Gegenleistung erfolgt in bar und entspricht mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens je WESTGRUND-Aktie (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der WpÜG-Angebotsverordnung (WpÜG-AngebVO)).

Zudem beschloss die Adler Group am 17. April 2020, zusammen mit dem Übernahmeangebot auch ein Abfindungsangebot zu unterbreiten, das erforderlich ist, um die Börsenzulassung der WESTGRUND-Aktien am regulierten Markt der Börse Düsseldorf einzustellen (§ 39 Abs. 2 und 3 Börsengesetz (BörsG)) („Delisting-Erwerbsangebot“ und zusammen mit dem Übernahmeangebot „Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot“).

Am 6. Mai 2020 veröffentlichte die Adler Group das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot und bot an, alle WESTGRUND-Aktien gegen Zahlung einer Gegenleistung von 11,74 EUR in bar je WESTGRUND-Aktie zu übernehmen. Dies entspricht dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens zum 16. April 2020 (§ 39 Abs. 3 Satz 4 BörsG in Verbindung mit § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG und § 5 WpÜG-AngebVO).

Nach dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER hielt die Adler Group vor der Annahmefrist des Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebots indirekt 77.093.817 WESTGRUND-Aktien. Dies entspricht zum Datum der Veröffentlichung des Erwerbsangebots ca. 96,88% des gezeichneten Kapitals und der Stimmrechte von WESTGRUND. Damit hat die Gesellschaft den für einen übernahmerechtlichen Squeeze-out erforderlichen Anteil erreicht.

Nach Ablauf der weiteren Annahmefrist zum 22. Juni 2020 wurde das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot für insgesamt 1.084.631 WESTGRUND-Aktien angenommen, was rund 1,37% des gezeichneten Kapitals und der ausgegebenen Stimmrechte von WESTGRUND entspricht.

Zum 31. Dezember 2020 hält die Adler Group insgesamt 98,25% der ausgegebenen WESTGRUND-Aktien.

E. Unter Bezugnahme auf Anhang Ziffer 28 des Geschäftsberichts reduzierte die Gesellschaft bestimmte Gebühren aus dem Verkauf von Aktien an bestimmten Tochtergesellschaften um 7,2 Millionen EUR.

F. Am 29. Juli 2020 platzierte die Adler Group erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 3,25%. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, und das Orderbuch war erfolgreich überzeichnet. Die Erlöse aus der Anleihe dienten der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten und verlängerten damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit der Adler Group. Standard & Poor's (S&P) bewertet die Anleihe in ihrem Global Bond Rating mit BB+.

G. Am 18. September 2020 schloss ADLER, eine 94%ige Tochtergesellschaft der Adler Group, einen verbindlichen Kaufvertrag mit einem großen internationalen Immobilieninvestor über die Veräußerung von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Prämie auf den Buchwert (zum H1 2020). Die Immobilien liegen im Wesentlichen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Die Einheiten erwirtschaften Nettomieteträge von 18,6 Millionen EUR pro Jahr und haben eine Leerstandsquote von 12% bei einer Durchschnittsmiete von 5,46 EUR/m²/Monat. Die Veräußerung erfolgte teilweise über einen Asset Deal und teilweise über einen Share Deal. Aufgrund von Verkäufen im Rahmen von Asset Deals sind zum Bilanzstichtag Anlageimmobilien im Wert von 126.885 EUR, die in „zur Veräußerung gehalten“ umgegliedert worden waren, ausgebucht worden (siehe Anhang Ziffer 5C). Zudem werden

weitere fünf konsolidierte Gesellschaften (WBG GmbH, Helmstedt, MBG Lüdenscheid GmbH, Hamburg, MBG Dorsten GmbH & Co. KG, Hamburg, Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein, Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin) im Rahmen von Share Deals veräußert. Der Kontrollwechsel trat zum 31. Dezember 2020 in Kraft.

H. Am 29. September 2020 genehmigte die ordentliche Hauptversammlung die Wiederernennung von Dr. Peter Maser, Thierry Beaudemoulin, Maximilian Rienecker, Arzu Akkemik und Dr. Michael Bütter als Verwaltungsratsmitglieder der Gesellschaft bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023. Zudem genehmigte die Hauptversammlung die Bestellung der neuen Verwaltungsratsmitglieder Thomas Zinnöcker, Claus Jørgensen und Thilo Schmid. Die Empfehlung des Verwaltungsrats zur Aussetzung von Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2019 wurde ebenfalls angenommen.

I. Am 29. September 2020 beschloss eine außerordentliche Hauptversammlung, den Namen der Gesellschaft von ADO Properties S.A. in Adler Group S.A. zu ändern.

J. Am 13. Oktober 2020 schloss die Gesellschaft einen Mietvertrag für neue Büroflächen in Berlin (6.800 m²) mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu einem Mietzins von ca. 30,45 EUR/m²/Monat mit der Aggregate Holdings S.A., einem Aktionär der Adler Group. Der Mietvertrag beinhaltet zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 5 Jahre. Ein führendes Immobilien-Beratungsunternehmen legte der Adler Group eine Analyse vor, aus der hervorgeht, dass der vorgeschlagene Mietpreis marktkonform ist.

K. Am 9. November 2020 platzierte die Adler Group erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,75%. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, mit einem mehr als vierfach überzeichneten Orderbuch. Die Erlöse aus der Anleihe werden in erster Linie der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten dienen und verlängern damit zusätzlich die durchschnitt-

liche Schuldenfälligkeit der Adler Group. S&P verlieh den Anleihen das Rating BB+.

L. ADLER, eine 94%ige Tochtergesellschaft der Adler Group, schloss am 21. Dezember 2020 einen verbindlichen Kaufvertrag mit der OMEGA AG, München, und einem Immobilien-Family-Office über die Veräußerung von 1.605 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Bruttovermögenswert von 75,7 Millionen EUR mit einem leichten Aufschlag gegenüber dem Buchwert per Q3 2020. Die Transaktion zeigt erneut die Widerstandsfähigkeit des deutschen Wohnimmobilienmarktes in einer Zeit erhöhter konjunktureller Unsicherheit. Die Grundstücke befinden sich hauptsächlich in Borna, Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede. Die Einheiten erwirtschaften Nettomieteträge von 4,8 Millionen EUR pro Jahr und haben eine Leerstandsquote von 17,45%, mit einem Spitzenwert von bis zu 27%, bei einer Durchschnittsmiete von 5,21 EUR/m²/Monat.

M. Am 7. Januar 2021 schloss Consus, eine 94%ige Tochter des Konzerns, den Verkauf von 24 nicht-strategischen Projekten erfolgreich ab. Zusammen mit den Erlösen aus dem erfolgreichen Abschluss des Verkaufs von ca. 5.000 Wohneinheiten, wie im September 2020 angekündigt, generierte der Konzern damit Gesamterlöse von 850 Millionen EUR. Diese Erlöse werden zur Rückzahlung bestehender Schulden verwendet, um das Fälligkeitsprofil weiter zu verbessern und die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zu senken.

N. Am 8. Januar 2021 platzierte der Konzern eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht, eine Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875% in Höhe von 700 Millionen EUR sowie eine Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem festen Kupon von 2,25% in Höhe von 800 Millionen EUR. Der Erlös aus der Begebung der Anleihen wird zur Rückzahlung bestehender Schulden, zur weiteren Verbesserung und Verlängerung des Fälligkeitsprofils in Bezug auf das Fremdkapital des Konzerns und als nächster Schritt zur Verwirklichung der geplanten Synergieeffekte verwendet. Zusammen mit der vorhandenen Liquidität und

den Zahlungseingängen aus den kürzlich abgeschlossenen Transaktionen sind alle anstehenden Fälligkeiten der Schulden im Jahr 2021 abgedeckt. Die Anleihen werden von S&P mit BB+ bewertet. Im Anschluss an die Platzierung hat der Konzern ca. 329 Millionen EUR der im Dezember 2021 fälligen Anleihe der ADLER Real Estate AG in Höhe von 500 Millionen EUR zurückgekauft.

O. Am 15. März 2021 unterzeichnete die Gesellschaft mit den Darlehensgebern JP Morgan, der Deutschen Bank und Barclays eine syndizierte revolvingende Kreditfazilität über 300 Millionen EUR mit einer Laufzeit von drei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Gleichzeitig wurden die drei bilateralen revolvingenden Kreditfazilitäten mit diesen Darlehensgebern beendet. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Konzernabschlusses war die revolvingende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

Prognose- bericht

Vergleich der Vorhersagen mit dem tatsächlichen im Jahr 2020 erzielten Ergebnis

Auch wenn das Jahr 2020 aufgrund der Coronakrise herausfordernd war, entwickelte sich unsere Geschäftstätigkeit wie geplant und wir konnten alle unsere Ziele erreichen.

Unsere Nettomieteträge haben sich im Jahr 2020 mehr als verdoppelt und liegen nun bei 293,4 Millionen EUR. Die Prognose lag bei 280 - 300 Millionen EUR.

Unser für das Gesamtjahr erzielte operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) stieg auf 107,1 Millionen EUR und entsprach somit der Prognose von 105 - 125 Millionen EUR.

Die Gesellschaft plant, den Aktionären bei der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 50 % des im Gesamtjahr 2020 erzielten operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1) vorzuschlagen. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von 54 Millionen EUR bzw. 0,46 EUR je Aktie.

Prognose für 2021

Wir erwarten im Jahr 2021 Nettomieteträge in der Bandbreite von 325 – 339 Millionen EUR und ein operatives Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) zwischen 127 Millionen EUR und 133 Millionen EUR zu erzielen, da sowohl die ADLER Real Estate AG als auch die Consus Real Estate 2021 zum ersten Mal für das gesamte Jahr konsolidiert werden.

Wir gehen davon aus, dass die zusammengelegten Portfolios und Plattformen nach dem Zusammenschluss mit ADLER Real Estate im Jahr 2020 Nettomieteträge in der Bandbreite von 340 - 360 Millionen EUR und ein FFO 1 von 120 - 140 Millionen EUR erwirtschaften können.

Die Ausschüttungsquote sehen wir 2020 bei bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in diesem Geschäftsbericht 2020 enthaltene Konzernjahresabschluss der Adler Group S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, und der Lagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten beschreibt.



Maximilian Rienecker
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Thierry Beaudemoulin
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Konzern- abschluss

3 Konzernabschluss

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

An die Aktionäre der
Adler Group S.A. | 1B Heienhaff | L-1736 Senningerberg | Luxemburg

Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé

Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Konzernabschluss der Adler Group S.A. („Gesellschaft“) und ihrer Tochtergesellschaften (zusammen der „Konzern“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Abschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, die Konzerngesamtergebnis-, Konzern-eigenkapitalveränderungs- und Konzernkapitalflussrechnung für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr und den Anhang zum Konzernabschluss, welcher eine Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden enthält.

Unserer Überzeugung nach vermittelt der beigefügte Konzernabschluss gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS) in der von der EU angenommenen Form ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Konzernfinanzlage zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage und der Cashflows des Konzerns für das abgelaufene Jahr.

Grundlage für unsere Beurteilung

Wir haben unsere Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 über den Berufsstand des Wirtschaftsprüfers („Gesetz vom 23. Juli 2016“) und den Internationalen Abschlussprüfungsgrundsätzen („ISAs“) in der von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) für Luxemburg beschlossenen Form durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den für Luxemburg von der CSSF genehmigten ISAs werden im Abschnitt „Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Berichts erläutert. Wir sind zudem im Einklang mit dem für Luxemburg von der CSSF übernommenen Kodex der ethischen Grundsätze für den Berufsstand der Wirtschaftsprüfer (Code of Ethics for Professional Accountants, „IESBA Code“) des internationalen Rats für die Verabschiedung von Standards zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (International Ethics Standards Board for Accountants, IESBA) und den ethischen Anforderungen, die für unsere Prüfung des Konzernabschlusses maßgeblich sind, von dem Konzern unabhängig und sind auch unseren sonstigen ethischen Pflichten im Rahmen dieser ethischen Anforderungen nachgekommen. Wir sind der Auffassung, dass die

erlangten Prüfungsnachweise als Basis für unseren Prüfungsbericht ausreichend und angemessen sind.

Wichtige Feststellungen (Key audit matters)

Die wichtigen Feststellungen betreffen diejenigen Sachverhalte, die nach unserem fachmännischen Ermessen in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für die Berichtsperiode am bedeutsamsten waren. Mit diesen Sachverhalten haben wir uns im Rahmen der Prüfung des gesamten Konzernabschlusses und in unserer Beurteilung dessen befasst. Eine separate Beurteilung dieser Sachverhalte wird nicht erstellt.

Erfassung von Umsatzerlösen für Anlageimmobilien

a) Warum wir diesen Sachverhalt zu den bedeutsamsten Sachverhalten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für die Berichtsperiode zählen:

Für die entsprechenden Offenlegungen wird auf Ziffer 24 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen. Die Umsatzerlöse des Konzerns bestehen in erster Linie aus Mieterträgen. Wir haben die Erfassung von Umsatzerlösen als wichtige Feststellung definiert, da die Umsatzerlöse eine maßgebliche Kennzahl sind, um die Geschäftsentwicklung des Konzerns zu beurteilen und ein Risiko existiert, dass Umsatzerlöse zu hoch angegeben werden können.

b) Wie wir diesem Sachverhalt in unserer Prüfung Rechnung getragen haben

Unsere Verfahren zur Erfassung von Umsatzerlösen beinhalteten unter anderem:

- die Bewertung der Entwicklung und Umsetzung wesentlicher interner Kontrollen in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen für Anlageimmobilien;
- den Vergleich der Mieterträge mit den zugrundeliegenden Vermietungsinformationen, einschließlich einer stichprobenartigen Überprüfung der monatlichen Mieten und Mietzeiträume, wie in den unterschriebenen Mietverträgen angegeben, und der Beurteilung,

ob die vertraglich fixierten Vermietungserlöse periodengerecht erfasst wurden; und

- die Anwendung substanzieller analytischer Verfahren für die Ermittlung von Mieterträgen, einschließlich der Aufstellung einer Prognose, die dann mit den tatsächlichen Mieterträgen, die im Konzernabschluss berichtet wurden, verglichen wurde.

Bewertung von Anlageimmobilien

a) Warum wir diesen Sachverhalt zu den bedeutsamsten Sachverhalten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für die Berichtsperiode zählen:

Für die entsprechenden Offenlegungen wird auf Ziffer 6 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen. Wir haben die Bewertung von Anlageimmobilien als wichtige Feststellung definiert, da sie ungefähr 68,1 % der Bilanzsumme des Konzerns ausmachen und zur Bestimmung ihres beizulegenden Zeitwerts erhebliche Ermessensentscheidungen getroffen werden müssen.

Die Anlageimmobilien werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten erfasst, die von unabhängigen, externen Gutachtern (nachstehend die „Gutachter“) ermittelt werden.

Der Bewertungsprozess erfordert wesentliche Ermessensentscheidungen zur Bestimmung der angemessenen Bewertungsmethode, die anzuwenden ist, und der zugrundeliegenden Annahmen, die zu berücksichtigen sind. Der Gutachter bezieht die besonderen Eigenschaften der Immobilie sowie diesbezügliche Angaben wie Mieterträge in die Berechnung des Wertes der Immobilie mit ein. Um zur endgültigen Bewertung der Immobilie zu gelangen, verwendet der Gutachter Annahmen bezüglich der geschätzten Marktmiete, dem Kapitalisierungszinssatz und dem Diskontierungssatz, welche von den aktuellen Marktbedingungen und vergleichbaren Transaktionen am Markt beeinflusst werden.

Die Bedeutung der getroffenen Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Verbindung mit der Tatsache, dass ein geringer prozentualer Unterschied bei einzelnen Immo-

bilienbewertungen insgesamt zu einer wesentlichen Fehlaussage in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz führen kann, ist in der Prüfung besonders zu berücksichtigen.

b) Wie wir diesem Sachverhalt in unserer Prüfung Rechnung getragen haben

Unsere Verfahren zur Bewertung von Anlageimmobilien beinhalteten unter anderem:

- eine Beurteilung der Qualifikationen und Kompetenzen der externen Gutachter sowie das Lesen der Auftragsbedingungen, die zwischen Gutachter und Konzern vereinbart wurden, um festzustellen, ob es Sachverhalte gab, die ihre Objektivität beeinträchtigt oder den Umfang ihrer Arbeit beschränkt haben könnten.
- eine Beurteilung der verwendeten Bewertungsmethoden durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten und die Prüfung der Integrität von Inputfaktoren für die prognostizierten Cashflows, die in den Bewertungen verwendet wurden, einschließlich einer stichprobenhaften Überprüfung von Mietvereinbarungen und anderen Dokumenten.
- eine kritische Evaluierung der Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze, die in der Bewertung verwendet wurden, durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten auf der Grundlage eines Vergleichs mit historischen Sätzen und frei verfügbaren Industriedaten sowie der gleichzeitigen Berücksichtigung von Vergleichbarkeits- und Marktfaktoren. Lagen die Sätze außerhalb der erwarteten Bandbreite, haben wir weitere Verfahren angewandt, um die Auswirkungen zusätzlicher Faktoren zu verstehen und haben, falls erforderlich, diesbezüglich weitere Gespräche mit den Gutachtern geführt.
- eine Einschätzung der Angemessenheit der im Konzernabschluss verwendeten Beschreibungen, die den damit verbundenen Grad der Subjektivität und wesentliche Annahmen in den Schätzungen betreffen. Dies schließt die zu beschreibenden Unsicherheiten bezüglich der Beziehungen zwischen wesentlichen

nicht beobachtbaren Inputfaktoren und beizulegenden Zeitwerten mit ein.

Wertminderung von Vorräten

a) Warum wir diesen Sachverhalt zu den bedeutsamsten Sachverhalten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für die Berichtsperiode zählen:

Für die entsprechenden Offenlegungen wird auf Ziffer 13 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen. Wir haben die Vorräte als wichtige Feststellung definiert, da sie ungefähr 12,4 % der Bilanzsumme des Konzerns ausmachen und zur Bestimmung ihres Nettoveräußerungswerts erhebliche Ermessensentscheidungen getroffen werden müssen.

Die Immobilien im Vorratsvermögen werden zum Nennwert ausgewiesen, basierend auf den Kosten, die der Konzern aufgewendet hat, um sie zu entwickeln.

Der Schätzprozess erfordert wesentliche Ermessensentscheidungen darüber, ob es Anzeichen dafür gibt, dass die in den Immobilien im Vorratsvermögen verbleibenden Einheiten unter ihren Kosten verkauft werden. Bei der Feststellung der geschätzten Gesamtverkaufspreise der verbleibenden unverkauften Einheiten müssen die Preise für ähnliche Projekte, die bereits verkauft wurden, sowie die Entwicklung des Immobilienmarktes für Entwicklungsprojekte in derselben Region berücksichtigt werden.

Die Bedeutung der getroffenen Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Verbindung mit der Tatsache, dass eine geringe Abweichung bei der Marktentwicklung oder den nicht geschätzten Kosten insgesamt zu einer Wertminderung und einer wesentlichen Fehlaussage in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz führen kann, ist in der Prüfung besonders zu berücksichtigen.

b) Wie wir diesem Sachverhalt in unserer Prüfung Rechnung getragen haben

Unsere Verfahren zur Bewertung von Vorratsvermögen beinhalteten unter anderem:

- eine Beurteilung der Qualifikationen und Kompetenzen der externen Gutachter sowie das Lesen der Auftragsbedingungen, die zwischen Gutachter und Konzern vereinbart wurden, um festzustellen, ob es Sachverhalte gab, die ihre Objektivität beeinträchtigt oder den Umfang ihrer Arbeit beschränkt haben könnten.
- eine Beurteilung der für die Bewertung verwendeten Bewertungsmethoden und Annahmen, wie die Nettobarwerte nach Fertigstellung und die ausstehenden Projektentwicklungskosten einschließlich Finanzierungskosten und Entwicklungsgewinn, durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten.
- vor-Ort Besichtigungen von einzelnen Entwicklungsprojekten, um den Stand der Projektentwicklung zu überprüfen.
- eine Einschätzung der Angemessenheit der im Konzernabschluss verwendeten Beschreibungen, die den damit verbundenen Grad der Subjektivität und wesentliche Annahmen in den Schätzungen betreffen.

Weitere Offenlegungen

Die weiteren Offenlegungen liegen in der Verantwortung des Verwaltungsrats und beinhalten Informationen aus dem Geschäftsbericht, einschließlich des Konzernlageberichts und dem Corporate Governance-Bericht, beziehen jedoch weder den Konzernabschluss noch unseren diesbezüglichen Bericht mit ein.

Die weiteren Offenlegungen sind in unserer Beurteilung des Konzernabschlusses nicht mit berücksichtigt und wir geben diesbezüglich keine Zusicherungen ab.

Unsere Verantwortung bei der Prüfung des Konzernabschlusses beinhaltet das Lesen der weiteren Offenlegungen und dabei die Prüfung, ob die weiteren Offenlegungen wesentliche Abweichungen vom Konzernabschluss oder von den während unserer Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitige wesentliche Fehlaussagen enthalten. Sollten wir basierend auf den von uns durchgeführten Prüfungshandlungen feststellen, dass die weiteren Offenlegungen wesentliche Fehler enthalten, sind wir ver-

pflichtet, darauf hinzuweisen. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Verantwortung des Verwaltungsrats und der für die Überwachung des Konzernabschlusses verantwortlichen Personen

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung und die ordnungsgemäße Darstellung des Konzernabschlusses gemäß den IFRS in der von der EU angenommenen Form verantwortlich sowie für die internen Kontrollsysteme, die der Verwaltungsrat für notwendig erachtet, um sicherzustellen, dass der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern ist.

Der Verwaltungsrat ist dafür verantwortlich, den Konzernabschluss im Einklang mit den Anforderungen der Delegierten Verordnung 2019/815 für ein einheitliches elektronisches Berichtsformat („ESEF-Verordnung“) aufzustellen und aufzubereiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fortführungsfähigkeit des Konzerns zu bewerten, gegebenenfalls Sachverhalte offenzulegen, die die Fortführungsfähigkeit des Konzerns betreffen, und sicherzustellen, dass die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dem Grundsatz der Unternehmensfortführung entsprechen, sofern der Verwaltungsrat nicht vorhat, den Konzern aufzulösen oder seinen Betrieb einzustellen, oder es keine realistische Alternative hierzu gibt.

Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé für die Prüfung des Konzernabschlusses

Zweck unserer Prüfung ist es, mit angemessener Sicherheit beurteilen zu können, ob der Konzernabschluss insgesamt frei von wesentlichen Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern ist, und den Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé zu erstellen, der unseren Bestätigungsvermerk enthält. Unter „angemessene Sicherheit“ ist ein hohes Maß an Sicherheit zu verstehen, nicht aber die Garantie, dass eine Prüfung gemäß der EU-Verord-

nung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form jede mögliche wesentliche Fehlaussage, falls eine solche vorhanden ist, aufdeckt. Fehlaussagen können aus Betrug oder Fehlern entstehen und werden als wesentlich betrachtet, wenn berechtigterweise erwartet werden kann, dass sie, einzeln oder zusammen, die wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern, die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffen werden, beeinflussen können.

Wir sind dafür verantwortlich zu prüfen, ob der Konzernabschluss in allen wesentlichen Aspekten im Einklang mit den Anforderungen der ESEF-Verordnung aufgestellt wurde.

Im Rahmen einer Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form lassen wir während des gesamten Prüfungsprozesses fachmännisches Ermessen und eine professionelle Skepsis walten. Unsere Verantwortung als Réviseur d'Entreprises agréé beinhaltet zudem:

- Die Identifikation und Bewertung der Risiken einer wesentlichen Fehlaussage im Konzernabschluss aufgrund von Betrug oder Fehler, die Entwicklung von Prüfungsverfahren, die sich auf diese Risiken beziehen, und die Anwendung dieser sowie das Erlangen von Prüfungsnachweisen, die als Grundlage für unsere Beurteilung ausreichend und geeignet sind. Das Risiko, eine aus Betrug resultierende wesentliche Fehlaussage nicht aufzudecken, ist höher als das Risiko, eine aus Fehlern resultierende Fehlaussage nicht aufzudecken, da Betrug geheime Absprachen, Fälschungen, wissentliche Auslassungen, Falschdarstellungen beziehungsweise die Beeinflussung interner Kontrollen beinhalten kann.
- Ein Verständnis für die internen Kontrollen zu entwickeln, die für die Prüfung relevant sind, um Prüfungsverfahren zu entwickeln, die den Umständen angemessen sind, das aber nicht dem Zweck einer Beurteilung der Wirksamkeit interner Kontrollen des Konzerns dient.

- Die Bewertung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie der bilanziellen Schätzungen und damit verbundenen Offenlegungen durch den Verwaltungsrat.
- Das Treffen eines abschließenden Urteils im Hinblick darauf, ob die durch den Verwaltungsrat angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dem Grundsatz der Unternehmensfortführung entsprechen und, aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, ob eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf Ereignisse oder Bedingungen besteht, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit des Konzerns aufwerfen. Sollten wir zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, so haben wir in unserem Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé auf die entsprechenden Offenlegungen im Konzernabschluss hinzuweisen, beziehungsweise, falls diese Offenlegungen unzureichend sind, unseren Bestätigungsvermerk entsprechend anzupassen. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den bis zur Erstellung unseres Berichts des Réviseur d'Entreprises agréé erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Bedingungen können jedoch dazu führen, dass die Fortführung des Konzerns nicht länger gegeben ist. (8)
- Bewertung der Gesamtdarstellung, Gliederung und Inhalte des Konzernabschlusses, einschließlich der Offenlegungen, und Einschätzung, ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse in einer angemessenen Art und Weise darstellt.
- Erlangen ausreichender und angemessener Prüfungsnachweise bezüglich der Finanzinformationen der Konzernunternehmen und Geschäftsaktivitäten innerhalb des Konzerns, um eine Beurteilung des Konzernabschlusses abgeben zu können. Wir sind für die Leitung, Aufsicht und Durchführung der Konzernabschlussprüfung verantwortlich. Wir sind allein für den Bestätigungsvermerk verantwortlich.

Unsere Kommunikation gegenüber den für die Überwachung des Konzernabschlusses verantwortlichen Personen betrifft unter anderem den geplanten Umfang und den zeitlichen Ablauf unserer Prüfung und bedeutsame

Prüfungsergebnisse, einschließlich jeglicher bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir im Rahmen unserer Prüfung aufgedeckt haben.

Wir stellen zudem den für die Überwachung des Konzernabschlusses verantwortlichen Personen eine Erklärung zur Verfügung, dass wir die relevanten ethischen Anforderungen in Bezug auf Unabhängigkeit erfüllt haben, und kommunizieren ihnen gegenüber alle Beziehungen und anderen Sachverhalte, die einen berechtigten Grund zu der Annahme geben könnten, dass sie zu Lasten unserer Unabhängigkeit gehen, sowie die gegebenenfalls damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen.

Auf Grundlage der den für die Überwachung des Konzernabschlusses verantwortlichen Personen kommunizierten Sachverhalte legen wir jene Sachverhalte fest, die für die Prüfung des Konzernabschlusses für die aktuelle Berichtsperiode am bedeutsamsten waren. Dies sind die wichtigen Feststellungen (Key Audit Matters). Wir beschreiben diese Feststellungen in unserem Bericht, sofern eine Offenlegung dieser Sachverhalte nicht durch das Gesetz oder regulatorische Anforderungen ausgeschlossen ist.

Bericht gemäß anderen gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. September 2020 als Réviseur d'Entreprises agréé bestellt, und unsere ununterbrochene Einsatzdauer, einschließlich vorheriger Verlängerungen und Neubestellungen, beläuft sich auf sechs Jahre, von denen die Gesellschaft seit fünf Jahren ein Unternehmen öffentlichen Interesses ist.

Der Konzernlagebericht stimmt mit dem Konzernabschluss überein und wurde gemäß geltenden gesetzlichen Anforderungen aufgestellt.

Die Erklärung zur Unternehmensführung (Corporate Governance-Bericht) wurde auf den Seiten 48 bis 60 beigelegt. Die gemäß Artikel 68ter Abs. 1 lit. c und d des Gesetzes vom 19. Dezember 2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung und Kon-

zernabschlüsse von Unternehmen in seiner jeweils gültigen Fassung verlangten Informationen stimmen mit dem Konzernabschluss überein und wurden gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen ermittelt.

Wir bestätigen, dass der Bestätigungsvermerk mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss übereinstimmt.

Wir bestätigen, dass wir keine Nichtprüfungsleistungen, wie in der EU-Verordnung Nr. 537/2014 ausgeschlossen, geleistet und unsere Unabhängigkeit von dem Konzern während der Prüfung bewahrt haben.

Wir haben die Übereinstimmung des Konzernabschlusses mit den anwendbaren gesetzlichen Anforderungen der ESEF-Verordnung für Abschlüsse zum 31. März 2021 geprüft.

Für den Konzern betrifft dies die folgenden Anforderungen:

- Aufstellung des Konzernabschlusses in einem gültigen XHTML-Format;
- XBRL-Auszeichnungen des Konzernabschlusses mithilfe der in der ESEF-Verordnung aufgeführten zentralen Taxonomie und der gemeinsamen Bestimmungen für die Auszeichnungen.

Nach unserer Beurteilung wurde der Konzernabschluss der Adler Group S.A. zum 31. Dezember 2020, bezeichnet als adler-group-2020-12-31.zip, in allen wesentlichen Aspekten in Übereinstimmung mit den Anforderungen der ESEF-Verordnung aufgestellt.

Luxemburg, 31. März 2021



KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria
Partner

Konzernbilanz

Stand zum 31. Dez.			
In TEUR	Anhang Ziffer	2020	2019
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Anlageimmobilien	6	10.108.888	3.624.453
Investment in Finanzinstrumente	7	23.219	186.158
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	8	84.816	-
Anzahlungen für Anlageimmobilien		1.954	6.300
Sachanlagen	9	36.663	10.927
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10	416.207	98.871
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	11	34.587	3.873
Rechnungsabgrenzungsposten		342	745
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	30	17.858	814
Geschäfts- oder Firmenwert	5	1.204.934	-
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		4.538	-
Aktive Vertragsposten	12	8.044	-
Aktive latente Steuern	23	7.878	-
Summe langfristige Vermögenswerte		11.949.928	3.932.141
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	13	1.254.460	25.860
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	11	62.633	26.494
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14	424.998	15.570
Sonstige Forderungen	15	477.248	8.842
Aktive Vertragsposten	12	154.432	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		371.574	387.558
Für Vorräte geleistete Anzahlungen		3.005	-
Summe kurzfristige Vermögenswerte		2.748.350	464.324
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	16	139.361	-
Summe Aktiva		14.837.639	4.396.465

Stand zum 31. Dez.

In TEUR	Anhang Ziffer	2020	2019
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		146	55
Emissionsagio		1.892.145	500.608
Eigene Aktien		-	-
Rücklagen		197.551	250.684
Gewinnrücklagen		2.055.689	1.895.445
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		4.145.531	2.646.792
Nicht beherrschende Anteile		772.011	51.653
Summe Eigenkapital	17	4.917.542	2.698.445
Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Unternehmensanleihen	18	3.216.058	397.433
Wandelanleihen	18	212.485	156.334
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	19	2.658.653	740.212
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		38.878	46.416
Derivative Finanzinstrumente	20	20.848	6.091
Pensionsrückstellungen		1.817	-
Leasingverbindlichkeiten	30	25.714	473
Sonstige Verbindlichkeiten		11.905	-
Passive Vertragsposten	12	-	-
Passive latente Steuern	23	933.226	239.347
Summe langfristige Verbindlichkeiten		7.119.584	1.586.306
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Unternehmensanleihen	18	512.904	-
Wandelanleihen	18	99.487	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	19	1.265.842	37.605
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		1.915	1.535
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		118.610	22.079
Sonstige Verbindlichkeiten	21	440.842	49.613
Leasingverbindlichkeiten	30	8.019	823
Erhaltene Anzahlungen	22	299.361	-
Passive Vertragsposten	12	25.870	-
Derivative Finanzinstrumente	20	392	59
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		2.773.242	111.714
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	16	27.271	-
Summe Passiva		14.837.639	4.396.465

Maximilian Rienecker
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Thierry Beaudemoulin
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Genehmigt am: 30. März 2021

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember			
In TEUR	Anhang Ziffer	2020	2019
Umsatzerlöse	24	758.737	156.520
Betriebskosten	25	(553.918)	(44.011)
Bruttoergebnis		204.819	112.509
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	26	(107.420)	(25.050)
Sonstige Aufwendungen	27	(76.198)	(13.188)
Sonstige Erträge	28	109.399	78.132
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien		413.675	461.517
Betriebsergebnis		544.275	613.920
Finanzerträge	29	186.500	102.475
Finanzaufwendungen	29	(376.566)	(32.375)
Finanzergebnis		(190.066)	70.100
Nettoerträge (-verluste) aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	8	(5.666)	-
Ergebnis vor Ertragsteuern		348.543	684.020
Ertragsteueraufwand	23	(119.079)	(77.096)
Jahresüberschuss		229.464	606.924
Vom Periodenergebnis entfällt auf:			
Eigentümer der Gesellschaft		159.697	601.874
Nicht beherrschende Anteile		69.766	5.050
Jahresüberschuss		229.463	606.924
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		2,00	13,63
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		1,99	12,74

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember			
In TEUR	Anhang Ziffer	2020	2019
Jahresüberschuss		229.463	606.924
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden			
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern		412	-
Effektiver Anteil an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Cashflow-Hedges		(24)	10
Darauf entfallende Steuern		90	(2)
Währungsumrechnungsrücklage		(3.560)	-
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet		(3.950)	-
Posten, die anschließend nicht in Gewinn und Verlust umgegliedert werden			
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet		(42.803)	(67.510)
Sonstiges Ergebnis		(49.835)	(67.502)
Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr		179.628	539.422
Vom Gesamtergebnis entfällt auf:			
Eigentümer der Gesellschaft		109.862	534.372
Nicht beherrschende Anteile		69.766	5.050
Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr		179.628	539.422

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzernkapitalflussrechnung

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember			
In TEUR	Anhang Ziffer	2020	2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit			
Jahresüberschuss		229.463	606.924
Abzüglich:			
Abschreibungen		11.303	1.488
Gewinn aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien		17.678	(78.132)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	6	(413.674)	(461.517)
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen		(31.155)	-
Veränderung der aktiven Vertragsposten		69.899	-
Veränderung der passiven Vertragsposten		819	-
Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden		5.666	-
Finanzergebnis	29	218.099	(70.100)
Ertragsteueraufwand	23	119.079	77.096
Anteilsbasierte Vergütung		547	1.530
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(41.910)	(2.142)
Veränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen		(986)	(4.102)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(84.480)	(2.959)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(75.009)	(2.931)
Veränderung der Vorräte		266.508	9.168
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen		(31.412)	-
Veränderung der Anzahlungen auf Projektentwicklungen		26.320	-
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(18.205)	5.632
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		(124.478)	15.896
Gezahlte Ertragsteuern		(23.768)	(7.087)
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit		120.304	88.764
Cashflows aus Investitionstätigkeit			
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	6	(284.559)	(44.068)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		6.300	-
Gewährung langfristiger Darlehen		(47.519)	-
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien		246.566	570.335
Investment in Finanzinstrumente		(40.159)	(254.342)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember			
In TEUR	Anhang Ziffer	2020	2019
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen		(7.880)	(3.121)
Zinseinnahmen		2.013	39
Einzahlungen aus Veräußerung von Finanzinstrumenten		12.821	-
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagen		10	-
Erwerb von Tochtergesellschaften ohne deren Zahlungsmittel		(64.686)	-
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(1.275)	218
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit		(178.368)	269.061
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit			
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		(20.220)	-
Ausgabe von Stammaktien		457.338	-
Rückzahlung von Anleihen		(101.485)	-
Erhaltene langfristige Darlehen	19	1.747.951	79.427
Tilgung der langfristigen Darlehen	19	(2.395.528)	(15.876)
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen, netto	18	781.268	-
Erhaltene kurzfristige Darlehen	19	175.569	-
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		(217)	(702)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	19	(534.183)	-
Gezahlte Zinsen		(187.287)	(26.427)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten	30	(7.031)	(789)
Ausgleichszahlungen in Bezug auf sonstige Finanzverbindlichkeiten		-	(768)
Transaktionskosten		(26.084)	-
Vorausgezahlte Finanzierungskosten		(26.390)	-
Ausgeschüttete Dividende		-	(33.098)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit		(136.299)	1.767
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Berichtsjahr		(194.363)	359.592
Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		178.379	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang des Berichtsjahres		387.558	27.966
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende des Berichtsjahres		371.574	387.558

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

Stand zum 31. Dez.

In TEUR	Ge- zeich- netes Kapital	Emis- sions- agio	Eigene Aktien	Hed- ging- rück- lagen	Wäh- rungs- um- rech- nungs- rück- lage	Kapital- rück- lage aus Transak- tion mit beherr- schendem Aktionär	Rücklage aus finan- ziellen Ver- mögens- werten, erfolgs- neutral zum beizu- legenden Zeitwert	Gewinn- rücklagen	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenka- pital
Stand zum 1. Jan. 2020	55	500.608	-	(850)	-	319.044	(67.510)	1.895.445	2.646.792	51.653	2.698.445
Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr											
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	159.697	159.697	69.766	229.463
Sonstiges Gesamt- ergebnis nach Steuern	-	-	-	478	(3.560)	-	(46.753)	-	(49.835)	-	(49.835)
Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-	-	-	478	(3.560)	-	(46.753)	159.697	109.862	69.766	179.628
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern											
Veränderung aufgrund des Unternehmens- zusammenschlusses mit ADLER (Anhang Ziffer 5A)	34	600.396	(319.423)	-	-	-	-	-	281.007	409.898	690.905
Veränderung aufgrund des Unternehmens- zusammenschlusses mit Consus (Anhang Ziffer 5B)	3	74.322	319.423	-	-	-	-	-	393.748	351.146	744.894
Ausgabe von Stamm- aktien (netto)	54	787.720	-	-	-	-	-	-	787.774	-	787.774
Transaktionen mit nicht beherrschenden Aktionä- ren ohne Kontrollwechsel (Anhang Ziffer 5D)	-	(70.902)	-	-	-	-	-	-	(70.902)	(150.444)	(221.346)
Veränderungen im Konsolidierungskreis aufgrund von Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.724)	(8.724)
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	-	-	(3.298)	-	-	(3.298)	48.715	45.417
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	-	547	547	-	547
Stand zum 31. Dez. 2020	146	1.892.144	-	(372)	(3.560)	315.746	(114.263)	2.055.689	4.145.530	772.010	4.917.540

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Stand zum 31. Dez.

In TEUR	Ge- zeich- netes Kapital	Emis- sions- agio	Hedging- rückkla- gen	Kapitalrück- lage aus Transaktion mit beherr- schendem Aktionär	Rücklage aus finanziellen Vermögens- werten, erfolgsneutral zum beizu- legenden Zeit- wert bewertet	Gewinn- rücklagen	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenka- pital
Stand zum 1. Jan. 2019	55	499.209	(859)	325.736	-	1.326.538	2.150.679	46.603	2.197.282
Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr									
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	601.874	601.874	5.050	606.924
Sonstiges Gesamt- ergebnis nach Steuern	-	-	9	-	(67.510)	-	(67.501)	-	(67.501)
Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-	-	9	-	(67.510)	601.874	534.373	5.050	539.423
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktio- nen mit Eigentümern									
Ausgabe von Stammaktien (netto)	-	1.399	-	-	-	(1.399)	-	-	-
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	(6.692)	-	-	(6.692)	-	(6.692)
Ausgeschüttete Divi- dende	-	-	-	-	-	(33.098)	(33.098)	-	(33.098)
Anteilsbasierte Ver- gütung	-	-	-	-	-	1.530	1.530	-	1.530
Stand zum 31. Dez. 2019	55	500.608	(850)	319.044	(67.510)	1.895.445	2.646.792	51.653	2.698.445

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Ziffer 1 – Adler Group S.A.

Die Adler Group S.A. („Gesellschaft“ oder „Adler Group“), ehemals ADO Properties S.A., ist eine Société Anonyme (Aktiengesellschaft) nach luxemburgischem Recht. Die Anschrift des Gesellschaftssitzes lautet Aerogolf Center, 1B Heienhaff, L-1736, Senningerberg, Luxemburg.

Gemäß dem Beschluss der Hauptversammlung vom 29. September 2020 änderte die Gesellschaft ihren Namen von „ADO Properties S.A.“ in „Adler Group S.A.“ (B-197554).

Am 9. April 2020 schloss die Gesellschaft einen Unternehmenszusammenschluss ab und erlangte die Beherrschung über die ADLER Real Estate AG (Anhang Ziffer 5A).

Am 2. Juli 2020 schloss die Gesellschaft einen Unternehmenszusammenschluss ab und erlangte die Beherrschung über die Consus Real Estate AG (Anhang Ziffer 5B).

Nach dem Unternehmenszusammenschluss mit der ADLER Real Estate AG und der Consus Real Estate AG deckt die Gesellschaft die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette ab. Diese reicht vom Erwerb von Grundstücken über Planung und Entwicklung von Projekten bis hin zur Verwaltung von Immobilien und Vermietung von Wohneinheiten in ganz Deutschland.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 für das an diesem Datum endende Jahr umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „Konzern“ bezeichnet).

Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung

A. Übereinstimmungserklärung

Der vorliegende Konzernabschluss für das zum 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr wurde in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union (EU) übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellt.

Der Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat am 30. März 2021 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. Funktionale Währung und Berichtswährung

Dieser Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt, der funktionalen Währung des Konzerns. Sofern nicht anderweitig angegeben, wurden alle in Euro („EUR“) angegebenen Finanzinformationen auf den nächsten Tausenderbetrag aufgerundet. Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

C. Bewertungsgrundlage

Der Konzernabschluss ist grundsätzlich nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt; eine Ausnahme hiervon bilden insbesondere Anlageimmobilien, sonstige finanzielle Vermögenswerte, sonstige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

D. Geschäftszyklus

Der Konzern hat die folgenden Geschäftszyklen:

- Eigentum und Betrieb von Wohn- und Gewerbeeinheiten: Der Geschäftszyklus umfasst ein Jahr.
- Verkauf von Einheiten als separate Eigentumswohnungen: Der Geschäftszyklus umfasst bis zu drei Jahre.
- Verkauf von Entwicklungsprojekten: Der Geschäftszyklus umfasst bis zu drei Jahre.

Infolgedessen beziehen die kurzfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auch Posten mit ein, deren Realisierung innerhalb des Geschäftszyklus dieser Geschäftstätigkeiten von bis zu drei Jahren geplant und antizipiert ist.

E. Die Coronapandemie und ihre Auswirkungen auf den Konzern

Nach dem Ausbruch des Coronavirus (COVID-19) in China im Dezember 2019 und der Ausbreitung der Pandemie in vielen weiteren Ländern zu Beginn des Jahres 2020 war in vielen Regionen der Welt und auch in Deutschland ein Konjunkturrückgang zu verzeichnen. Die Ausbreitung des Virus führte unter anderem zu Unterbrechungen der Lieferketten, zu einem Rückgang des globalen Transportvolumens, zu Reise- und Beschäftigungsbeschränkungen, die von vielen Regierungen weltweit verhängt wurden, sowie zu Wertverlusten bei Finanzanlagen und Rohstoffen auf den globalen Märkten. Darüber hinaus wurden Geschäftsaktivitäten auf Anweisung der Bundesregierung unterbunden oder eingeschränkt, die Anwesenheit von Arbeitskräften in den Unternehmen deutlich eingegrenzt, Bildungseinrichtungen geschlossen und Ausgangsbeschränkungen verhängt. Dabei sollte darauf hingewiesen werden, dass die Bundesregierung nach einer relativ erfolgreichen Eindämmung des Virus im zweiten Quartal des Geschäftsjahres damit begann, einige Beschränkungen wieder aufzuheben. Nach dem Berichtsstichtag und vor der Veröffentlichung dieses Berichts kam es zu einem erneuten Anziehen der Infektionszahlen in Deutschland. Um die Verbreitung des Virus zu stoppen, verhängte die Bundesregierung daher neue Beschränkungen.

Risiken und Exposures des Konzerns in Bezug auf die Coronapandemie

Die Aktivitäten des Konzerns laufen seit Beginn der Krise, vorbehaltlich der Beschränkungen und Vorschriften der Bundesregierung, weitestgehend normal weiter.

Dabei sollte darauf hingewiesen werden, dass die Coronakrise und die damit zusammenhängende Wirtschafts-

krise vor allem im Hinblick auf ertragsgenerierende Immobilien ein Risiko für den Konzern darstellt. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Auswirkungen der Coronakrise auf die täglichen Geschäftsaktivitäten in Deutschland als auch auf die Fähigkeit gewerblicher Mieter, ihren Betrieb fortzuführen und Mieten für gewerbliche Immobilien zu zahlen sowie, in geringerem Maße, die Fähigkeit privater Mieter, die Mieten für privaten Wohnraum zu zahlen, wenn es zu Einkommenseinbußen kommt (dazu gehören Mietverpflichtungen gegenüber dem Konzern, aber auch das Risiko des Konzerns, keine Mieter für leerstehende Wohnungen zu finden).

Darüber hinaus ist der Konzern auch im Bereich der Immobilienentwicklung exponiert. Die negativen Auswirkungen der Krise auf die globale Wirtschaft im Allgemeinen und die Konjunktur in Deutschland im Besonderen könnten sich negativ auf die Nachfrage nach Wohnungen auswirken und einen Rückgang des Werts der zum Verkauf stehenden Wohnungen bzw. einen Rückgang der Verkaufsrate von Wohnungen verursachen (auch wenn dem Konzern zum Berichtszeitpunkt keine Hinweise auf Änderungen bei den Wohnungspreisen bzw. Baukosten bekannt sind). Auch wenn bereits in vielen Ländern der Welt, darunter auch in Deutschland, Impfkampagnen angelaufen sind, die die Ausbreitung des Virus eindämmen und sogar stoppen können, ist ein Ende der Pandemie in Deutschland und global noch nicht absehbar, weshalb die Auswirkungen auf den Betrieb des Konzerns zum jetzigen Zeitpunkt nicht in vollem Umfang prognostiziert bzw. abgeschätzt werden können.

Spezifische Auswirkungen der Coronapandemie auf das Betriebsergebnis des Konzerns

Die Verbreitung des Coronavirus und der oben beschriebene Rückgang der wirtschaftlichen Aktivitäten haben die im Folgenden beschriebenen Auswirkungen auf den Betrieb und die Ergebnisse des Konzerns:

- Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Miet- und Leasing-

verträge betraf. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 durften Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhten und der Mieter dies glaubhaft darlegen konnte. Die Übergangsregelung der Bundesregierung lief zum 1. Juli 2020 aus.

- Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die im vorliegenden Konzernabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen, sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mietzahlungen konfrontiert werden.
- Die Gewerbeimmobilien von ADLER, die seit der Übernahme signifikant reduziert wurden und weiterhin reduziert werden, waren im Jahr 2020 von den Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus betroffen. Darüber hinaus wurde der Diskontierungssatz, der für die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts einiger Anlageimmobilien im Gewerbeimmobilienportfolio des Konzerns verwendet wird, im Berichtsjahr angehoben. Infolgedessen kam es seit dem Akquisitionszeitpunkt zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts der Gewerbeimmobilien in Höhe von ca. 11,1 Millionen EUR (siehe Anhang Ziffer 6).

- Offene Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern beliefen sich zum Berichtsstichtag auf rund 38,4 Millionen EUR (Vorjahr: 15,6 Millionen EUR) und waren somit nicht wesentlich durch Zahlungsaufschübe oder Stornierungen im Zusammenhang mit der Coronakrise beeinträchtigt.

Der Konzern schätzt, dass eine eskalierende Ausbreitung des Coronavirus mit den entsprechenden Auswirkungen erhebliche negative Effekte auf die globale Wirtschaft haben könnte und damit auch auf die Märkte, in denen die Gesellschaft tätig ist, sowie ihre Geschäftsaktivitäten und Betriebsergebnisse. Nichtsdestotrotz geht die Gesellschaft davon aus, dass die kürzlich ergriffenen Maßnahmen zur Reduzierung des Verschuldungsgrads der Gesellschaft und die Fokussierung ihrer Geschäftsaktivitäten auf den Wohnimmobiliensektor in Verbindung mit einer gewissen Resilienz dank ihrer regionalen Aufstellung und ihrer Schwerpunktssektoren, ihres Rankings, der Niveaus ihrer Standorte und hoher Vermietungsstände, zu einer geringeren Sensibilität gegenüber der Coronakrise und der damit verbundenen erheblichen Unsicherheit führt und sie über ausreichend Mittel verfügt, um eine mögliche Wirtschaftskrise angemessen zu bewältigen.

Für weitere Informationen zu den Anlageimmobilien wird auf Anhang Ziffer 6 verwiesen.

F. Anwendung von Schätzungen, Beurteilungen und Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert

Bei der Aufstellung dieses Konzernabschlusses hat das Management Beurteilungen, Schätzungen und Annahmen vorgenommen, die Auswirkungen auf die Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns und die berichteten Zahlen bezüglich der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen haben. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen und die zugrundeliegenden Annahmen werden laufend überprüft. Korrekturen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

Beurteilungen und Anwendung von Schätzungen

Informationen über die bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einbezogenen Beurteilungen, Annahmen und Schätzungsunsicherheiten, die sich wesentlich auf die im Konzernabschluss erfassten Werte auswirken, sind in den folgenden Ziffern des Anhangs zu finden:

- **Anhang Ziffer 23 – Ungewisse Steuerpositionen (Beurteilungen)**
Der Grad an Sicherheit, mit dem die Steuerannahmen des Konzerns akzeptiert werden (ungewisse Steuerpositionen) und das damit verbundene Risiko von zusätzlichen Steuer- bzw. Zinsaufwendungen. Dies basiert auf der Auswertung einer Reihe von Faktoren, darunter Auslegungen der Steuergesetze und die Erfahrungswerte des Konzerns. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Beurteilungen anpasst, wodurch die Erfassung eines zusätzlichen Ertragsteueraufwands in der Berichtsperiode, in der eine solche Veränderung der Beurteilungen erfolgt, erfasst wird.

- **Anhang Ziffer 23 – (Schätzungen) bezüglich der Verwendung von Verlustvorträgen**

Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge angesetzt, soweit wahrscheinlich ist, dass die Verlustvorträge mit zukünftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Diese Beurteilung basiert auf Schätzungen und Annahmen und kann außerdem auch eine Reihe von Beurteilungen bezüglich zukünftiger Vorkommnisse enthalten. Der Konzern kann neue Erkenntnisse gewinnen, nach denen eine Änderung der Schätzungen bezüglich der Verwendung von bestehenden Steueransprüchen erforderlich wird; solche Änderungen der aktiven latenten Steuern wirken sich auf den Steuerertrag bzw. die Steueraufwendungen in der Periode aus, in der die Schätzungsänderung vorgenommen wird.

- **Anhang Ziffer 6 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert**

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2020 wurde im Wesentlichen durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf die Standorte und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Der beizulegende Zeitwert der im Bau befindlichen Anlageimmobilien (Projektentwicklung) wurde durch den unabhängigen Branchenexperten NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf die Standorte und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Die Bewertung umfasst Annahmen in Bezug auf Mieten, Leerstand, Instandhaltungskosten und Diskontierungssatz. Bezüglich dieser Annahmen bestehen Unsicherheiten, die in der Zukunft zu positiven oder negativen Wertberichtigungen führen können, welche durch Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust in der Berichtsperiode, in der diese Schätzungen vorgenommen werden, hätten.

• **Anhang Ziffer 18/19/20 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert**

Eigenständige derivative Finanzinstrumente, die im Wesentlichen Zinssicherungsinstrumente umfassen, werden durch die finanzierende Bank berechnet und durch das Management überprüft. Es besteht das Risiko, dass derivative Finanzinstrumente nicht adäquat bewertet werden, da der Konzern Beurteilungen über die von der kreditgebenden Bank gemachte Einschätzung des Kreditrisikos und darüber, ob die Bank angemessene Marktbeobachtungen für die anderen Variablen herangezogen hat, vornehmen muss. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Schätzungen anpasst, was aufgrund der Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust in der Berichtsperiode, in der diese Schätzungen vorgenommen werden, hätte.

In einigen Fällen enthalten Anleihen und Darlehen, die der Konzern ausgibt, eingebettete derivative Finanzinstrumente, die getrennt von ihrem Basisvertrag erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Zu diesen eingebetteten derivativen Finanzinstrumenten gehören die Wandlungsoption in Wandelanleihen oder Kündigungsoptionen, die es dem Konzern ermöglichen, die jeweiligen Anleihen vor dem eigentlichen Fälligkeitstermin zurückzuzahlen. Diese Optionen werden mithilfe eines Optionspreismodells (Binomialmodell) bewertet. Die wichtigsten Inputfaktoren im verwendeten Optionspreismodell sind die erwartete Volatilität und der risikofreie Zinssatz, insofern handelt es sich im Wesentlichen um nichtbeobachtbare Inputfaktoren.

• **Anhang Ziffer 3 – Akquisition von Unternehmen, die Immobilien halten (Beurteilung)**

Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält („Immobilien-gesellschaft“), beurteilt der Konzern zum Zwecke der bilanziellen Behandlung der Transaktion, ob es sich um den Erwerb eines Unternehmens oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt. Bei der Ermittlung, ob es sich bei einer Immo-

biliengesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft der Konzern unter anderem die Art der in der Immobilien-gesellschaft bestehenden Prozesse, einschließlich des Umfangs und der Art der Verwaltungs-, Sicherheits-, Reinigungs- und Instandhaltungsdienstleistungen, die den Mietern bereitgestellt werden.

• **Anhang Ziffer 24 – Erfassung von Umsatzerlösen**

Die Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen und die Erträge aus Projektentwicklungen beruhen zu einem erheblichen Anteil auf Schätzungen und Ermessensentscheidungen des Managements.

Die Erträge aus Projektentwicklungen stammen aus Forward Sales, deren Preis anhand der Messung des Projektfortschritts und erwarteter Umsatzerlöse auf Basis der Projektkalkulation ermittelt wird. Die Projektkalkulation stützt sich auf Schätzungen und Annahmen des Managements. Der Konzern ermittelt den Fertigstellungsgrad der Entwicklungsprojekte zum jeweiligen Bilanzstichtag anhand der Cost-to-Cost-Methode. Hierbei werden die angefallenen Kosten zu den gesamten Projektkosten laut aktuellem Business-Plan ins Verhältnis gesetzt. Die Margen der einzelnen Projekte werden ebenfalls individuell unter Berücksichtigung des vereinbarten Preises aus dem Forward-Deal für jede Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen ermittelt. Der Preis des Forward Deals unterliegt üblicherweise zukünftigen Unsicherheiten, wie garantierten Vermietungsquoten oder Preisänderungsmechanismen, die anhand der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts geschätzt werden. Da die Preisänderungsmechanismen hauptsächlich von Vermietungszielen abhängen, deren Erreichung im gegenwärtigen Marktumfeld relativ sicher ist, sind negative Anpassungen der Umsatzerlöse unwahrscheinlich.

Gleichermaßen unterliegen auch die Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen den Schätzungen und Annahmen des Managements. Umsatzerlöse werden zum vertraglich vereinbarten Transaktionspreis erfasst und können teilweise auf Managementschätzungen basieren, z. B. in Bezug auf die Beträge und Zeitpunkte der bedingten Ge-

genleistungen und variablen Komponenten. Das Management bewertet die Wahrscheinlichkeiten der möglichen Szenarien zu jedem Bilanzstichtag neu.

• **Anhang Ziffer 24 – Prinzipal/Agent-Aspekte in Ver-tragsbeziehungen (Beurteilung)**

Der Konzern versorgt die Mieter mit Nebenleistungen, im Wesentlichen Mietnebenkosten, die er den Mietern weiterberechnet. Bei der Überlegung, ob der Konzern bei der Bereitstellung der Dienstleistungen an Mieter als Prinzipal oder Agent handelt, sind Beurteilungen erforderlich. Der Konzern prüft die in IFRS 15 enthaltenen Hinweise, um festzustellen, ob er als Konzern hauptsächlich für die Erfüllung der Leistungsversprechen verantwortlich ist und ob es im Ermessen des Konzerns liegt, die Preise für diese Leistungen zu bestimmen. Mit der Akquisition von ADLER und Consus bezieht der Konzern auch die entsprechenden erworbenen Geschäftsmodelle mit ein, sowie die Art der zugesagten Nebenleistungen, um festzustellen, ob der Konzern diese Dienstleistungen als Agent oder Prinzipal anbietet. Handelt der Konzern in Bezug auf zugesagte Mietnebenkosten als Prinzipal, so werden die Umsatzerlöse in Höhe des Bruttobetrags der Gegenleistung erfasst. Handelt der Konzern in Bezug auf zugesagte Mietnebenkosten als Agent, so werden die Umsatzerlöse in Höhe des Nettobetrags, der sich aus der Differenz zwischen dem dem Mieter in Rechnung gestellten Betrag und den Kosten der Mietnebenkosten ergibt, erfasst.

• **Anhang Ziffer 8 – Analyse der Beherrschungsver-hältnisse**

Bei der Prüfung der Beherrschungsverhältnisse über seine Beteiligungsunternehmen erfolgt eine Ermessensausübung des Konzerns. Der Konzern untersucht für diese Beurteilung die Struktur und die Merkmale der Beteiligungsunternehmen, ihre maßgeblichen Tätigkeiten und Gesellschaftsverträge sowie die potenziellen Stimmrechte. Im Rahmen dieser Untersuchung entscheidet der Konzern nach seinem Ermessen, ob er aktuell maßgebliche Tätigkeiten in den Beteiligungsunternehmen bestimmen kann, ob seine Rechte in diesen Unternehmen wesentlich sind und Verfügungsmacht über das Beteiligungs-

unternehmen bieten und ob er seine Verfügungsmacht nutzen kann, um die Erträge aus den Beteiligungen zu beeinflussen. Wird eine Beherrschung festgestellt, so kann dies die Konsolidierung der Aktiva, Passiva und Geschäftsergebnisse der Beteiligungsunternehmen beeinflussen.

• **Anhang Ziffer 8 – Analyse des maßgeblichen Einflusses**

Bei der Prüfung des maßgeblichen Einflusses über seine Beteiligungsunternehmen erfolgt eine Ermessensausübung des Konzerns. Der Konzern untersucht für diese Beurteilung seine Stimmrechte im Beteiligungsunternehmen, ob er in den Verwaltungsgremien vertreten ist, die relative Größe und Verteilung der Anteile anderer Gesellschafter und das Bestehen potenzieller Stimmrechte, die derzeit ausübbar oder wandelbar sind. Im Rahmen dieser Untersuchung entscheidet der Konzern nach seinem Ermessen, ob es in seiner Verfügungsmacht steht, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens zu beeinflussen. Wird ein maßgeblicher Einfluss festgestellt, so kann das zur Bilanzierung der Aktiva, Passiva und Geschäftsergebnisse des Beteiligungsunternehmens nach der Equity-Methode führen.

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

Die Aufstellung des Abschlusses erfordert vom Konzern die Feststellung des beizulegenden Zeitwerts bestimmter Vermögenswerte und Schulden. Weitere Informationen über die Annahmen, die für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts herangezogen wurden, sind in den folgenden Ziffern des Anhangs zu finden:

- Ziffer 6 – Anlageimmobilien und
- Ziffer 31 – Finanzinstrumente

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten oder Schulden zieht der Konzern soweit wie möglich beobachtbare Marktdaten heran. Die beizulegenden Zeitwerte werden aufgrund der für die Bewertungstechnik verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen einer Bewertungshierarchie eingeordnet.

- Stufe 1: auf aktiven Märkten notierte Preise (unverändert) für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt beobachten lassen.
- Stufe 3: Inputfaktoren für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nicht beobachtbare Inputfaktoren).

G. Erstmalige Anwendung neuer Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen waren im Jahr 2020 erstmals verpflichtend anzuwenden, haben aber keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

- Änderungen an IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse*

Die Änderungen dienen der Klarstellung, wann es sich bei einem Unternehmenszusammenschluss um den Erwerb eines „Geschäftsbetriebs“ handelt und wann es sich um den Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, die im Sinne des Standards nicht als „Geschäftsbetrieb“ gilt. Für diese Prüfung fügt die Änderung einen optionalen Konzentrationstest hinzu, der besagt, dass es sich nicht um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs handelt, wenn im Wesentlichen alle beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte einer Gruppe gleichartiger identifizierbarer Vermögenswerte oder einem einzelnen identifizierbaren Vermögenswert zugeordnet werden können. Darüber hinaus stellen die Änderungen die Mindestanforderungen für die Definition als Geschäftsbetrieb klar und geben zudem Beispiele zur Veranschaulichung der genannten Prüfung.

- Änderungen an IFRS 16 – IFRS 16 Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen

Die Änderungen an IFRS 16 zielen angesichts der Mietkonzessionen aufgrund der Coronapandemie darauf ab, Unternehmen eine Befreiung von der Beurteilung zu gewähren, ob eine auf die Coronapandemie bezogene Mietkonzession eine Leasingmodifikation gemäß IFRS 16 ist. Dadurch steht es Leasingnehmern frei, auf die Coronapandemie bezogene Mietkonzessionen so zu bilanzieren, als wären sie keine Leasingmodifikationen.

- Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 17: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 1

Die Änderungen enthalten verschiedene verpflichtende Erleichterungen, die für die Beurteilung relevant sind, ob eine von der Unsicherheit aus der IBOR-Reform (die in Zukunft zum Ersatz von Referenzzinssätzen wie LIBOR und EURIBOR führen wird) betroffene Sicherheitsbeziehung die Vorschriften des Hedge Accounting erfüllt.

- Änderungen an IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlichkeit

Die Änderungen liefern eine Neudefinition des Begriffs „Wesentlichkeit“, um die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept und in den verschiedenen Standards zu vereinheitlichen. Gemäß den Änderungen sind Informationen wesentlich, wenn vernünftigerweise zu erwarten ist, dass ihre Auslassung, fehlerhafte Darstellung oder Verschleierung die Entscheidungen der primären Adressaten von Abschlüssen beeinflussen können.

- Rahmenkonzept

Im Zuge der Änderungen am Rahmenkonzept wurden Verweise auf das Konzept in die IFRS-Standards (u. a. IFRS 2, IFRS 3, IAS 1, IAS 34, IAS 37 und IAS 38) aufgenommen.

H. Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht übernommen wurden

Die folgenden Standards, Interpretationen und Änderungen waren für das Geschäftsjahr 2020 nicht verpflichtend anzuwenden, und der Konzern hat sich nicht

für eine vorzeitige Anwendung entschieden. Nach einer vorläufigen Bewertung erwartet Konzern keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick über die entsprechenden Änderungen und die Zeitpunkte, ab denen sie verbindlich anzuwenden sind:

Relevante neue Standards, Interpretationen und Änderungen an bestehenden Standards und Interpretationen		Stand der Übernahme der IFRS in der EU	Datum des Inkrafttretens für den Konzern
Jährliche Verbesserungen 2018-2020	Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 und IFRS 16	noch ausstehend	01.01.2022 ^(*)
Änderungen an Standards			
IAS 1	Darstellung des Abschlusses	noch ausstehend	01.01.2023 ^(*)
IFRS 3, IAS 16 und IFRS 37	Unternehmenszusammenschlüsse, Sachanlagen und Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen	noch ausstehend	01.01.2022 ^(*)
IFRS 4	Versicherungsverträge	übernommen zum 15.12.2020	01.01.2021
IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 39	Versicherungsverträge, Finanzinstrumente: Angaben, Finanzinstrumente, Leasingverhältnisse und Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung	übernommen zum 13.01.2021	01.01.2021
Neue Standards			
IFRS 17	Versicherungsverträge	noch ausstehend	01.01.2023 ^(*)

(*) Geschätzt.

Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen

Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst die Gesellschaft und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn ihm variable Erträge aus seiner Beteiligung an dem Unternehmen zustehen oder er ein Anrecht auf diese hat und die Möglichkeit hat, diese Erträge durch seine Befugnis über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften sind ab dem Datum, an dem die Beherrschung beginnt, bis zum Datum, an dem die Beherrschung endet, in den Konzernabschluss integriert.

Neben der Gesellschaft sind 588 Tochtergesellschaften (2019: 199) in diesem Konzernabschluss abgebildet.

Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält („Immobilien-gesellschaft“), beurteilt der Konzern zum Zwecke der bilanziellen Behandlung der Transaktion, ob es sich um den Erwerb eines Unternehmens oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt. Bei der Ermittlung, ob es sich bei einer Immobilien-gesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft der Konzern unter anderem die Art der in der Immobilien-gesellschaft bestehenden Prozesse, einschließlich des Umfangs und der Art der Verwaltungs-, Sicherheits-, Reinigungs- und Instandhaltungsdienstleistungen, die den Mietern bereitgestellt werden. Bei Transaktionen, in denen die erworbene Gesellschaft ein Unternehmen ist, wird die Transaktion als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 behandelt.

Bei Transaktionen, in denen die erworbene Immobilien-gesellschaft kein Unternehmen ist, werden die Anschaffungskosten, einschließlich Transaktionskosten, auf Basis

der relativen Zeitwerte der erworbenen identifizierten Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt anteilig diesen Vermögenswerten und Schulden zugeordnet. In diesem Fall werden keine Geschäfts- oder Firmenwerte und keine latenten Steuern auf die zum Erwerbszeitpunkt bestehende temporäre Differenz erfasst.

Konzerninterne Salden und Verbindlichkeiten sowie unrealisierte Erträge und Aufwendungen, die sich aus konzerninternen Transaktionen ergeben, werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie unrealisierte Gewinne, jedoch nur soweit keine Anzeichen für Wertminderung erkennbar sind.

Die nicht beherrschenden Anteile sind Eigenkapitalbeteiligungen an Tochtergesellschaften, die der Gesellschaft weder direkt noch indirekt zugerechnet werden können. Gewinne oder Verluste und sonstige Bestandteile des sonstigen Gesamtergebnisses werden den Eigentümern der Gesellschaft und den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter zugerechnet.

Eine vom Konzern auf nicht beherrschende Anteile gewährte Verkaufsoption, die durch einen Ausgleich in bar oder andere Finanzinstrumente erfüllt wird, wird auf der Passivseite zum Barwert des Ausübungskurses erfasst. In Folgeperioden werden die Wertänderungen der Verbindlichkeiten und Dividenden, die in Bezug auf Verkaufsoptionen an nicht beherrschende Anteile ausgeschüttet wurden, im Eigenkapital verbucht. Der Anteil des Konzerns am Gewinn einer Tochtergesellschaft umfasst den Anteil der nicht beherrschenden Anteile, auf die der Konzern eine Verkaufsoption gewährt hat, auch wenn mit den nicht beherrschenden Anteilen ein Anspruch auf die Erträge aus Beteiligungen an der Beteiligungsgesellschaft einhergeht.

Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

A. Anlageimmobilien

Anlageimmobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieterträgen oder zum Zweck der Wertsteigerung oder beidem gehalten werden und die nicht selbst genutzt oder im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung gehalten werden.

Anlageimmobilien werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, einschließlich Transaktionskosten. In Folgeperioden werden Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, und Veränderungen der Zeitwerte werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlageimmobilien werden durch einen Vergleich des Reinerlöses aus der Veräußerung mit dem Buchwert des Vermögenswerts (beizulegender Zeitwert der Anlageimmobilie zum Veräußerungsdatum) ermittelt. Die Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlageimmobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum der Anlageimmobilien auf den Käufer übertragen wurden, vorausgesetzt, der Konzern muss keine weiteren wesentlichen Handlungen im Rahmen des Vertrags erfüllen.

Unter bestimmten Umständen beschließt der Konzern die Nutzung von vermietetem Wohnbestand, der als Anlageimmobilie klassifiziert ist, zu ändern und diesen in die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien umzugliedern. Diese Gebäude werden dann umgebaut. Sobald der Umbau abgeschlossen ist, die erforderlichen Genehmigungen eingeholt wurden und die Vermarktung der Wohnungen beginnt, werden die erwähnten Gebäude vom Posten Anlageimmobilien in zu Handelszwecken gehaltene Immobilien umgegliedert. Die Kosten der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien werden mithilfe des beizulegenden Zeitwerts zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung ermittelt.

Der Konzern erfasst Anzahlungen für Anlageimmobilien als langfristige Vermögenswerte und weist diese nicht als Teil der Anlageimmobilien aus. In den Folgeperioden nach Abschluss der Transaktionen werden die Anzahlungen wieder in die Anlageimmobilien umgegliedert.

B. Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

Beteiligungen, auf die der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausübt – in der Regel weil er zwischen 20 % und 50 % der Anteile hält – werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bewertet. Bei Beteiligungen, die nach der Equity-Methode zu bewerten sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die auf den Konzern entfallenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Erfassung von Beteiligungen, die nach der Equity-Methode zu bewerten sind, werden Differenzbeträge aufgrund der Erstkonsolidierung genauso behandelt, wie der Geschäfts- oder Firmenwert der vollkonsolidierten Konzerngesellschaften.

Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzerngesellschaften und verbundenen Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns am verbundenen Unternehmen eliminiert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen verbundenen Unternehmen werden nicht eliminiert.

C. Leasingverhältnisse (IFRS 16)

Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasingnehmer ist

Der Konzern wendet IFRS 16 Leasingverhältnisse seit dem 1. Januar 2019 an. Dabei beziehen sich die Leasingverhältnisse des Konzerns insbesondere auf:

1. Erbpachtverträge für Grundstücke
2. Mietverträge für Büros, Garagen und Lagerräume (Immobilien)
3. Leasingverträge für Pkw und Nutzfahrzeuge (Fahrzeuge)

4. Leasingverträge für Hardware und Heizungsanlagen (Hardware und Vertragspartner)

Informationen zu wesentlichen Leasingverträgen

- Die Erbpachtverträge stammen im Wesentlichen aus der Übernahme von ADLER und haben Laufzeiten von bis zu 200 Jahren. Dem Leasingnehmer wurden hier keine Verlängerungs- oder Kaufoptionen eingeräumt. Einige der Erbpachtverträge sind mit einer Indexanpassung versehen. Die aus den Erbpachtverträgen resultierenden Nutzungsrechte entsprechen der Definition von Anlageimmobilien und werden gemäß IAS 40 bilanziert.
- Der Konzern mietet Büros, Garagen und Lagerräume. Die entsprechenden Leasingverträge haben typischerweise keine feste Laufzeit und können von den Vertragspartnern unter Einhaltung einer bestimmten Frist gekündigt werden. Bei der Beurteilung der Laufzeit solcher Leasingverhältnisse ist der Konzern, sofern keine konkreten Anhaltspunkte für eine kürzere Nutzung vorliegen, davon ausgegangen, dass die jeweiligen Leasingverhältnisse fünf Jahre bestehen bleiben. Einige der Leasingverträge sehen Mieterhöhungen vor, die auf Änderungen lokaler Preisindizes basieren.
- Der Konzern schließt Leasingverträge für Pkw und Nutzfahrzeuge ab, die in der Regel eine Laufzeit von drei bis vier Jahren haben. Normalerweise werden hier keine Verlängerungs- oder Kaufoptionen vereinbart bzw. solche Optionen werden nicht genutzt. Auch diese Leasingverhältnisse wurden bisher als Operating-Leasingverhältnisse gemäß IAS 17 klassifiziert.
- Der Konzern least Hardware und Heizungsanlagen (über Vertragspartner). Die Laufzeiten für diese Verträge liegen typischerweise bei zwischen vier und fünf Jahren. Normalerweise werden hier keine Verlängerungs- oder Kaufoptionen vereinbart bzw. solche Optionen werden nicht genutzt. Im Rahmen von Vereinbarungen mit Vertragspartnern laufen die Leasingverträge für Heizungsanlagen schrittweise bis spätestens 2031 aus und werden nicht verlängert.

Zu Beginn des Leasingverhältnisses beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet, und prüft gleichzeitig, ob der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Bei der Beurteilung, ob ein Vertrag dazu berechtigt, einen identifizierten Vermögenswert zu kontrollieren, beurteilt der Konzern, ob er während der gesamten Leasingdauer:

- (1) berechtigt ist, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung des identifizierten Vermögenswerts zu ziehen, und
- (2) berechtigt ist, über die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts zu entscheiden.

Der Konzern hat sich für die Anwendung der folgenden praktischen Behelfe entschieden:

- Anwendung der praktischen Behelfe für die Erfassung und Bewertung von Leasingverhältnissen, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Diese Leasingverhältnisse werden weiterhin erfolgswirksam und linear über ihre Laufzeit erfasst.
- Anwendung des praktischen Behelfs für den Ansatz und die Bewertung von kurzfristigen Leasingverhältnissen, die innerhalb von 12 Monaten ab der Bereitstellung des geleasteten Gegenstands enden.

Die Leasingverträge für geringwertige zugrunde liegende Vermögenswerte beziehen sich typischerweise auf Büroausstattung, Notrufgeräte in Aufzügen, Rauchmelder, Wärme- und Wasserzähler.

Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht die Definition einer Anlageimmobilie erfüllen, weist der Konzern in seiner Bilanz separat aus. Dementsprechend werden der kurz- und der langfristige Anteil von Leasingverbindlichkeiten in der Bilanz getrennt voneinander ausgewiesen. Nutzungsrechte auf Anlageimmobilien (Erbpacht), die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, werden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert erfasst und unter Anlageimmobilien ausgewiesen.

Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasinggeber ist

Der Konzern vermietet Anlage- und Erbpacht-Immobilien an Mieter. Der Konzern stuft diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse ein, da die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen nicht grundsätzlich vom Leasingnehmer übernommen werden. Wohnungsmietverträge unterliegen grundsätzlich der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten.

Der Konzern erfasst Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Umsatzerlöse. Die Kosten für Grundsteuer und Gebäudeversicherung gibt der Konzern an seine Mieter weiter. In diesem Zusammenhang werden keine Güter oder Dienstleistungen an die Mieter übertragen. Diese Posten werden daher gemäß IFRS 16 bilanziert (siehe Anhang Ziffer 24).

D. Vorräte einschließlich erworbener Grundstücke und Gebäude

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten für die Fertigstellung und den Verkauf. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Vorräten beinhalten die beim Erwerb der Vorräte (d. h. Grundstücke und Gebäude) angefallenen Aufwendungen und damit verbundene Anschaffungsnebenkosten. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Vorräten beinhalten außerdem einen auf der normalen Produktionskapazität beruhenden angemessenen Anteil an den mittelbaren Gemeinkosten sowie die zurechenbaren Fremdkapitalkosten.

E. Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben bestehen aus Bankguthaben, die der Konzern zur Sicherung von Bankfazilitäten verpfändet hat, aus Kautionen von Mietern und aus beschränkt verfügbaren Einnahmen aus dem Verkauf

von Eigentumswohnungen. Der Konzern kann über diese Guthaben im Rahmen seiner Geschäftstätigkeiten nicht frei verfügen. Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

F. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Bankguthaben und kurzfristige Anlagen mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

G. Finanzinstrumente

(1) Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern erfasst Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldinstrumenten erstmalig zum Zeitpunkt ihrer Entstehung. Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz zum Handelstag erfasst, an dem der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird. Mit Ausnahme von Posten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden finanzielle Vermögenswerte bei der erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb oder der Ausgabe des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, bewertet. Eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungs Komponente wird erstmalig zum Transaktionspreis bewertet. Forderungen aus aktiven Vertragsposten werden erstmalig zum Buchwert des Vertragspostens zum Zeitpunkt der Umgliederung vom aktiven Vertragsposten in Forderungen bewertet.

Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte des Konzerns auf Cashflows aus dem Vermögenswert auslaufen oder der Konzern die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen

Vermögenswert in einer Transaktion überträgt, in der alle maßgeblichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum an dem finanziellen Vermögenswert übertragen werden. Behält der Konzern im Wesentlichen alle mit dem Eigentum an dem finanziellen Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen, erfasst er den finanziellen Vermögenswert auch weiterhin.

Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten in Kategorien und die bilanzielle Behandlung jeder Kategorie

Finanzielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz einer der folgenden Bewertungskategorien zugeordnet: Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert.

Finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden nicht umgegliedert, es sei denn, und nur dann, wenn der Konzern sein Geschäftsmodell für das Management von Schuldinstrumenten ändert; in diesem Fall werden die betroffenen Schuldinstrumente zu Beginn der Periode nach der Änderung des Geschäftsmodells umgegliedert.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn er die beiden folgenden Bedingungen erfüllt und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Ziel es ist, Vermögenswerte zu halten, um vertragliche Cashflows zu erzielen und
- Die vertraglichen Bedingungen des finanziellen Vermögenswertes führen zu Cashflows, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag zu bestimmten Zeitpunkten darstellen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht wie vorstehend beschrieben als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet klassifiziert sind, sowie finanzielle Vermögenswerte, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Konzern verfügt über Salden von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen und Einlagen, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Ziel die Einnahme vertraglicher Cashflows ist. Die vertraglichen Cashflows dieser finanziellen Vermögenswerte stellen ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen dar, die die Berücksichtigung des Zeitwerts des Geldes und des Kreditrisikos widerspiegeln. Dementsprechend werden diese finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Beurteilung, ob es sich bei den Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt

Für die Beurteilung, ob es sich bei den Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt, wird der zu tilgende Kapitalbetrag als der beizulegende Zeitwert des finanziellen Vermögenswertes beim erstmaligen Ansatz definiert. Die Zinszahlungen definieren sich als die Gegenleistung für den Zeitwert des Geldes, für das Kreditrisiko, das mit dem während eines bestimmten Zeitraums ausstehenden Kapitalbetrag verbunden ist, und für andere grundlegende Kreditrisiken und -kosten sowie eine Gewinnmarge.

Bei der Beurteilung, ob es sich bei den vertraglichen Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt, berücksichtigt der Konzern die vertraglichen Bedingungen des Instruments. Dies beinhaltet die Beurteilung, ob der finanzielle Vermögenswert eine Vertragslaufzeit enthält, die den Zeitpunkt oder die Höhe der vertraglichen Cashflows so ändern könnte, dass er diese Bedingung nicht erfüllen würde. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern:

- Eventualereignisse, die den Zeitpunkt oder die Höhe der Cashflows verändern würden;
- Vertragsbedingungen, die zu einer Veränderung des angegebenen Zinssatzes führen können, einschließlich variabler Zinsen und
- Vertragsbedingungen, die den Anspruch des Konzerns auf Cashflows aus bestimmten Vermögenswerten (z. B. nicht rückgriffsberechtigter finanzieller Vermögenswert) begrenzen.

Gewinne und Verluste aus Folgebewertungen

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Nettogewinne und -verluste, einschließlich Zinserträge beziehungsweise Dividendenerträge, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (mit Ausnahme bestimmter derivativer Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente dienen).

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden um den Wertminderungsverlust verringert. Zinserträge, Währungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Jeder Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Nettogewinne und -verluste, einschließlich etwaiger Zins- oder Dividendenerträge, werden erfolgsneutral im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

(2) Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten

Nicht derivative Finanzverbindlichkeiten umfassen Anleihen, Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten und anderen Gläubigern, sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Bei erstmaligem Ansatz erfasst der Konzern Finanzverbindlichkeiten zum Handelstag, an dem der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird. Der Konzern bucht eine Fi-

nanzverbindlichkeit aus, wenn die entsprechenden vertraglichen Verpflichtungen erfüllt oder aufgehoben sind oder auslaufen.

Diese Finanzverbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz abzüglich der direkt zuzuordnenden Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert erfasst. In der Folge werden diese Finanzverbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Ein Austausch von Schuldinstrumenten mit substanziell verschiedenen Vertragsbedingungen zwischen einem bestehenden Kreditnehmer und Kreditgeber wird wie eine Tilgung der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit und ein Ansatz einer neuen Finanzverbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert behandelt. In diesen Fällen wird die gesamte Differenz zwischen den fortgeführten Anschaffungskosten der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit und dem beizulegenden Zeitwert der neuen Finanzverbindlichkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag oder Aufwand aus Finanzierung verbucht.

Vertragsbedingungen gelten als substanziell verschieden, wenn der abgezinste Barwert der Cashflows unter den neuen Vertragsbedingungen (einschließlich etwaiger Gebühren, die netto unter Anrechnung erhaltener und unter Anwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes abgezinster Gebühren gezahlt wurden) mindestens 10% von dem abgezinsten Barwert der verbleibenden Cashflows der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit abweicht. Zusätzlich zum vorstehend genannten quantitativen Kriterium ermittelt der Konzern auch qualitative Faktoren, unter anderem ob Veränderungen der verschiedenen ökonomischen Parameter aus den ausgetauschten Schuldinstrumenten bestehen.

(3) Aktienkapital – Stammaktien

Stammaktien werden als Eigenkapital klassifiziert. Zusätzlich anfallende Kosten, die der Emission von Stammaktien unmittelbar zurechenbar sind, werden nach Abzug aller steuerlichen Effekte als Minderung des Eigenkapitals erfasst.

Zusätzlich anfallende Kosten, die der erwarteten Ausgabe eines Instruments, das als Eigenkapitalinstrument klassifiziert wird, unmittelbar zurechenbar sind, werden als Vermögenswert unter den Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz aufgeführt. Die Kosten werden bei erstmaligem Ansatz der Eigenkapitalinstrumente vom Eigenkapital abgezogen oder als Finanzaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht, wenn nicht mehr erwartet wird, dass die Ausgabe des Instruments stattfindet.

(4) Derivative Finanzinstrumente, einschließlich Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Um Risiken im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Bankdarlehen abzusichern, schließt der Konzern Verträge über derivative Finanzinstrumente ab, wie zum Beispiel Zinsswaps. Der Konzern hält die derivativen Finanzinstrumente als wirtschaftliche Absicherung, ohne sie für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung gemäß den Vorschriften für Hedge Accounting zu designieren. Die eigenständigen derivativen Finanzinstrumente werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Recycling von Cashflow Hedge-Rücklagen in der Gewinn- und Verlustrechnung

Für die in der Vergangenheit nach IAS 39 bilanzierten Sicherungsbeziehungen wird der im Konzerngesamtergebnis erfasste Betrag in derselben Periode in den Gewinn oder Verlust übertragen, in der die abgesicherten Cashflows den Gewinn oder Verlust in derselben Position in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen wie der abgesicherte Posten.

(5) Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihe)

Verbindlichkeiten, die nach Wunsch des Inhabers in Aktien umgewandelt werden können, einschließlich der Option eines Barausgleichs zugunsten des Konzerns, werden als hybride Instrumente (zusammengesetzt) gehalten, die vollständig als finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen werden. Für Bewertungszwecke wird das Instrument in zwei Komponenten aufgeteilt: eine Fremdkapitalkomponente

ohne Umwandlungsmerkmal, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode bewertet wird, und eine Umwandlungsoption, die ein eingebettetes Derivat ist und zu jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird.

Separierbare eingebettete derivative Finanzinstrumente, die keinen Sicherungszwecken im Sinne von Hedging dienen

Eingebettete derivative Finanzinstrumente werden vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert, sofern der Basisvertrag kein finanzieller Vermögenswert ist. Eingebettete derivative Finanzinstrumente werden vom Basisvertrag getrennt und gegebenenfalls separat bilanziert, wenn (a) die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des Basisvertrags und des eingebetteten derivativen Finanzinstruments nicht eng miteinander verbunden sind, (b) ein separates Instrument mit den gleichen Bedingungen wie das eingebettete derivative Finanzinstrument die Definition eines derivativen Finanzinstruments erfüllen würde und (c) das zusammengesetzte Instrument nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet und erfolgswirksam erfasst wird.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von separierbaren eingebetteten derivative Finanzinstrumenten werden erfolgswirksam als Finanzierungsertrag oder -aufwand erfasst.

H. Wertminderung

(1) Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern erfasst eine Rückstellung für erwartete Forderungsverluste in Bezug auf finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Der Konzern hat sich dazu entschieden, die Rückstellung für erwartete Forderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe der Forderungsverluste über die gesamte Laufzeit des Instruments zu bewerten.

Für die Berechnung der Ausfallrisiken in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und aktive Vertragsposten verwendet der Konzern eine Kreditrisikomatrix. Die Matrix basiert auf den historischen Ausfallraten und berücksichtigt die zukünftigen Erwartungen.

Bei der Bestimmung, ob sich das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, und bei der Schätzung erwarteter Forderungsverluste berücksichtigt der Konzern angemessene und nachvollziehbare Informationen, die relevant und ohne übermäßigen Aufwand und Kosten verfügbar sind. Diese Informationen umfassen quantitative und qualitative Informationen sowie eine Analyse, die auf den Erfahrungen des Konzerns in der Vergangenheit und einer fundierten Bonitätsprüfung basiert. Außerdem werden auch zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt.

Der Konzern nimmt an, dass sich das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, wenn die vertraglich vereinbarten Zahlungen seit mehr als 30 Tagen überfällig sind, es sei denn, es liegen angemessene und verlässliche Informationen vor, die belegen, dass sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Der Konzern geht davon aus, dass ein finanzieller Vermögenswert in Verzug ist, wenn:

- es unwahrscheinlich ist, dass der Kreditnehmer seine Kreditverpflichtungen gegenüber dem Konzern vollständig erfüllen wird oder
- die vertraglichen Zahlungen im Zusammenhang mit dem finanziellen Vermögenswert um mehr als 180 Tage überfällig sind.

Über die Lebensdauer erwartete Forderungsverluste sind erwartete Forderungsverluste, die sich aus allen denkbaren Verzugsereignissen über die erwartete Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes ergeben. Der maximale Zeitraum, der bei der Beurteilung erwarteter Forderungsverluste berücksichtigt wird, ist der maximale Vertragszeitraum, über den der Konzern dem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

Bewertung erwarteter Forderungsverluste

Bei den erwarteten Forderungsverlusten handelt es sich um eine Wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung der Forderungsverluste. Die Bewertung der Forderungsverluste erfolgt auf der Grundlage des Nominalwerts der dem Konzern vertraglich zustehenden Cashflows und der Cashflows, die der Konzern erwartet.

Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte

Zu jedem Bilanzstichtag beurteilt der Konzern, ob finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wertgemindert sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist wertgemindert, wenn ein oder mehrere Ereignisse eingetreten sind, die einen negativen Einfluss auf die geschätzten zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes haben.

Beleg dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert wertgemindert ist, ist ein Vertragsbruch, wie etwa Verzug oder überfällige Zahlungen.

Darstellung der Rückstellung für erwartete Forderungsverluste in der Bilanz

Rückstellungen für erwartete Forderungsverluste von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abgezogen.

Vollständige Abschreibung

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird vollständig abgeschrieben, wenn der Konzern keine berechtigten Erwartungen mehr hat, dass der finanzielle Vermögenswert im Ganzen oder in Teilen realisiert werden kann. Dies ist normalerweise der Fall, wenn der Konzern feststellt, dass der Schuldner nicht über Vermögenswerte oder Ertragsquellen verfügt, die ausreichende Cashflows zur Zahlung der abzuschreibenden Beträge generieren können. Vollständig abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können jedoch noch Gegenstand

gerichtlicher Maßnahmen sein, die im Zusammenhang mit den Verfahren des Konzerns zum Eintreiben von Schulden stehen. Bei einer vollständigen Abschreibung erfolgt eine Ausbuchung.

(2) Nicht-finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern prüft zu jedem Bilanzstichtag die Buchwerte seiner nicht-finanziellen Vermögenswerte (außer Anlageimmobilien, zu Handelszwecken gehaltene Immobilien und latente Steuerguthaben), um Anzeichen einer Wertminderung festzustellen. Im nächsten Schritt wird der erzielbare Betrag für die Gruppe der Zahlungsmittelgenerierenden Einheiten geschätzt. Dies entspricht entweder dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert, je nachdem, welcher höher ist. Die Feststellung des Nutzungswerts beruht auf Anpassungen und Schätzungen hinsichtlich der Vorhersage und Diskontierung zukünftiger Cashflows. Auch wenn das Management davon ausgeht, dass die zur Feststellung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken würde. Bei Vorliegen solcher Anzeichen wird der erzielbare Betrag der entsprechenden Vermögenswerte ermittelt.

Wenn der Geschäfts- oder Firmenwert auf Wertminderung geprüft wird, wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert denjenigen Zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die voraussichtlich von den Synergien des Zusammenschlusses profitieren werden. Die Einheiten oder Gruppen von Einheiten, denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, stellen die niedrigste Ebene innerhalb des Konzerns dar, auf der der Geschäfts- oder Firmenwert für interne Managementzwecke überwacht wird. Dies umfasst maximal ein Geschäftssegment.

I. Rückstellungen

Rückstellungen werden in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, wenn der Konzern eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass zu deren Erfüllung Mittel mit wirtschaftlichem Nutzen abfließen, und die Betragshöhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Der Konzern setzt nur dann Entschädigungen als Vermögenswert an, wenn es so gut wie sicher ist, dass die Entschädigung eingeht, wenn der Konzern die Verpflichtung erfüllt. Der für die Entschädigung angesetzte Betrag überschreitet nicht den Betrag der Rückstellung. Rückstellungen werden anhand von diskontierten zukünftigen Cashflows bewertet.

J. Leistungen an Arbeitnehmer

Anteilsbasierte Vergütungstransaktionen

Der beizulegende Zeitwert der Arbeitnehmern gewährten anteilsbasierten Vergütungsprämien mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung wird über den Erdienungszeitraum als Aufwand verbucht und das Eigenkapital entsprechend erhöht. Der als Aufwand verbuchte Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Prämien widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen wahrscheinlich erfüllt werden, und zwar in der Art und Weise, dass der letztendlich verbuchte Betrag auf der Anzahl der Prämien basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen zum Ausübungszeitpunkt erfüllen.

Für anteilsbasierte Vergütungsprämien mit marktabhängigen Ausübungsbedingungen wird der beizulegende Zeitwert der anteilsbasierten Vergütungsprämien zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet, um diese Bedingungen widerzuspiegeln; daher erfasst der Konzern einen Aufwand in Bezug auf die Prämien, unabhängig davon, ob die Bedingungen erfüllt wurden oder nicht.

Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Muttergesellschaft den Arbeitnehmern des Konzerns Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär verbucht. Anteilsbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Gesellschaft Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Gewinnrücklagen erfasst.

K. Erfassung von Umsatzerlösen

Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Neben den Mieterträgen, die eine wesentliche Einnahmequelle im Anwendungsbereich von IFRS 16 darstellen, erzielt der Konzern auch Umsatzerlöse aus verschiedenen Verträgen mit Kunden, die in den Anwendungsbereich von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden fallen. Der Konzern erfasst die Umsatzerlöse, sobald der Kunde Verfügungsgewalt über die versprochenen Güter oder Dienstleistungen erhält. Die Bewertung der Umsatzerlöse erfolgt nach Maßgabe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für die dem Kunden zugesagten Güter oder Dienstleistungen erwartet, ausgenommen Beträge, die für Dritte erhoben werden.

Die wesentlichen Umsatzquellen des Konzerns im Anwendungsbereich von IFRS 15 sind:

- Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten
- Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)
- Umsatzerlöse aus Projektentwicklungen
- Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen

Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten

Der Konzern erbringt Nebenleistungen für seine Mieter, darunter hauptsächlich Heizung, Kaltwasser, Abwasser, Straßenreinigung oder Gartenpflege, die er den Mietern in Rechnung stellt. Jedes Leistungsversprechen wird als

eine einzelne Leistungsverpflichtung bilanziert. Die Leistungsverpflichtung wird gemäß IFRS 15 über einen bestimmten Zeitraum erfüllt, da dem Mieter der Nutzen aus der Leistung des Konzerns zufließt und er die Leistung gleichzeitig nutzt, während diese erbracht wird; zudem weist die vom Konzern erbrachte Leistung keine alternative Nutzungsmöglichkeit auf, weshalb der Konzern einen Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistungen hat. Die Umsatzerlöse aus der Erbringung dieser Leistungen werden je nach Fertigstellungsgrad zum Ende des Berichtszeitraums erfasst. Im Rahmen dieser Methode werden die Umsatzerlöse in den Abrechnungsperioden erfasst, in denen die Leistungen erbracht werden. Die Mieter leisten Vorauszahlungen auf die Nebenleistungen, die monatlich fällig und sofort zahlbar sind. Die Verbindlichkeiten aus den Vorauszahlungen von Nebenleistungen werden mit den aktiven Vertragsposten aus den bisher erbrachten Leistungen saldiert und entsprechend ausgewiesen. Abhängig von diesem Saldo wird der Nettobetrag entweder als aufgelaufene Forderung unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder als passiver Vertragsposten unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)

Der Konzern schließt Verträge mit Kunden über den Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien ab. Vertragsgegenstand ist im Wesentlichen die entsprechende Eigentumswohnung, die in diesem Fall die zugesagten Güter und Dienstleistungen ausmacht. Die zugesagte Übertragung des Eigentums an der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilie wird als eine einzige Leistungsverpflichtung bilanziert, die zu dem Zeitpunkt erfüllt ist, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Kunden übergeht, was grundsätzlich dem Zeitpunkt der Übertragung des rechtlichen Eigentums entspricht. Der Vertrag mit dem Kunden legt einen festen oder bestimmbaren Betrag als Gegenleistung sowie eine sofortige Fälligkeit der Zahlung fest, wobei der Übergang der Verfügungsgewalt und die Zahlung gleichzeitig erfolgen. Umsatzerlöse aus der Veräußerung von zu Handelszwecken

gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bewertet.

Umsatzerlöse aus Projektentwicklungen

Im Projektentwicklungsgeschäft schließt der Konzern bereits vor Fertigstellung der Neubauten Forward Sale-Verträge mit institutionellen oder individuellen Käufern ab. Der Konzern unterscheidet zwischen zwei verschiedenen Arten von Entwicklungsprojekten, für die über einen bestimmten Zeitraum Erlöse erfasst werden. Zum einen handelt es sich um Forward Sales von Entwicklungsprojekten an institutionelle Investoren, zum anderen um Forward Sales von Wohnungen, die in der Regel an Einzelpersonen verkauft werden.

Forward Sales von Entwicklungsprojekten an institutionelle Investoren bestehen aus zwei wesentlichen Leistungsverpflichtungen: dem Verkauf des Grundstücks und den bereits erbrachten Entwicklungsleistungen. Während die Entwicklungsleistungen über einen bestimmten Zeitraum auf Basis des Fertigstellungsgrades erfasst werden, werden die Umsatzerlöse für den Verkauf von Grundstücken erfasst, sobald der Käufer die Verfügungsgewalt über das Grundstück erlangt, also normalerweise nach Abschluss des Forward Sale. Bei der Erfassung der Umsatzerlöse aus Forward Sales von Wohneinheiten an Einzelpersonen wird von nur einer Leistungsverpflichtung ausgegangen. Der vereinbarte Gesamterlös aus dem Vertrag wird auf die Leistungsverpflichtungen für Grundstück und Entwicklung entsprechend den relativen Verkaufspreisen einer einzelnen Einheit (Einzelveräußerungspreis) aufgeteilt. Die relativen Einzelveräußerungspreise basieren zum einem auf dem Bodenrichtwert für die Grundstücksleistungsverpflichtung, unter Berücksichtigung der Bruttogeschossflächenzahl zuzüglich der aktivierten Zinsen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des Forward Sale-Vertrages, und zum anderem auf den danach verbleibenden Kosten des Projektplans zuzüglich der darin geplanten Marge oder einer Mindestmarge im Rahmen der Leistungsverpflichtung für das Entwicklungsprojekt. Die Umsatzerlöse für die Grundstücksleistungsverpflichtung werden zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und die Umsatzerlöse für die

Leistungsverpflichtung für das Entwicklungsprojekt über einen bestimmten Zeitraum erfasst. Bei der Erfassung der Umsatzerlöse aus Forward Sales von Wohneinheiten an Einzelpersonen wird von nur einer Leistungsverpflichtung ausgegangen, die sich auf die Entwicklung der entsprechenden Wohnung bezieht. Die Entwicklungsarbeit wird über einen bestimmten Zeitraum auf Basis des Fertigstellungsgrades erfasst.

Sofern die Baugenehmigung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits erteilt ist, beginnt der Konzern nach Abschluss eines Forward Sale-Vertrages damit, die entsprechenden Umsatzerlöse aus der Projektentwicklung über einen bestimmten Zeitraum zu erfassen. Wenn die Baugenehmigung erst nach der Vertragsunterzeichnung erteilt wird, beginnt die periodenbezogene Erfassung der Umsatzerlöse erst mit der Erteilung der Baugenehmigung, da der Forward Sale-Kunde in der Regel das Recht hat, vom Vertrag zurückzutreten, bis die Baugenehmigung erteilt worden ist.

Die Erfassung der Umsätze über einen bestimmten Zeitraum erfolgt gemäß der „Percentage of Completion“-Methode, die den Fertigstellungsgrad des Entwicklungsprojektes anhand der angefallenen Kosten im Verhältnis zu den erwarteten Gesamtkosten ermittelt. Nach dieser Methode lässt sich nach Auffassung des Konzerns der Fertigstellungsgrad eines Projektes am zuverlässigsten schätzen, weil potenzielle Kostenüberschreitungen unmittelbar erkannt und berücksichtigt werden. Soweit die Auftragserlöse nicht verlässlich geschätzt werden können, werden Sie ohne Marge in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst. Wird mit Auftragsverlusten gerechnet, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechende Rückstellungen gebildet, so dass der Auftragsverlust bereits vor Erfüllung des Auftrages vollständig erfolgswirksam erfasst wird.

Die zeitliche Abfolge in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen, die Rechnungsstellung und den Eingang der Zahlungen führt in der Bilanz zu fakturierten Forderungen, nicht fakturierten Forderungen (aktive Vertragsposten) und Kundenanzahlungen (passive Vertragsposten). Bei

den Projektentwicklungsaktivitäten des Konzerns werden die Beträge entsprechend dem Arbeitsfortschritt (in Bezug auf den vertraglich vereinbarten Zeitrahmen) in Rechnung gestellt. Dies geschieht entweder in periodischen Abständen oder bei Abschluss bestimmter Arbeiten (baurechtlicher Gewerke). Der Abschluss dieser baurechtlichen Gewerke wird üblicherweise entweder durch externe Gutachter oder die Käufer selbst bestätigt. Im Allgemeinen erfolgt die Fakturierung nach der Erfassung der Umsatzerlöse, was zu aktiven Vertragsposten führt. Manchmal erhält der Konzern jedoch vor der Erfassung der Umsatzerlöse Anzahlungen von Kunden, was zu passiven Vertragsposten führt. Diese aktiven und passiven Vertragsposten werden am Ende jeder Berichtsperiode für jeden Vertrag gesondert in der Konzernbilanz ausgewiesen. Auf der Grundlage des erwarteten Zeitpunkts der Vorauszahlung durch den Käufer, die nach Verrechnung mit der entsprechenden Bruttoauftragssumme netto dargestellt wird, betrachtet der Konzern aktive Vertragsposten, die innerhalb eines Jahres ab dem Bilanzstichtag realisiert werden, als kurzfristig, während aktive Vertragsposten, die nach mehr als einem Jahr realisiert werden, als langfristig eingestuft werden.

Die ausstehenden Leistungsverpflichtungen aus Verträgen mit Kunden beziehen sich im Wesentlichen auf die Fertigstellung der Bauwerke und beinhalten in der Regel keine Rückgabeverpflichtungen oder ähnliche Verpflichtungen des Konzerns, sondern nur die gesetzlichen Gewährleistungen.

Umsatzerlöse aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen

Gelegentlich schließt der Konzern Verträge über den Verkauf von Entwicklungsprojekten im aktuellen Zustand ab (Up-Front-Sales). Erlöse aus der Veräußerung werden erfasst, wenn die Verfügungsgewalt auf den Käufer übergeht, also normalerweise zum Zeitpunkt der Übertragung der Eigentumsrechte, Nutzen und Lasten des Objekts. Dies muss auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit durchsetzbaren Rechten und Pflichten erfolgen und es muss wahrscheinlich sein, dass die vereinbarte

Gegenleistung erbracht werden wird. Die entsprechenden Verträge beinhalten die Übertragung eines oder mehrerer Entwicklungsprojekte im aktuellen Zustand als Leistungsverpflichtung mit einer festen oder bestimmbaren Gegenleistung und einem bestimmten Zeitpunkt, zu dem die Übertragung der Verfügungsgewalt erfolgt. Dies ist in der Regel der Zeitpunkt, an dem das rechtliche Eigentum an der Immobilie übertragen wird. Die Gegenleistung wird üblicherweise auf einem Notaranderkonto hinterlegt und an den Konzern ausgezahlt, sobald die Verfügungsgewalt übertragen wurde.

Der Konzern hat sich für die Anwendung der folgenden praktischen Behelfe entschieden:

- Der Konzern wendet den praktischen Behelf hinsichtlich der Berücksichtigung von wesentlichen Finanzierungskomponenten an, wonach darauf verzichtet werden kann, die Höhe der Gegenleistung um die Auswirkungen aus einer wesentlichen Finanzierungskomponente anzupassen, wenn bei Vertragsbeginn erwartet wird, dass die Zeitspanne zwischen der Verwirklichung der Veräußerung und Erhalt der Gegenleistung maximal ein Jahr beträgt (IFRS 15.63).
- Zudem verwendet der Konzern den praktischen Behelf nach IFRS 15.94 an, der erlaubt, zusätzliche Kosten einer Vertragsanbahnung bei ihrem Entstehen als Aufwand zu erfassen, wenn der Abschreibungszeitraum, den der Konzern andernfalls erfasst hätte, nicht mehr als ein Jahr beträgt.
- Im Rahmen des praktischen Behelfs gemäß IFRS 15.121 sieht der Konzern von Angaben zu seinen verbleibenden Leistungsverpflichtungen ab, wenn die Leistungsverpflichtung Teil eines Vertrags ist, der eine ursprünglich erwartete Laufzeit von höchstens einem Jahr hat.
- Ebenfalls unter Anwendung des praktischen Behelfs aus IFRS 15.121 sieht der Konzern von Angaben zu seinen verbleibenden Leistungsverpflichtungen für Verträge ab, bei denen der Konzern einen Anspruch auf eine Gegenleistung von Mietern hat, deren Höhe direkt dem Wert der bisher erbrachten Leistung des Konzerns für den Mieter entspricht.

L. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

Finanzerträge umfassen Zinseinnahmen aus den investierten Mitteln, einschließlich Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, und erfolgswirksam erfasste Erträge aus Sicherungsinstrumenten. Zinseinnahmen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam verbucht, sobald sie anfallen.

Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen auf Ausleihungen, Veränderungen der Zeitwerte von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, Wertminderungsverluste auf finanzielle Vermögenswerte, Verluste aus Refinanzierungen und Verluste aus erfolgswirksam erfassten Sicherungsinstrumenten. Alle Fremdkapitalkosten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam verbucht.

In der Kapitalflussrechnung werden Zinseinnahmen als Teil des Cashflows aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. Gezahlte Zinsen und Dividenden werden als Teil des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

M. Besteuerung

Ertragsteuer auf den Gewinn oder Verlust für das Geschäftsjahr umfasst tatsächliche und latente Steuern.

Tatsächliche Steuern umfassen die auf das zu versteuern- de Einkommen des Geschäftsjahres zu erwartenden Ertragsteuerzahlungen (oder Ertragsteueransprüche), und zwar auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden. Laufende Steuern umfassen außerdem Steuern, die sich auf Vorjahre beziehen, oder Steuern auf Dividenden.

Latente Steuern werden für die temporären Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden zum Zwecke der Finanzberichterstattung und den Werten, die für Ertragsteuerzwecke verwendet wer-

den, gebildet. Passive latente Steuern werden nicht angesetzt, wenn sich die steuerpflichtige temporäre Differenz aus Folgendem ergibt:

- dem erstmaligen Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten;
- dem erstmaligen Ansatz von Vermögenswerte und Schulden einer Transaktion, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder eine bilanzielle noch eine steuerliche Gewinn- oder Verlustposition betrifft, und
- Differenzen in Bezug auf Beteiligungen an Tochtergesellschaften, soweit der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, weder durch die Veräußerung der Beteiligung noch durch die Ausschüttung der Dividenden aus der Beteiligung.

Die Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt die steuerlichen Konsequenzen, die daraus resultieren, in welcher Art und Weise der Konzern zum Ende der Berichtsperiode plant, den Buchwert seiner Vermögenswerte zu realisieren oder seine Schulden zu begleichen. Für Anlageimmobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, gilt die widerlegbare Vermutung, dass der Buchwert der Anlageimmobilie durch Veräußerung realisiert wird. Latente Steuern werden zu den Steuersätzen ermittelt, die erwartungsgemäß für die Umkehr von temporären Differenzen gelten werden, und zwar auf der Grundlage von Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

Aktive latente Steuern werden für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge, Steuervorteile und abzugsfähige temporäre Differenzen angesetzt, soweit wahrscheinlich ist, dass diese mit zukünftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Aktive latente Steuern werden zum Bilanzstichtag überprüft und in dem Maße reduziert, in dem eine Realisierung des entsprechenden Steuervorteils aller Wahrscheinlichkeit nicht mehr zu erwarten ist.

Tatsächliche und latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die direkt im Konzerngesamtergebnis oder Eigenkapital ausgewiesen sind; in diesem Fall werden die latenten Steuern im Konzerngesamtergebnis bzw. im Eigenkapital erfasst.

N. Ergebnis je Aktie

Der Konzern weist das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie für seine Stammaktien aus. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnende Gewinn oder Verlust durch die gewichtete Anzahl der während des Berichtsjahres ausstehenden Stammaktien geteilt wird. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird bestimmt, indem der den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnende Gewinn oder Verlust und die gewichtete Anzahl der während des Berichtsjahres ausstehenden Stammaktien um alle möglicherweise verwässernden Effekte der Stammaktien bereinigt wird; dazu gehören auch an Mitarbeiter ausgegebene Aktienoptionen.

Ziffer 5 – Akquisitionen und sonstige Veränderungen im Konsolidierungskreis

A. Erwerb der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft

Am 15. Dezember 2019 beschloss die Gesellschaft, eine Vereinbarung über einen Unternehmenszusammenschluss zu unterzeichnen und den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots zu unterbreiten. Für jede angebotene Aktie von ADLER bot die Adler Group 0,4164 neue Aktien der Adler Group als Gegenleistung. Die angebotenen Aktien der Adler Group wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der Adler Group gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats der Adler Group) ausgeübt wurde. Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93 % aus. Die neu ausgegebenen Aktien der Adler Group sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, und die Transaktion wurde abgeschlossen.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über ADLER erlangte, ist der 9. April 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte wesentliche Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Die Erstkonsolidierung von ADLER und den 231 Tochtergesellschaften wurde zum 9. April 2020 vorgenommen.

Bei ADLER handelt es sich um ein fest etabliertes Wohnimmobilienunternehmen. Rund 92 % der Anlageimmobilien sind Wohnimmobilien. Seit Juni 2015 ist ADLER im SDAX der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Zum 1. April 2020 verfügte ADLER über rund 58.000 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,5 Millionen Quadratmetern (m²). Regional sind die Immobilien des Konzerns vor allem in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen angesiedelt. Das Portfolio von ADLER umfasst kleine und mittelgroße

Wohneinheiten. Vor der freiwilligen öffentlichen Übernahme hielt ADLER 33,25 % der Stimmrechte an der Adler Group. Mit dem Closing reduzierte sich die Beteiligung von ADLER an der Adler Group auf 20,45 %. Aus Sicht der Gesellschaft stellen diese Aktien eigene Aktien dar. Zum 31. Dezember 2020 beläuft sich die Beteiligung von ADLER an der Adler Group auf 0,00 %, da die eigenen Aktien am 2. Juli 2020 übertragen wurden, um eine Kaufoptionsvereinbarung mit Aggregate Holdings S.A. über den Kauf von 69.619.173 Aktien an der Consus Real Estate AG zu erfüllen (Anhang Ziffer 5B).

Für die Bestimmung des Kaufpreises mussten die beizulegenden Zeitwerte der jeweiligen Aktienbeteiligungen (neue Aktien in ADLER) bestimmt werden. ADLER bringt 91,93 % seiner Aktien in die Adler Group ein. Unter Berücksichtigung der Anzahl der ausgegebenen ADLER-Aktien sowie des impliziten Umtauschverhältnisses von 0,4164 Aktien der Adler Group für eine Aktie von ADLER erhielten die Aktionäre von ADLER im Gegenzug für diese Einlage 27.651.006 neu ausgegebene Aktien der Adler Group. Der Schlusskurs (notiert) der Aktien der Adler Group betrug zum Erwerbszeitpunkt (9. April 2020) 21,74 EUR, womit sich der Aktienkaufpreis für 91,93 % der ADLER-Aktien auf 601,1 Millionen EUR belief.

Die Anschaffungsnebenkosten beliefen sich auf 14,6 Millionen EUR und wurden unter sonstige Aufwendungen verbucht. Die Kosten für die neu ausgegebenen Aktien in Höhe von 5,5 Millionen EUR wurden von der Kapitalerhöhung abgezogen. Unter Berücksichtigung der übernommenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente führte die Akquisition zu einem Nettozufluss in Höhe von 75,1 Millionen EUR.

Identifizierbare erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die Kaufpreisallokation wurde zum Bilanzstichtag abgeschlossen und keine Änderungen gegenüber den ursprünglich berichteten Zahlen vorgenommen.

Die Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung basiert auf einem externen Bewertungsbericht, der zu diesem Zweck in Auftrag gegeben wurde, um die beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden zu bestimmen. Die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden haben zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die folgenden beizulegenden Zeitwerte.

In TEUR	
Anlageimmobilien	4.929.746
Investment in Finanzinstrumente	350.516
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	75.722
Anzahlungen für Anlageimmobilien	78.765
Sachanlagen	13.533
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	344.775
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	6.323
Aktive latente Steuern	3.452
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	85.916
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	29.865
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.371
Sonstige Forderungen	123.946
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	75.095
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	55.228
Erworbene Vermögenswerte	6.217.253
Unternehmensanleihen	2.041.760
Wandelanleihen	116.462
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.240.927
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	2.965
Derivative Finanzinstrumente	6.255
Leasingverbindlichkeiten	22.839
Pensionsrückstellungen	4.049
Passive latente Steuern	535.462
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43.531
Sonstige Verbindlichkeiten	117.162
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	12
Übernommene Schulden	5.131.422
Beizulegender Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte	1.085.831
Nicht beherrschende Anteile	409.898
Aktienkaufpreis (Gegenleistung)	601.133
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert	74.800

Das Portfolio der ADLER weist lediglich geringe Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2019 auf, die hauptsächlich aus dem Verkauf von Vermögenswerten resultieren. Die Bewertung der Anlageimmobilien wurde zum 31. Dezember 2019 von einem unabhängigen Gutachter durchgeführt. Darüber hinaus wurden zum 9. April 2020 Analysen und Berechnungen durchgeführt. Der Vergleich von Marktwerten und Mieten mit verfügbaren Marktinformationen ließ auf keine Effekte der Coronapandemie im ersten Quartal 2020 schließen. Auch die Mietenbegrenzung in Berlin hatte keine wesentlichen Auswirkungen, da ADLER lediglich über eine geringe Anzahl an Anlageimmobilien in Berlin verfügt, die von der Regelung betroffen sind. Es gab keine Anzeichen dafür, dass sich der 2019 zu beobachtende Trend steigender Kaufpreise und moderater Mietpreissteigerungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt signifikant ändern würde. Bei den Gewerbeimmobilien wurde aufgrund der verschlechterten finanziellen Situation der Mieter mit einem Preisrückgang gerechnet. Die Erträge der ADLER-Immobilien stammen fast ausschließlich aus Wohnimmobilien, entsprechend einer ähnlichen Verteilung der vermietbaren Gesamtfläche. Die Geschäftsleitung von ADLER ist der Ansicht, dass sich die Coronakrise wegen des geringen Bestands an Gewerbeimmobilien nur unwesentlich auf die monatlichen Mieterträge auswirken werde. Nichtsdestotrotz hat ADLER im ersten Quartal 2020 aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie die beizulegenden Zeitwerte seiner Gewerbeimmobilien um 10,3 Millionen EUR reduziert. Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte des Wohnportfolios begründen sich aus dem Hinzufügen der Investitionsausgaben im ersten Quartal 2020 und den Veränderungen im zugrunde liegenden Portfolio. Es wurde also davon ausgegangen, dass die Anlageimmobilien in der Bilanz von ADLER zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu ihrem ordnungsgemäßen beizulegenden Zeitwert ausgewiesen wurden.

Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wurden die von ADLER gehaltenen Aktien an der Adler Group, die unter Investment in Finanzinstrumente mit einem beizulegenden Zeitwert von 319,4 Millionen EUR gemäß dem Börsenkurs in der obigen Tabelle enthalten sind, in eigene Aktien um-

gewidmet. Die Wandelanleihen der Adler Group, die von ADLER gehalten werden und in der Tabelle oben unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten mit einem beizulegenden Zeitwert von 58,2 Millionen EUR gemäß dem notierten Kurs aufgeführt werden, werden mit den Verbindlichkeiten der Adler Group aus der Wandelanleihe konsolidiert. Mit dem Erwerb von ADLER am 9. April 2020 erwarb die Adler Group effektiv 38,24 % ihrer ausgegebenen Wandelanleihe zurück, die damit aus Konzernsicht erloschen ist. Infolgedessen erfasst der Konzern einen Ertrag in Höhe von 2,9 Millionen EUR im Finanzergebnis.

Die Buchwerte der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen berücksichtigen bereits alle notwendigen Wertberichtigungen und entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten. Der Bruttowert der fälligen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belief sich auf insgesamt 74,6 Millionen EUR, wovon 30,2 Millionen EUR voraussichtlich uneinbringlich sind.

Die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Unternehmensanleihen und Wandelanleihen wurden anhand ihrer notierten Kurse bestimmt. Die beizulegenden Zeitwerte aller Finanzverbindlichkeiten, einschließlich Darlehen und Ausleihungen, wurden durch Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelt, bei der künftige Cashflows auf einen Bewertungsstichtag diskontiert werden.

Bei allen anderen Vermögenswerten und Schulden wurde sichergestellt, dass die beizulegenden Zeitwerte ihren Buchwerten entsprechen.

Der Buchwert der indirekten nicht beherrschenden Anteile von ADLER beträgt zum 9. April 2020 350,5 Millionen EUR. Die Adler Group hat sich in Bezug auf die Rechnungslegungsgrundsätze dafür entschieden, nicht beherrschende Anteile gemäß dem proportionalen Anteil der nicht beherrschenden Anteile am Nettovermögen des erworbenen Unternehmens zu bewerten. Der beizulegende Zeitwert des erworbenen Nettovermögens der Adler Group beläuft sich auf 735,3 Millionen EUR. Multipliziert man dies mit 8,07 %, ergibt sich ein Anteil der nicht

beherrschenden Anteile von 59,3 Millionen EUR. Bei der Ermittlung der nicht beherrschenden Anteile wurden sowohl die direkten als auch die indirekten nicht beherrschenden Anteile berücksichtigt.

Die Kaufpreisallokation führte zu einer negativen Differenz von 74,8 Millionen EUR, die nach gebührender Berücksichtigung aller zum Zeitpunkt der Übernahme verfügbaren Informationen in den sonstigen Erträgen verbucht wurde. Dieser Gewinn aus einem Erwerb unter dem Marktwert ist darauf zurückzuführen, dass der beizulegende Zeitwert des erworbenen Nettovermögens abzüglich der nicht beherrschenden Anteile höher ist als die gezahlte Gegenleistung. Dies ist insbesondere auf den Rückgang des Börsenkurses der Adler Group seit dem Zeitpunkt der Festlegung des Umtauschverhältnisses zurückzuführen.

ADLER hat seit der Konsolidierung 323,2 Millionen EUR zu den Umsatzerlösen und 344,5 Millionen EUR zum Betriebsergebnis beigetragen. Hätte die Übernahme am 1. Januar 2020 stattgefunden, so hätte die Akquisition 427,2 Millionen EUR zu den Umsatzerlösen und 353,3 Millionen EUR zum Betriebsergebnis beigetragen.

B. Erwerb der Consus Real Estate Aktiengesellschaft

Am 15. Dezember 2019 verkündete der Konzern den Abschluss einer Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausgegebenen Aktien. Darüber hinaus schloss der Konzern eine Kaufoptionsvereinbarung mit der Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“) für den Erwerb von 69.619.173 der von Aggregate gehaltenen Consus-Aktien ab („Kaufoption“). Die Option war zwischen dem 15. Dezember 2019 und dem 16. Juni 2021 ausübbar.

Am 9. April 2020 konsolidierte der Konzern erstmals die ADLER Real Estate AG, die 3,02 % der Consus-Aktien hält.

Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat des Konzerns, die Kaufoption auszuüben, um die Beherr-

schung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen abgewickelt und beinhaltet die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an der Gesellschaft, jeweils zugunsten von Aggregate. Die Abwicklung der Kaufoption war abhängig von der erfolgreichen Bezugsrechtsemission.

Am 2. Juli 2020, nach der Ausübung der Kaufoption, verkündete der Konzern die vollständige Zeichnung der Bezugsrechtsemission über 450 Millionen EUR (siehe Anhang Ziffer 10). Mit der Ausübung zum 2. Juli 2020 wurde die Kaufoption erfolgreich abgewickelt und der Konzern erlangte die Beherrschung über Consus. Im Rahmen der Abwicklung der Kaufoption gab der Konzern 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien), die zuvor von ADLER gehalten wurden, an den Consus-Großaktionär Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“) im Austausch gegen 69.619.173 Consus-Aktien. Damit hielt Aggregate ca. 22,5 % an der Adler Group. Zum Erwerbszeitpunkt hielt die Adler Group ca. 65,1 % an Consus.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über Consus erlangte, ist der 2. Juli 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Die Erstkonsolidierung von Consus und den 188 Tochtergesellschaften wurde zum 2. Juli 2020 vorgenommen.

Consus ist einer der führenden deutschen Immobilienentwickler in Deutschlands Top-9-Städten für Wohnimmobilien. Die Consus Group und ihre Tochtergesellschaften sind seit mehr als 20 Jahren auf dem Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien aktiv. Kerngeschäft von Consus ist die Entwicklung von Mietwohnungen und diesbezügliche Forward Deals. Die Immobilienprojekte werden in der Regel vor dem Bau per Forward Sale an institutionelle Käufer wie Pensionsfonds oder Versicherer veräußert. Consus betreibt eine integrierte Projektentwicklungsplattform, die für erhebliche Wettbewerbsvorteile sorgt und Consus in die Lage versetzt, die gesamte Wertschöpfungskette abzubilden.

Seit Ende Juli 2018 ist Consus an der Frankfurter Wertpapierbörse und im Freiverkehr der Börse München notiert.

Zur Ermittlung der Gegenleistung für den Kauf müssen die beizulegenden Zeitwerte des von der Adler Group bereits gehaltenen Anteils an Consus sowie der Aktienwerb im Wege der Kaufoption berücksichtigt werden. Zum 2. Juli 2020 hält die Adler Group direkt 18,77 % und indirekt 3,02 % an Consus (insgesamt 21,79 %). Gemäß IFRS 3 muss der beizulegende Zeitwert der bereits gehaltenen Anteile zum Bewertungsdatum (2. Juli 2020) neu ermittelt werden. Der beizulegende Zeitwert des 21,79 %-Anteils wird durch Multiplikation der Anzahl der von der Adler Group gehaltenen Consus-Aktien (21,79 % der 161.331.507 ausgegebenen Consus-Aktien) mit dem Aktienkurs (Schlusskurs) am 2. Juli 2020 (5,72 EUR je Aktie) ermittelt. Hieraus ergibt sich eine Gegenleistung in Höhe von 201,1 Millionen EUR.

Die Kaufoptionsvereinbarung umfasst 69.619.173 Consus-Aktien bzw. einen 43,15 %-Anteil an Consus, die am 2. Juli 2020 an die Adler Group übertragen wurden. Das vereinbarte Umtauschverhältnis von 0,2390 ausgegebene Aktien der Adler Group für eine Consus-Aktie ergibt 16.638.982 ausgegebene Aktien der Adler Group. Die Adler Group gab 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien). Die Gegenleistung für die Kaufoption wird durch Multiplikation der Anzahl der ausgegebenen Aktien der Adler Group (16.638.982) mit dem Aktienkurs am 2. Juli 2020 (23,70 EUR je Aktie) ermittelt. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Gegenleistung in Höhe von 394,3 Millionen EUR. Insgesamt beläuft sich der Aktienkaufpreis somit auf 595,4 Millionen EUR.

Auch müssen vorher bestehende Beziehungen mitberücksichtigt werden. Daher wurden Darlehen in Höhe von 50,9 Millionen EUR und von der Adler Group an Consus für das Holsten-Quartier geleistete Anzahlungen in Höhe von 50,0 Millionen EUR mit einkalkuliert. Insgesamt belaufen sich die vorher bestehenden Beziehungen auf 100,9 Millionen EUR.

Die Anschaffungsnebenkosten beliefen sich auf 10,6 Millionen EUR und wurden unter sonstige Aufwendungen verbucht. Die Kosten für die neu ausgegebenen Aktien in Höhe von 0,6 Millionen EUR wurden von der Kapitalerhöhung abgezogen. Unter Berücksichtigung der übernommenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente inkl. Transaktionskosten führte die Akquisition zu einem Nettozufluss in Höhe von 92,1 Millionen EUR.

Identifizierbare erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Die vorläufige Allokation des Gesamtkaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung basiert auf einem vorläufigen externen Bewertungsbericht, der zu diesem Zweck in Auftrag gegeben wurde, um die beizulegenden Zeitwerte dieser Vermögenswerte und Schulden zu bestimmen. Insbesondere trägt die Gesellschaft gegenwärtig noch Informationen zur Bewertung der beizulegenden Zeitwerte der Entwicklungsprojekte zusammen. Somit haben die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die folgenden provisorisch festgelegten beizulegenden Zeitwerte. Die beizulegenden Zeitwerte werden gegebenenfalls angepasst, sobald die Allokation des gesamten Kaufpreises abgeschlossen ist:

In TEUR

Anlageimmobilien	1.123.409
Vorräte	1.426.867
Aktive Vertragsposten	255.291
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	399.046
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	20.725
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	38.994
Sachanlagen	10.175
Finanzielle Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	283.026
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	10.184
Sonstige Vermögenswerte	195
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	103.284
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-
Erworbene Vermögenswerte	3.671.196
Unternehmensanleihen	556.407
Wandelanleihen	165.905
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.041.375
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	271.107
Rückstellungen	103.402
Passive latente Steuern	109.492
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.849
Sonstige Verbindlichkeiten	97.333
Erhaltene Anzahlungen	330.773
Passive Vertragsposten	25.002
Übernommene Schulden	3.828.645
Beizulegender Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte	(157.449)
Vorher bestehende Beziehungen	100.890
Nicht beherrschende Anteile	351.146
Aktienkaufpreis (Gegenleistung)	595.449
Geschäfts- oder Firmenwert	1.204.934

Das Immobilienvermögen von Consus umfasst die Rechnungslegungskategorien Vorräte (IAS 2), Anlageimmobilien (IAS 40) und aktive Vertragsposten (IFRS 15). Die Anlageimmobilien und der Großteil der Immobilien des Vorratsvermögens wurden zum 30. Juni 2020 vom unabhängigen Gutachter NAI Apollo einer vorläufigen Bewertung unterzogen. Bis zum Bewertungsdatum am 2. Juli 2020 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten. Darüber hinaus wurden zum 2. Juli 2020 Analysen und Berechnungen durchgeführt. Die Werte wurden mit den vorhandenen Marktinformationen und Projektangaben (einschließlich Verkaufsstatus) verglichen. Die Auswirkungen der Coronapandemie auf die Geschäftsaktivitäten von Consus und die beizulegenden Zeitwerte werden

als unwesentlich erachtet. Da die Entwicklungsprojekte zumeist in der mittel- bis langfristigen Zukunft veräußert werden, haben kurzfristige Preiseffekte innerhalb einer Vermögensklasse in der Regel keine Auswirkungen auf die Veräußerungspreise der Entwicklungsprojekte. Dies kann zwar dazu führen, dass sich geplante Cashflows aus der Veräußerung von Vermögenswerten kurzfristig verzögern, jedoch mittel- und langfristig nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Großteil der Entwicklungsprojekte soll mittel- bis langfristig fertiggestellt werden.

Im Rahmen der Transaktion wird erwogen, bestimmte Entwicklungsprojekte (1.052,8 Millionen EUR) langfristig in der Gesellschaft zu belassen und nicht an Dritte zu veräußern.

In der Rechnungslegung des Konzerns wurden diese Entwicklungsprojekte in Anlageimmobilien umgegliedert.

Einige der Vermögenswerte im Vorratsvermögen (359,1 Millionen EUR) sind Teil der Übertragungsvereinbarung, sodass diese nicht von NAI Apollo bewertet wurden. Laut der Schätzung des endgültigen Kaufpreises im Vertrag sollte der Buchwert den beizulegenden Zeitwert angemessen wiedergeben.

Der Wert der Grundstücke von Vermögenswerten, die im Rahmen eines Forward Sale veräußert wurden (268,4 Millionen EUR), ist in den Vorräten erfasst. Grundstücke werden erst übertragen, nachdem das Projekt abgeschlossen ist. Auf Gebäude bezogene Verkäufe und Anzahlungen werden in den aktiven und passiven Vertragsposten erfasst. Der beizulegende Zeitwert der Grundstücke wurde anhand der Bewertungsgutachten von NAI und durch Vergleiche mit üblichen Grundstückswerten geschätzt. Die Unterschiede zwischen den Buchwerten und den Erwerbskosten bzw. erwarteten Umsatzerlösen aus den Grundstücken sind zum Datum des Forward Sale unwesentlich. Daher spiegeln die Buchwerte die beizulegenden Zeitwerte bei Forward Sales angemessen wider.

Die Buchwerte der aktiven Vertragsposten (255,30 Millionen EUR) beziehen sich auf Forward Sales und den Verkauf von Eigentumswohnungen. Sie spiegeln den erwarteten Verkaufspreis des gesamten Gebäudes oder der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen wider, der sich zum Bewertungsdatum aus dem Baufortschritt ergibt, abzüglich geleisteter Anzahlungen. Der beizulegende Zeitwert wurde auf der Grundlage des erwarteten Verkaufspreises zuzüglich der Entwicklungskosten – sowie beim Verkauf von Eigentumswohnungen der tatsächlichen Umsatzerlöse – berechnet. Der Verkaufspreis und die Gesamtkosten basieren auf Schätzungen des Managements.

Im Oktober 2019 unterzeichnete Consus einen Kaufvertrag für ein Entwicklungsprojekt. Die Transaktion wurde jedoch erst im August 2020 abgeschlossen. Zum 2. Juli 2020 belief sich der vorläufige beizulegende Zeitwert des Entwicklungsprojekts auf 172,8 Millionen EUR. In Bezug auf den

Kaufpreis in Höhe von 138,5 Millionen EUR wurde in der vorläufigen Kaufpreisallokation ein vorteilhafter Vertrag in Höhe von 34,3 Millionen EUR erfasst. Nach Abschluss der Transaktion wurde der immaterielle Vermögenswert zum Bilanzstichtag in Anlageimmobilien umgegliedert.

Die vorläufigen Buchwerte der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sich in erster Linie auf Immobilien im Vorratsvermögen, die veräußert wurden, sowie Forward Sales beziehen, berücksichtigen bereits alle notwendigen Wertberichtigungen und entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten. Der Bruttowert der fälligen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belief sich auf insgesamt 399,4 Millionen EUR, wovon 0,4 Millionen EUR voraussichtlich uneinbringlich sind.

Die beizulegenden Zeitwerte der übernommenen gehandelten Unternehmensanleihen und gehandelten Wandelanleihen wurden anhand ihrer notierten Kurse bestimmt. Die beizulegenden Zeitwerte der sonstigen Finanzverbindlichkeiten, einschließlich nicht gehandelter Darlehen und Ausleihungen, wurden durch Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelt, bei der künftige Cashflows auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden.

Die Wandelanleihe beinhaltet ein eingebettetes derivatives Finanzinstrument (Umwandlungsrecht), das abgespalten wurde und separat vom Basisschuldvertrag zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wird. Das Umwandlungsrecht wird anhand eines Optionspreismodells bewertet. Der beizulegende Zeitwert des gesamten Instruments (notierter Preis multipliziert mit Volumen) beinhaltet sowohl die Fremdkapitalkomponente ohne Umwandlungsoption als auch den beizulegenden Zeitwert des Umwandlungsrechts (eine Finanzverbindlichkeit). Daher entspricht der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente ohne Umwandlungsoption dem Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments und dem beizulegenden Zeitwert des Umwandlungsrechts.

Die Unternehmensanleihe und die Darlehensvereinbarungen enthalten verschiedene Vorfälligkeitsoptionen, sodass die Gesellschaft den vollständigen ausgegebenen Betrag (gege-

benenfalls zuzüglich einer Vorfälligkeitsentschädigung) jederzeit während der Laufzeit ablösen kann. Diese eingebetteten derivativen Finanzinstrumente wurden abgespalten und separat als finanzielle Vermögenswerte erfasst. Die eingebetteten Vorfälligkeitsoptionen werden anhand eines Optionspreismodells bewertet. Der beizulegende Zeitwert des gesamten Instruments (notierter Preis multipliziert mit Volumen) beinhaltet sowohl die Fremdkapitalkomponente ohne Vorfälligkeitsoption als auch den beizulegenden Zeitwert der Vorfälligkeitsoption (eine Finanzverbindlichkeit). Daher entspricht der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente ohne Vorfälligkeitsoption der Summe des beizulegenden Zeitwerts des gesamten Instruments und dem beizulegenden Zeitwert der Vorfälligkeitsoption.

Der beizulegende Zeitwert des Umwandlungsrechts (derivative Finanzinstrumente) wurde auf 8,7 Millionen EUR geschätzt, während der beizulegende Zeitwert der Vorfälligkeitsoptionen (sonstige finanzielle Vermögenswerte) auf 80,8 Millionen EUR geschätzt wurde.

Bei allen anderen Vermögenswerten und Schulden wurde sichergestellt, dass die beizulegenden Zeitwerte ihren Buchwerten entsprechen.

Für Projekte, deren Margenerwartungen beeinträchtigt sein könnten, wurde eine Rückstellung für belastende Verträge in Höhe von 64,4 Millionen EUR gebildet. Dieser Posten wird anhand der Erwartungen des Managements in Bezug auf die Umsatzerlöse für einzelne Projekte ermittelt.

Der Buchwert der indirekten nicht beherrschenden Anteile von Consus beträgt zum 2. Juli 2020 23,1 Millionen EUR. Die Adler Group hat sich in Bezug auf die Rechnungslegungsgrundsätze dafür entschieden, direkte nicht beherrschende Anteile zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, der sich zum Berichtsstichtag auf 321,4 Millionen EUR belief. Multipliziert man dies mit 35,05%, ergibt sich ein Anteil der nicht beherrschenden Anteile von 66 Millionen EUR. Bei der Ermittlung der nicht beherrschenden Anteile wurden die indirekten nicht beherrschenden Anteile hinzugerechnet.

Die vorläufige Kaufpreisallokation ergab einen positiven Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.205 Millionen EUR, der als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst wurde. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig und bezieht sich auf erwartete betriebliche und finanzielle Synergieeffekte. Die erstmalige Allokation des Geschäfts- oder Firmenwerts auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ist aufgrund der noch laufenden Integration von Consus in den Konzern noch nicht abgeschlossen. Consus hat seit der Konsolidierung 313,0 Millionen EUR zu den Umsatzerlösen und -20,8 Millionen EUR zum Betriebsergebnis beigetragen.

Hätte die Übernahme am 1. Januar 2020 stattgefunden, so hätte sie 924,2 Millionen EUR zu den Umsatzerlösen und 26,9 Millionen EUR zum Betriebsergebnis beigetragen.

Im vierten Quartal 2020 nahm der Konzern eine Anpassung der vorläufigen Beträge vor, um neue Erkenntnisse im Hinblick auf Fakten und Umstände zum Zeitpunkt des Erwerbs abzubilden. Diese Anpassung hatte zwar keinen Einfluss auf die im Geschäftsbericht ausgewiesenen Zahlen, führte aber zu Veränderungen bei der quartalsweisen Zuordnung von Umsatzerlösen und Betriebskosten. Da die volle Auswirkung der Anpassung im vierten Quartal 2020 zum Tragen kam, wurden im vierten Quartal 2020 Umsatzerlöse von -29,5 Millionen EUR und Betriebskosten in Höhe von -20,5 Millionen EUR sowie eine Inanspruchnahme der Rückstellungen für drohende Verluste in Höhe von 6,9 Millionen EUR nachträglich ausgewiesen, die sonst in Q3 2020 ausgewiesen worden wären. Insgesamt drückte dies das Quartalsergebnis im vierten Quartal 2020 um -2,1 Millionen EUR.

Bei der Darstellung der ersten vorläufigen Kaufpreisallokation zum 30. September 2020 entschied sich der Konzern dafür, die indirekten nicht beherrschenden Anteile von Consus gemäß dem proportionalen Anteil der nicht beherrschenden Anteile am Nettovermögen des erworbenen Unternehmens zu bewerten. Nach eingehender Bewertung und unter Berücksichtigung aller zum Bilanzstichtag verfügbaren Informationen kam der Konzern zu dem Schluss, dass die Bewertung der indirekten nicht beherrschenden Anteile von Consus zum beizulegenden Zeitwert, der eine nach

IFRS 3 zulässige alternative Bewertungsgrundlage darstellt, den Adressaten des Abschlusses relevantere und aktuellere Informationen liefern würde. Daher werden die vorläufigen Beträge geändert, um den beizulegenden Zeitwert der indirekten nicht beherrschenden Anteile von Consus zum Erwerbszeitpunkt widerzuspiegeln (Full Goodwill-Methode).

C. Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften

Im dritten Quartal 2020 schloss ADLER, eine 94%ige Tochtergesellschaft der Adler Group, einen verbindlichen Kaufvertrag mit einem großen internationalen Immobilieninvestor über die Veräußerung von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten ab. Zum Bilanzstichtag war die Transaktion aufgrund des Übergangs der Verfügungsgewalt an den Käufer abgeschlossen. Die Immobilien lagen im Wesentlichen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Die Einheiten erwirtschafteten Nettomieteträge von 18,6 Millionen EUR pro Jahr und haben eine Leerstandsquote von 12% bei einer Durchschnitts-

miete von 5,46 EUR/m²/Monat. Die Veräußerung erfolgte teilweise über einen Asset Deal und teilweise über einen Share Deal. Aufgrund von Verkäufen im Rahmen von Asset Deals sind zum Bilanzstichtag Anlageimmobilien im Wert von 126.885 EUR, die zum 30. September 2020 in „zur Veräußerung gehalten“ umgegliedert worden waren, ausgebucht worden. Aus der Veräußerung von Anlageimmobilien ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust.

Zudem wurden fünf konsolidierte Gesellschaften (WBG GmbH, Helmstedt, MBG Lüdenscheid GmbH, Hamburg, MBG Dorsten GmbH & Co. KG, Hamburg, Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein, Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin) im Rahmen von Share Deals veräußert. Der Kontrollwechsel fand zum 31. Dezember 2020 statt. Die Aktiva und Passiva der fünf Gesellschaften, die nach der Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (IFRS 5) im dritten Quartal zum Berichtsstichtag verkauft wurden, setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31. Dezember 2020
Sachanlagen	3
Anlageimmobilien	195.159
Vorräte	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	751
Ertragsteuerforderungen	88
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	251
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.334
Aktiva	197.589
Pensionsverbindlichkeiten	3.079
Passive latente Steuern	24.245
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken	54
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	937
Ertragsteuerverbindlichkeiten	734
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.918
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.626
Passiva	54.594

Basierend auf einem vorläufigen Kaufpreis wurde ein Ertrag in Höhe von 6.991 TEUR aus der Entkonsolidierung der Tochtergesellschaften erfasst, der in den sonstigen Erträgen ausgewiesen wird. In der Konzernkapitalflussrechnung verringerte sich der Cashflow durch die Entkonsolidierung um 467 TEUR.

ADLER behielt einen Anteil von 10,1% an jeder veräußerten Tochtergesellschaft. Die zurückbehaltenen Anteile werden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente eingestuft und unter Investments in Finanzinstrumente ausgewiesen, während der entsprechende Gewinn oder Verlust in den Finanzerträgen ausgewiesen wird. Für anfängliche und spätere zu versteuernde temporäre Differenzen wurden passive latente Steuern erfasst.

Im dritten Quartal 2020 veräußerte ADLER Anteile an der Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen, ohne wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Im Dezember 2020 veräußerte Consus (Tochtergesellschaft der Adler Group) Vermögenswerte, die nicht zu ihrem Kerngeschäft gehören, an einen Investor für einen Kaufpreis von 218,7 Millionen EUR an institutionelle Investoren. Die Transaktion war als Share Deal unter Einbeziehung von 21 Tochtergesellschaften ausgestaltet, bei denen es sich vorrangig um Immobilien im Vorratsvermögen han-

delt. Im Rahmen der Transaktion erfasste der Konzern ein Nettoergebnis in Höhe von 34,5 Millionen EUR. Die Erträge aus veräußerten Immobilien im Vorratsvermögen belief sich auf 218,7 Millionen EUR (siehe Anhang Ziffer 24). Die mit den veräußerten Immobilien im Vorratsvermögen verbundenen Kosten beliefen sich auf 253,2 Millionen EUR (siehe Anhang Ziffer 25).

D. Veränderungen im Konsolidierungskreis ohne Verlust der Beherrschung

Zum 31. Dezember 2020 verkaufte der Konzern Anteile an einer Reihe von Tochtergesellschaften, ohne die Beherrschung über sie zu abzugeben (siehe Anhang Ziffer 17). Im Dezember 2020 erhöhte der Konzern seinen Mehrheitsanteil an Consus von ca. 65% auf ca. 94%, indem er Kaufvereinbarungen über Anteile mit den Aktionären von Consus einging (siehe Anhang Ziffer 17). Für die Anteile an den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag verweisen wir auf die Anteilsbesitzliste der Adler Group.

Im Jahr 2020 wurde die Jade Immobilien Management GmbH, Wilhelmshaven, eine 100%ige Tochtergesellschaft von ADLER, auf die Adler Wohnen Service GmbH verschmolzen, ohne dass dies Auswirkungen auf den Konzernabschluss hatte.

Ziffer 6 – Anlageimmobilien

Anlageimmobilien – Wohn- und Gewerbeportfolio

In TEUR	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
Stand zum 1. Januar	3.624.453	4.044.023
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 5)	4.643.232	-
Modernisierungsinvestitionen	130.766	44.013
Umgliederung von Anlageimmobilien in Sachanlagen	(3.337)	(5.100)
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	(437.434)	-
Umgliederung von Projektentwicklungen in Anlageimmobilien Wohn-/Gewerbeportfolio	67.242	-
Veräußerung von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 5)	-	(920.000)
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	371.385	461.517
Stand zum 31. Dezember	8.396.307	3.624.453

Anlageimmobilien – Projektentwicklungen

In TEUR	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
Stand zum 1. Januar	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 5)	1.409.924	-
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	20.406	-
Umgliederung von immateriellen Vermögenswerten in Anlageimmobilien	34.300	-
Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungen (Erwerbs- und Baukosten)	211.426	-
Umgliederung von Vorräten in Anlageimmobilien	62.764	-
Umgliederung von Anlageimmobilien – Projektentwicklungen in Wohn-/Gewerbeportfolio	(67.242)	-
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	(1.286)	-
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	42.289	-
Stand zum 31. Dezember	1.712.581	-

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet, es sei denn der Konzern erkennt zu einem früheren Zeitpunkt eine wesentliche Wertänderung dieser Immobilien.

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien außerhalb Berlins zum 31. Dezember 2020 wurde im Wesentlichen durch den unabhängigen Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Der beizulegende Zeitwert der im Bau befindlichen Anlageimmobilien (Projektentwicklung) wurde durch den unabhängigen Branchenexperten NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf die Standorte und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewendete Bewertungsmethode vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

Der Konzern bewertet seine Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Modells (DCF). Nach der DCF-Methode werden Prognosen für die zukünftig erwarteten Erträge und Kosten des Objekts über einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt und zum Bewertungsstichtag diskontiert. Die Erträge umfassen im Wesentlichen die erwarteten Mieterträge (gegenwärtige gewichtete Durchschnittsmiete, Marktmieten und deren Entwicklung), wobei Leerstandsverluste mit eingerechnet werden. Für im Bau befindliche Anlageimmobilien (Projektentwicklung), die langfristig gehalten werden, um nach Fertigstellung Bruttomieteinnahmen und Kapitalzuwachs zu erzielen, wird die Restwertmethode angewendet. Dieser Ansatz wird üblicherweise verwendet, um den Wert von Projektentwicklungsimmobilen zu berechnen, die sich in der Planungsphase oder noch im Bau befinden. Bei diesem Ansatz handelt es sich um eine deduktive Methode, um den beizulegenden Zeitwert eines noch nicht entwickelten Projektes gemäß seinem Bau- bzw. Entwicklungsprozess abzuleiten. So wird der Betrag berechnet, den ein Marktteilnehmer für dieses Eigentum (bzw. Grundstück) bezahlen würde. Der Ansatz basiert auf der Annahme, dass der beizulegende Zeitwert eines laufenden Projekts vom indikativen Marktwert abgeleitet werden kann, minus der erwarteten Kosten für die Realisierung des Projekts (z.B. Bau- oder Marketingkosten).

Beide Gutachter haben die Auswirkungen der Mietenbegrenzung für Immobilien in Berlin und der Coronakrise auf die beizulegenden Zeitwerte untersucht. CBRE bestätigte, dass sich die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien in Berlin nicht verändert haben. und stellte fest, dass die Mieterträge in Berlin aufgrund der Mietenbegrenzung sinken.

Seit Anfang des Jahres 2019 wird ein Vorschlag zur Begrenzung der Mieten für Wohnraum in Berlin öffentlich diskutiert. Zum 30. Januar 2020 verabschiedete das Berliner Abgeordnetenhaus das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Das Gesetz trat am 23. Februar 2020 durch Veröffentlichung im Berliner Gesetzes- und Verordnungsblatt in Kraft. Berlin ist das erste Bundesland, in dem ein solches Gesetz verabschiedet wurde. Zum 31. Dezember 2020 ist vollkommen ungewiss, ob die Mietenbegrenzung rechtlich Bestand hat. Wie am 6. Mai 2020 veröffentlicht, haben 284 Bundestagsabgeordnete verschiedener politischer Parteien beim Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe Beschwerde eingelegt und beantragt, die Vereinbarkeit dieses Mietenbegrenzungsgesetzes mit dem Verfassungsrecht zu überprüfen.

Der Ausbruch des Coronavirus („COVID-19“), der am 11. März 2020 von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) als weltweite Pandemie eingestuft wurde, beeinträchtigt die Finanzmärkte und Marktaktivitäten in vielen Branchen. Laut CBRE und NAI Apollo ist das generelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in den größeren deutschen Städten trotz der Coronakrise immer noch vorhanden. Die Gutachter erwarten sogar, dass eine verstärkte Einwanderung aus EU-Ländern, die wirtschaftlich stark von der Coronavirus-Pandemie betroffen sind, mittelfristig zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum führen wird. Daher könnten Wohnimmobilien nach der Krise als defensive und stabile Anlageklasse sogar noch beliebter sein als vorher. CBRE und NAI Apollo verzeichnen ein enormes Interesse finanzstarker Investoren mit hervorragender Eigenkapitalausstattung an Wohnimmobilien in Deutschland. Was die Marktstimmung betrifft, so stellen die Gutachter nach wie vor ein starkes Interes-

se an Wohnimmobilien fest, auch wenn die Zahl der Transaktionen zurückgegangen ist.

Aufgrund dieser Trends sind für bestimmte deutsche Großstädte die beizulegenden Zeitwerte auf Portfolioebene insgesamt zum 31. Dezember 2020 gestiegen.

Die Anpassung des beizulegenden Zeitwerts im Jahr 2020 für den Wohnungsbestand der Adler Group ohne ADLER und Consus fiel trotz der Auswirkungen des Mietendeckels in Berlin und der Coronapandemie mit 124,1 Millionen EUR positiv aus (Vorjahr: 462 Millionen EUR). Wegen der Vorschriften im Zusammenhang mit der Mietenbegrenzung hat CBRE Änderungen im Cashflow des DCF-Modells berücksichtigt.

Für das Wohnportfolio und die Entwicklungsprojekte von ADLER wurde 2020 eine positive Anpassung der beizulegenden Zeitwerte in Höhe von 260,9 Millionen EUR vorgenommen. Die verbleibenden Gewerbeimmobilien im Bestand von ADLER, deren Veräußerung geplant ist, sind von den Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie betroffen, weshalb ihr beizulegender Zeitwert bereits im Jahr 2020 (nach der Erstkonsolidierung) um 11,1 Millionen EUR nach unten korrigiert wurde.

Consus wies im Jahr 2020 einen Anstieg des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte um 39,8 Millionen EUR aus.

Bewertungstechniken und wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren

Durch den Erwerb von ADLER und Consus sind die Anlageimmobilien des Konzerns über Berlin hinaus breit über verschiedene Regionen gestreut. Darüber hinaus machen Entwicklungsprojekte durch den Erwerb von Consus mittlerweile einen wesentlichen Teil der Anlageimmobilien aus. Infolgedessen änderte der Konzern seine Aufteilung der Anlageimmobilien in Gruppen unter Berücksichtigung der Regionen außerhalb von Berlin sowie der Trennung von Projektentwicklungsimmobilien und Gewerbeimmobilien von BCP.

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse je Gruppe:

A. Anlageimmobilien – Wohnportfolio

	Standort							
	Berlin	Leipzig	Wilhelms-haven	Duisburg	Wolfsburg	Göttingen	Dortmund	Hannover
Stand zum 31. Dez. 2020								
Wert je m² (EUR)	3.229,73	1.791,54	1.006,00	1.140,40	1.781,60	1.715,56	1.404,59	2.049,85
Gewichtete monatlich Ø-Wohnmiete	7,30	6,07	5,53	5,67	6,47	6,12	6,20	7,33
CBRE-Marktmiete (EUR/m²)	6,54	7,11	5,84	6,05	8,41	8,09	6,98	8,65
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	9,03	7,20	5,94	6,03	7,63	7,26	7,40	8,42
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	37,32	25,24	15,88	16,99	23,63	23,34	19,29	23,24
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	37,43	20,93	14,11	15,56	17,61	17,50	16,63	18,98
Multiplikator (Miete bei Neuverträgen)	35,76	24,35	15,08	16,56	22,66	22,53	18,77	22,51
Diskontierungssatz (%)	4,14 %	4,70 %	5,36 %	5,27 %	4,53 %	4,22 %	5,26 %	5,00 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,20 %	3,20 %	4,11 %	4,04 %	3,03 %	2,72 %	3,81 %	3,50 %

	Standort						
	Kiel	Düsseldorf	Halle (Saale)	Essen	Cottbus	Sonstige	Summe
Stand zum 31. Dez. 2020							
Wert je m² (EUR)	1.861,67	3.225,89	891,59	1.403,43	812,50	1.118,36	1.869,29
Gewichtete monatlich Ø-Wohnmiete	7,14	8,35	5,22	5,93	5,13	5,71	6,30
CBRE-Marktmiete (EUR/m²)	8,39	10,20	5,42	7,01	5,39	6,22	6,49
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	8,53	10,08	5,23	7,15	5,56	6,12	6,87
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	21,86	32,41	16,61	19,82	14,24	17,70	25,76
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	18,26	26,35	13,55	16,39	12,52	15,06	23,20
Multiplikator (Miete bei Neuverträgen)	21,56	31,67	14,04	19,16	13,16	16,27	24,38
Diskontierungssatz (%)	5,13 %	3,87 %	4,84 %	5,36 %	5,32 %	5,05 %	4,53 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,63 %	2,38 %	4,09 %	3,87 %	4,57 %	3,97 %	2,91 %

B. Anlageimmobilien – Gewerbeportfolio

Bewertungsparameter für Anlageimmobilien – Gewerbeportfolio	31. Dezember 2020
Diskontierungssatz (%)	6,93
Kapitalisierungszinssatz (%)	6,07
Leerstandsquote (%)	7,20
Marktwert pro m² (EUR/m²)	1.030,33

C. Anlageimmobilien – Projektentwicklungen (im Bau)

Bewertungsparameter für im Bau befindliche Anlageimmobilien	31. Dezember 2020
Marktmiete, gewichteter Durchschnitt (EUR)	17,98
Projektentwicklungskosten (EUR/m²/Jahr)	3.344,99
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt (in %)	3,01

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der in den Bewertungen angewandten Methodik der geschätzte Cashflow über einen Planungszeitraum von zehn Jahren auf der Basis des Diskontierungssatzes aktiviert wird. Ab dem elften Jahr wird der Cashflow auf Basis des Kapitalisierungszinssatzes aktiviert.

Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse für das Vorjahr:

Bewertung des Portfolios	31. Dezember 2019					
	Zentral	S–Bahn–Ring	S–Bahn–Ring (1960–1990)	Innen- stadtring	Innenstadtring (1960-1990)	Summe
Wert je m² (EUR)	3.332	2.839	2.750	2.725	2.380	2.959
Gewichtete monatliche Ø-Wohnmiete (EUR/m²)	7,71	7,42	7,25	8,50	6,67	7,50
CBRE-Marktmiete (EUR/m²)	9,64	9,16	8,52	8,86	7,76	9,03
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	11,97	10,34	10,25	9,84	9,51	10,91
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	34,07	32,80	31,06	29,89	29,45	32,35
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	27,79	25,99	26,09	25,03	25,05	26,58
Multiplikator (Miete bei Neuverträgen)	22,38	23,02	21,68	22,54	20,45	21,99
Diskontierungssatz (%)	4,53 %	4,63 %	4,63 %	4,80 %	4,76 %	4,61 %
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,57 %	2,71 %	2,76 %	2,85 %	2,88 %	2,69 %

Sensitivitätsanalyse

Bei den wesentlichen vom Markt beeinflussten Werttreibern handelt es sich um die Marktmieten und deren Entwicklung, aktuelle Mieterhöhungen, die Leerstandsquote sowie Zinssätze. Die Auswirkungen von möglichen Schwankungen dieser Werte werden in der folgenden Tabelle für jeden Faktor und jede Gruppe einzeln aufgezeigt. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sind zwar möglich, können aber wegen der Komplexität des Zusammenwirkens nicht quantifiziert werden:

Anlageimmobilien – Wohnportfolio

Bewertungsparameter	Veränderung der Parameter	In TEUR	Wertänderung in %
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	10 %	395.417	4,7 %
Leerstandsquote (%)	1 %	(121.447)	(1,5 %)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25 bps	(737.302)	(8,8 %)

Anlageimmobilien – Gewerbeportfolio

Sensibilität	Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz		Leerstand		Marktmiete	
Veränderung Parameter	0,25 %	(0,25 %)	3	(3)	5,0 %	(5,0 %)
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (in TEUR)	-3.080	3.510	-710	810	3.320	-3.120

Anlageimmobilien – Projektentwicklungen (im Bau)

Sensibilität	Marktmiete		Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz)		Leerstandsquote	
Veränderung Parameter	(10 %)	10 %	(0,25 %)	0,25 %	(10 %)	10 %
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (in TEUR)	(345.807	345.707	354.990	(297.773)	291.509	(291.709)

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Sensitivitätsanalyse für das Vorjahr:

31. Dezember 2019			
Bewertungsparameter	Veränderung der Parameter	In TEUR	Wertänderung in %
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m²)	10 %	258.997	7,1
Leerstandsquote (%)	1 %	(45.471)	(1,2)
Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25 bps	(321.501)	(8,8)

Unter der Annahme, dass alle anderen Variablen gleichbleiben, hätte eine negative Veränderung der Parameter um jeweils den gleichen Prozentsatz ähnliche Auswirkungen auf den Wert, nur in die entgegengesetzte Richtung.

D. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

In TEUR	2020	2019
Mieterträge aus Anlageimmobilien	293.387	134.141
Direkte Betriebskosten aus Anlageimmobilien, die in der Berichtsperiode Mieterträge generiert haben	(71.229)	(26.746)
Summe	222.158	107.395

Ziffer 7 – Investment in Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat am 15. Dezember 2019 eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausgegebenen Aktien abgeschlossen. Darüber hinaus vereinbarte die Gesellschaft mit dem Hauptaktionär von Consus eine Kaufoption über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft 18,62 % der Aktien an Consus erworben. Die verbleibenden 3,56 % wurden im Januar 2020 erworben. Am 9. April 2020 leitete die Adler Group die Konsolidierung von ADLER ein, welche 3,02 % der Aktien an Consus hält. Zusammen mit ADLER hielt die Adler Group damit 25,20 % der ausgegebenen Consus-Aktien. Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen abgewickelt und beinhaltet die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an der Adler Group, jeweils zugunsten des Consus-Großaktionärs. Die Abwicklung der Kaufoption erfolgte unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bezugsrechtsemission, welche die Gesellschaft am 2. Juli 2020 angekündigt hat und die noch durch die Behörden sowie die Emissionshäuser zugelassen werden muss. Damit erlangte die Adler Group am 2. Juli 2020 die Beherrschung über Consus (siehe Anhang Ziffer 5B).

Der Konzern hatte vor der Übernahme der Beherrschung seine Beteiligung an Consus überprüft und festgestellt, dass er unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Beteiligungen anderer Aktionäre über keinen maßgeblichen Einfluss verfügt. Daher wurde die Beteiligung als Finanzanlage klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert (von 186.158 TEUR zum 31. Dezember 2019) bewertet. Die Adler Group hat sich entschieden, die Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der 22,18 %igen Beteiligung an Consus im sonstigen Gesamtergebnis und die von ADLER gehaltene Beteiligung in Höhe von 3,02 % erfolgswirksam zu erfassen. Mit dem Erwerb von Consus am 2. Juli 2020 wurde die an der Consus gehaltene Beteiligung ausgebucht. Die Ausbuchung führte zu keinem Gewinn oder Verlust aufgrund der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

Zum 31. Dezember 2020 wird der im Rahmen der Veräußerung von Wohn- und Gewerbeeinheiten jeweils verbleibende Anteil der ADLER an Immobiliengesellschaften (jeweils 10,1 %) mit einem Betrag von 21.733 TEUR bilanziert. Die Anteile werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Aufgrund der Konsolidierung von Consus wurden Anteile an nicht konsolidierten Beteiligungen in Höhe von 1.486 TEUR ausgewiesen. Diese Anteile werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

Ziffer 8 – Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

Aufgrund der Erstkonsolidierung von ADLER und Consus wurden acht Unternehmen mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 96,4 Millionen EUR erstmalig nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss der Gesellschaft einbezogen.

In TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss (Anhang Ziffer 5)	96.448	-
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	(5.666)	-
Ankäufe	-	-
Abgänge	(2.011)	-
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	(3.955)	-
Stand zum 31. Dezember	84.816	-

Im Wesentlichen bestehen die Beteiligungen an verbundenen Unternehmen an ACCENTRO Real Estate AG, AB Immobilien B.V., Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, Glasmacherviertel GmbH & Co. KG sowie der MAP Liegenschaften GmbH.

Die verbleibende Beteiligung an ACCENTRO (4,78 % nach Berücksichtigung einer Verwässerung) wird aufgrund der Möglichkeit eines weiterhin maßgeblichen Einflusses über ein nahestehendes Mitglied im Aufsichtsrat der ACCENTRO als verbundenes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Bei ACCENTRO handelt es sich um eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die vornehmlich auf den Handel (An- und Verkauf) von Wohnimmobilien und einzelnen Wohnungen sowie das Maklergeschäft im Zusammenhang mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen ausgerichtet ist.

Die nach der Equity-Methode erfasste Beteiligung an ACCENTRO hat sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	11.557	-
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	-	-
Anteil am Sonstigen Gesamtergebnis	-	-
Vereinnahmte Dividenden/Ausschüttungen	-	-
Stand zum 31. Dezember	11.557	-

Die nachstehenden Tabellen enthalten die zusammengefassten Finanzinformationen der ACCENTRO basierend auf dem letzten veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss:

Aktiva in TEUR	30. Sep. 2020	2019
Langfristige Vermögenswerte	119.449	-
davon Geschäfts- oder Firmenwert	17.776	-
Kurzfristige Vermögenswerte	604.882	-
davon Vorräte	460.158	-
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	36.450	-

Passiva in TEUR	30. Sep. 2020	2019
Eigenkapital	210.128	-
Langfristige Verbindlichkeiten	343.227	-
davon Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken	93.451	-
davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	244.726	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	170.975	-
davon Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken	124.929	-
davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.180	-

GuV in TEUR	1. Jan. – 31. Sep. 2020	2019
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	55.695	-
Mietergebnis	8.235	-
Dienstleistungsergebnis	1.360	-
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	5.596	-
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	(8.015)	-
Konzernergebnis	-	-

Kapitalfluss in TEUR	2020	2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	(47.102)	-
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(60.516)	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	118.041	-
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.422	-

ADLER hält eine Beteiligung (25 %) an der AB Immobilien B.V., einer Immobiliengesellschaft, die auf die gewinnbringende Veräußerung ihrer Assets ausgerichtet ist. Die Beteiligung (25 %) hat sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	5.369	-
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	(5.369)	-
Stand zum 31. Dez.	0	-

Die nachstehenden Tabellen zeigen die zusammengefassten Finanzinformationen der AB Immobilien B.V.:

Aktiva in TEUR	2020	2019
Langfristige Vermögenswerte	6	-
Kurzfristige Vermögenswerte	92.931	-
Passiva in TEUR	2020	2019
Eigenkapital	(3.329)	-
Langfristige Verbindlichkeiten	53.669	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	42.597	-
GuV in TEUR	2020	2019
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	(1.488)	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(4.071)	-
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	(6.516)	-
Jahresergebnis	(8.906)	-

Die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH ist eine Immobiliengesellschaft, die auf das Erzielen von Einnahmen aus Vermietung und gegebenenfalls auch aus dem Verkauf ihrer Immobilienobjekte ausgerichtet ist. Die Beteiligung (25 %) hat sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	3.723	-
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	232	-
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5)	(3.955)	-
Stand zum 31. Dezember	0	-

Der Konzern unterzeichnete eine Vereinbarung über die Veräußerung seiner gesamten Beteiligung (25 %) an der Beteiligungsgesellschaft Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH an einen Investor bis Ende des Jahres. Daher wurde die Beteiligung in Höhe von 4,0 Millionen EUR an diesem Unternehmen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliedert.

Die nachstehenden Tabellen enthalten die zusammengefassten Finanzinformationen der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH:

Aktiva in TEUR	2020	2019
Langfristige Vermögenswerte	72.348	-
Kurzfristige Vermögenswerte	19.182	-
Passiva in TEUR	2020	2019
Eigenkapital	3.348	-
Langfristige Verbindlichkeiten	79.046	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9.136	-
GuV in TEUR	2020	2019
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	5.079	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	3.238	-
Jahresergebnis	522	-

Mit dem Erwerb von ADLER hält der Konzern 25 % der Anteile an der Bauträgergesellschaft Glasmacherviertel GmbH & Co. KG. Der Buchwert des Beteiligungsunternehmens hat sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	52.019	-
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	(277)	-
Stand zum 31. Dezember	51.742	-

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die zusammengefassten Finanzinformationen für die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG:

Aktiva in TEUR	2020	2019
Langfristige Vermögenswerte	390.963	-
Kurzfristige Vermögenswerte	43.945	-
Passiva in TEUR	2020	2019
Eigenkapital	185.642	-
Langfristige Verbindlichkeiten	245.370	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3.896	-
GuV in TEUR	2020	2019
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	1	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	1	-
Jahresergebnis	(1.108)	-

Consus hält eine Beteiligung (75 %) am Joint Venture MAP Liegenschaften GmbH. Aufgrund der Struktur der Aktionärsvereinbarung wird die MAP Liegenschaften GmbH gemäß IFRS 10 nicht von Consus beherrscht, sondern gemäß IFRS 11 nach der Equity-Methode bilanziert. Zum Ende Dezember 2020 hatte die Beteiligung an MAP Liegenschaften GmbH einen Buchwert von 21,2 Millionen EUR, der sich wie folgt entwickelt hat:

In TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	-	-
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	20.725	-
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	506	-
Stand zum 31. Dezember	21.231	-

Die nachfolgenden Tabellen enthalten die zusammengefassten Finanzinformationen für die MAP Liegenschaften GmbH:

Aktiva in TEUR	2020	2019
Langfristige Vermögenswerte	-	-
Kurzfristige Vermögenswerte	74.310	-
Passiva in TEUR	2020	2019
Eigenkapital	46.390	-
Langfristige Verbindlichkeiten	-	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	46.390	-
Gewinn oder Verlust und Kapitalfluss in TEUR	2020	2019
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	314	-
Jahresergebnis	(561)	-
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	(8.338)	-
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.552	-
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	164	-

Darüber hinaus hält der Konzern Beteiligungen an fünf (Vorjahr: 0) weiteren verbundenen Unternehmen und Joint Ventures, die nicht von wesentlicher Bedeutung sind. Die Buchwerte sowie der Anteil am Gewinn und am sonstigen Gesamtergebnis dieser verbundenen Unternehmen sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst dargestellt:

In TEUR	2020	2019
Buchwert der nach der Equity-Methode konsolidierten Anteile an nicht wesentlichen Beteiligungsunternehmen	284	-
Anteil des Konzerns am Ergebnis von nicht wesentlichen At-Equity-Beteiligungsunternehmen	-	-
Anteil an Gewinn oder Verlust des Beteiligungsunternehmens	(758)	-
Anteil am Sonstigen Gesamtergebnis des Beteiligungsunternehmens	-	-
Gesamt	(758)	-

Die Anteile an der Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG wurden im dritten Quartal 2020 für 2,0 Millionen EUR veräußert.

Der entsprechende Anteil am Gewinn- und Verlust der Beteiligungsunternehmen wurde im Jahr 2020 in voller Höhe nach der Equity-Methode erfasst. Es sind keine unrealisierten Verluste angefallen.

Ziffer 9 – Sachanlagen

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

Gewinn oder Verlust (in TEUR)	2020	2019
Buchwert zum 1. Januar	10.927	3.495
Zugänge – Unternehmenszusammenschlüsse (+)	23.493	-
Umgliederung von Anlageimmobilien	55	5.100
Zugänge (+)	6.124	3.121
Abschreibungen aktuelle Berichtsperiode (-)	(3.873)	(789)
Abgänge	(63)	-
Stand zum 31. Dez. 2020	36.663	10.927

Ziffer 10 – Sonstige finanzielle Vermögenswerte

In TEUR	2020	2019
Forderungen gegenüber Dritten	180.301	-
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen	104.133	-
Vorfälligkeitsoptionen	112.109	-
Sonstige von nahestehenden Unternehmen geschuldete finanzielle Vermögenswerte	12.524	-
Kaufoption für Eigenkapitalinstrumente (Consus)	-	92.009
Kaufoption für nicht beherrschende Anteile	7.140	6.681
Stand zum 31. Dez. 2020	416.207	98.871

Zum Berichtsstichtag hat die Adler Group Forderungen gegenüber Dritten in Höhe von 180,3 Millionen EUR und Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 103,3 Millionen EUR. Zusätzlich zu diesen Forderungen umfassen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte auch Optionen für den vorzeitigen Rückkauf von Anleihen und Darlehen in Höhe von 112,1 Millionen EUR bei Consus sowie Anleihen in Höhe von 12,5 Millionen EUR, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Ziel es ist, finanzielle Vermögenswerte zu halten, um vertragliche Cashflows zu generieren, oder diese, falls erforderlich, zu verkaufen.

Die Forderungen gegenüber Dritten resultieren im Wesentlichen aus den nachfolgend dargelegten Umständen:

Am 6. Februar 2020 gewährte die Adler Group der Taurecon Invest IX GmbH („Taurecon“) ein verzinsliches

Darlehen in Höhe von 43,5 Millionen EUR. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 15. Februar 2023 und wurde von Taurecon verwendet, um von der ADO Group Ltd. (eine 100%ige Tochtergesellschaft von ADLER) die Minderheitsbeteiligungen an mehreren Unternehmen zu erwerben, an denen die Adler Group (unmittelbar oder mittelbar) die Mehrheit der Anteile hält. Die Zinsen auf das Darlehen belaufen sich auf 3,00 % p.a. Der Darlehensbetrag kann erhöht oder gesenkt werden, je nachdem ob und inwieweit der von Taurecon zu zahlende finale Kaufpreis für den Erwerb oder die Anteile zukünftig noch angepasst wird. Dieses Darlehen wurde als finanzieller Vermögenswert klassifiziert und wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, da die vertraglichen Zahlungsströme nicht ausschließlich Zins und Tilgung darstellen. Das Bewertungsmodell basiert auf einer univariaten Monte-Carlo-Simulation. Infolge des Erwerbs der

nicht beherrschenden Anteile durch Taurecon und des Auslaufens der damit verbundenen Verkaufsoption der ADO Group Ltd. hat die Gesellschaft im ersten Quartal 2020 eine Kapitalerhöhung (nicht beherrschende Anteile) in Höhe von 45,4 Millionen EUR verbucht und die Verbindlichkeit gegenüber der ADO Group Ltd. ausgebucht. Zum 31. Dezember 2020 beläuft sich der beizulegende Zeitwert des Darlehens auf 36,6 Millionen EUR.

Die restlichen Kaufpreisforderungen von ADLER aus der Veräußerung der 75%igen Beteiligung an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG gegen den Käufer wurden – bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung – gestundet. In Bezug auf die Zahlung der Kaufpreisforderungen wurde vereinbart, dass eine Rate jeweils fällig wird, wenn bestimmte Meilensteine der Projektentwicklung erreicht werden. Diese Meilensteine wurden bereits festgelegt, sind aber noch nicht zeitlich fixiert. Unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken wurde zum Bilanzstichtag eine Forderung in Höhe von 133,2 Millionen EUR gegenüber dem Käufer verbucht. Sofern der vereinbarte Meilenstein fristgerecht erreicht wird, wird eine Teilzahlung von 70,0 Millionen EUR fällig.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen ergeben sich im Wesentlichen aus folgenden Umständen:

Am 27. Dezember 2018 schloss ADLER eine verbindliche Vereinbarung mit Bension Elliot Capital Management LLP AB, die den Verkauf von rund 2.300 Mieteinheiten an die gemeinschaftlich beherrschte AB Immobilien B.V., Amsterdam/Niederlande, an der ADLER mit 25 % beteiligt ist, zum Gegenstand hatte. Bis zum Verkauf der Immobilien an Dritte bleibt ADLER für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. Darüber hinaus ist ADLER an möglichen zusätzlichen Erlösen aus der endgültigen Veräußerung von Immobilien durch das Joint Venture beteiligt. Die Immobilien hatten einen Wert in Höhe von 117.700 TEUR. Die Verfügungsgewalt über die Wohneinheiten war bereits vor dem ersten Quartal 2020 übertragen worden (vor dem Erwerb von ADLER durch den Konzern). Der Vertrag über die Veräußerung von ca. 2.300 Mieteinheiten an AB Immobilien B.V. enthält keine

wesentliche Finanzierungskomponente, da die verbleibende Gegenleistung nach der teilweisen Zahlung variabel ist. Höhe und Zeitpunkt der Gegenleistung hängen von der Weiterveräußerung der Immobilien an Dritte ab, auf die ADLER keinen maßgeblichen Einfluss hat. Allerdings ist eine Begleichung bis spätestens 31. Dezember 2028 vorgesehen. Zum 31. Dezember 2020 weist ADLER Forderungen gegenüber der AB Immobilien B.V. in Höhe von 32,5 Millionen EUR aus.

Im Zuge des Erwerbs von ADLER hat der Konzern ein von dem Beteiligungsunternehmen Glasmacherviertel GmbH & Co, KG, Düsseldorf gewährtes verzinsliches Darlehen übernommen. Zum Bilanzstichtag beläuft sich das Darlehen einschließlich aufgelaufener Zinsen auf 66,9 Millionen EUR. Die Zinserträge belaufen sich im Berichtszeitraum auf 2,9 TEUR.

In den sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind zum Bilanzstichtag auch Forderungen gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen in Höhe von 0,9 Millionen EUR enthalten.

Die Optionen für den vorzeitigen Rückkauf von Anleihen und Darlehen beziehen sich auf Folgendes:

Consus platzierte die Anleihe 2019/2024 in zwei Tranchen mit einem Gesamtnennbetrag von 450.000 TEUR, von denen ein derivatives Finanzinstrument (Option zum vorzeitigen Rückkauf der Anleihe) abgespalten und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde. Der beizulegende Zeitwert des derivativen Finanzinstruments betrug zum 31. Dezember 2020 96,7 Millionen EUR.

In einigen Fällen enthalten die sonstigen Darlehen und Ausleihungen von Consus eingebettete derivative Finanzinstrumente, die getrennt von ihrem Basisvertrag erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden müssen. Bei diesen eingebetteten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Kündigungsoptionen, die es Consus ermöglichen, die jeweiligen Verbindlichkeiten vor dem tatsächlichen Fälligkeitsdatum zurückzuzahlen. Kündigungsoptionen werden mithilfe eines

Optionspreismodells (Binomialmodell) bewertet. Die wichtigsten Inputfaktoren in dem verwendeten Optionspreismodell sind die Volatilität und der Refinanzierungszinssatz zum Bewertungsstichtag. Zum 31. Dezember 2020 betrug der beizulegende Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente 15,4 Millionen EUR (davon 2,0 Millionen EUR kurzfristige finanzielle Vermögenswerte).

Nach der Erstkonsolidierung von ADLER umfassen die sonstigen finanziellen Vermögenswerte Anleihen eines verbundenen Unternehmens, die als Teil eines Geschäftsmodells gehalten werden, das darauf abzielt, finanzielle Vermögenswerte sowohl für die Erzielung vertraglich gesicherter Cashflows als auch, falls erforderlich, für den Verkauf zu halten. Diese Schuldinstrumente werden daher zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Wertänderungen im sonstigen Gesamtergebnis erfasst werden. 2020 veräußerte ADLER Anleihen mit einem Buchwert von 4,7 Millionen EUR. Zum 31. Dezember 2020 beläuft sich der anhand des Marktpreises ermittelte beizulegende Zeitwert auf 12,5 Millionen EUR. Die Zinserträge belaufen sich im Berichtszeitraum auf 0,8 TEUR.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte enthalten die Option des Konzerns, die nicht beherrschenden Anteile aus einer Ende 2013 erfolgten Transaktion zu erwerben (beizulegender Zeitwert von 7,1 Millionen EUR zum 31. Dezember 2020 und 6,9 Millionen EUR zum 31. Dezember 2019).

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte betrafen im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen die Kaufoptionsvereinbarung mit einem Hauptaktionär der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von weiteren 50,97% an Consus (beizulegender Zeitwert zum 31. Dezember 2019 in Höhe von 92,0 Millionen EUR). Die Option wurde am 29. Juni 2020 ausgeübt und am 2. Juli 2020 ausbezahlt (siehe Anhang Ziffer 5B). Die anschließenden Bewertungsänderungen des beizulegenden Zeitwerts bis zur Ausübung der Kaufoption wurden in Höhe von 92 Millionen EUR aufwandswirksam erfasst und in den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Ziffer 11 – Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 waren die eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben in Euro denominiert und nicht verzinst.

Die langfristigen Bankguthaben zum 31. Dezember 2020 beinhalten von Mietern erhaltene verpfändete Bankguthaben in Höhe von 32.209 TEUR (31. Dezember 2019: 21.123 TEUR), 41.602 TEUR, die als Sicherheiten für Kreditlinien verpfändet sind (31. Dezember 2019: 5.371 TEUR), und eingeschränkt verfügbare Erlöse in Höhe von 23.044 TEUR aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (31 Dezember 2019: 3.873 TEUR).

Ziffer 12 – Aktive Vertragsposten aus der Projektentwicklung

Aktive und passive Vertragsposten resultieren hauptsächlich aus Entwicklungsverträgen mit Kunden. Die zeitliche Abfolge in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen, die Rechnungsstellung und den Eingang der Zahlungen führt in der Bilanz zu fakturierten Forderungen, nicht fakturierten Forderungen (aktive Vertragsposten) und Kundenanzahlungen (passive Vertragsposten). Bei den Projektentwicklungsaktivitäten des Konzerns werden die Beträge entsprechend dem Arbeitsfortschritt (in Bezug auf den vertraglich vereinbarten Zeitrahmen) in Rechnung gestellt. Dies geschieht entweder in periodischen Abständen oder bei Erreichen der vertraglich vereinbarten Meilensteine. Im Allgemeinen erfolgt die Fakturierung nach der Erfassung der Umsatzerlöse, was zu aktiven Vertragsposten führt. Manchmal erhält der Konzern jedoch Anzahlungen von Kunden, die vor der Erfassung der Umsatzerlöse ausgewiesen werden, was zu passiven Vertragsposten führt. Diese aktiven und passiven Vertragsposten werden am Ende jeder Berichtsperiode für jeden Vertrag gesondert in der Konzernbilanz ausgewiesen. Die Veränderungen der aktiven und passiven Vertragsposten während der Berichtsperiode wurden nicht wesentlich durch andere Faktoren als die unten aufgeführten beeinflusst.

In TEUR	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
Aktive Vertragsposten (brutto) – langfristig	8.044	-
Erhaltene Anzahlungen auf langfristige Vertragssalden	-	-
Aktive Vertragsposten (netto) – langfristig	8.044	-
Aktive Vertragsposten (brutto) – kurzfristig	428.315	-
Erhaltene Anzahlungen auf kurzfristige Vertragssalden	(273.883)	-
Aktive Vertragsposten (netto) – kurzfristig	154.432	-
Passive Vertragsposten (brutto) – kurzfristig	230.903	-
Erhaltene Anzahlungen auf kurzfristige passive Vertragsposten	(256.773)	-
Passive Vertragsposten (netto) – kurzfristig	(25.870)	-
Vertragssaldo	136.607	-

Es wurden seit der Erstkonsolidierung von Consus keine Wertminderungen für Kreditrisiken in Übereinstimmung mit IFRS 9 auf aktive Vertragsposten vorgenommen. Das ist darauf zurückzuführen, dass das Kreditausfallrisiko der Vertragspartner relativ niedrig ist. Darüber hinaus kann der Value-at-Risk aufgrund der Sicherheiten als relativ gering angesehen werden.

Nachstehend ist die Entwicklung der aktiven Vertragsposten (netto) in Bezug auf die Projektentwicklung dargestellt:

	2020	2019
Stand der aktiven Vertragsposten zum 1. Januar	-	-
+ Unternehmenszusammenschlüsse IFRS 3	262.756	-
+ Zugänge aufgrund von im Berichtszeitraum erfüllten Leistungsverpflichtungen	44.100	-
- Umgliederungen in Forderungen / Zahlungseingänge	(39.542)	-
+/- Wertminderung oder Wertaufholung	-	-
+/- Sonstige Änderungen (z. B. Zeitablauf, Transaktionspreis, Änderung der Fortschrittsmessung)	(3.687)	-
+/- Veränderung des Konsolidierungskreises inkl. Umgliederung als zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	(101.150)	-
Stand zum 31. Dezember	162.477	-

Nachstehend ist die Entwicklung der passiven Vertragsposten (netto) in Bezug auf die Projektentwicklung dargestellt:

	2020	2019
Stand der passiven Vertragsposten zum 1. Januar	-	-
+ Unternehmenszusammenschlüsse IFRS 3	26.367	-
+ Erhaltene Anzahlungen (inkl. fakturierter Rechnungen) auf noch nicht erfüllte Leistungsverpflichtungen	39.750	-
- Ausbuchung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtungen	(40.247)	-
+/- Sonstige Änderungen (z. B. Zeitablauf, Transaktionspreis, Änderung der Fortschrittsmessung)	-	-
+/- Veränderung des Konsolidierungskreises inkl. Umgliederung als zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	-	-
Stand zum 31. Dezember	25.870	-

Ziffer 13 – Vorräte

Die Vorräte umfassen auch die Grundstücke aus Forward Sales und setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

In TEUR	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
Immobilien „Zu Handelszwecken (Verkauf von Eigentumswohnungen) gehalten“	21.791	25.860
Immobilien „Institutionell“	771.188	-
Immobilien „Parkraum“	23.523	-
Immobilien „Eigentumswohnungen zum Verkauf“	421.395	-
Immobilien „Sonstige Bauleistungen“	7.705	-
Sonstige Vorräte: ohne Entwicklung	7.858	-
Gesamtbetrag	1.254.460	25.860

Die in den Vorräten aktivierten Zinsaufwendungen belaufen sich auf 44.322 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Es waren im Berichts-jahr keine wesentlichen Wertverluste oder Wertaufholungen bei den Vorräten zu verzeichnen. Der Buchwert der als Sicherheiten für Darlehensvereinbarungen gestellten Vorräte beträgt 1.200.374 TEUR (Vorjahr: 16.633 TEUR). Es wird nicht erwartet, dass es in den nächsten zwölf Monaten zu Veräußerungen von in den Vorräten erfassten Entwicklungsprojekten kommen wird.

Ziffer 14 – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen hauptsächlich aus Mietforderungen (38.407 TEUR; zum 31. Dezember 2019: 15.570 TEUR), Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen (325.055 TEUR; zum 31. Dezember 2019: 0 TEUR) und Forderungen aus der Immobilienentwicklung (59.782 TEUR; zum 31. Dezember 2019: 0 TEUR). Die Salden stellen Bruttobeträge abzüglich der Wertberichtigungen für erwartete Forderungsverluste dar (siehe Anhang Ziffer 31A).

Ziffer 15 – Sonstige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen umfassen:

In TEUR	2020	2019
Anzahlungen an Lieferanten	354	372
Im Voraus bezahlte Aufwendungen	3.650	4.567
Umsatzsteuer	1.597	948
Forderungen aus Aktienkaufverträgen	59.127	-
Forderungen aus der Veräußerung von nicht beherrschenden Anteilen	130.981	-
Forderungen auf Notaranderkonten aus der Veräußerung von Immobilien	75.178	-
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	44.636	-
Kurzfristige Darlehen gegenüber Dritten	53.386	-
Kurzfristige Sicherheiten	28.140	-
Versicherungen	1.685	-
Ertragsteuerforderungen	14.743	-
Bei Erfüllung oder Anbahnung eines Vertrags aktivierte Kosten	7.774	-
Vorfälligkeitsoptionen	2.036	-
Kurzfristige Darlehen gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen	22.419	-
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.674	2.955
Stand zum 31. Dezember	477.249	8.842

Sonstige kurzfristige Forderungen bestehen aus Finanzforderungen mit einem Buchwert von 439.731 TEUR (zum 31. Dezember 2019: 2.791 TEUR) und sonstigen Vermögenswerten mit einem Buchwert von 37.518 TEUR (zum 31. Dezember 2019: 6.051 TEUR).

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten im Wesentlichen die nachstehenden Posten:

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten zum Bilanzstichtag im Umfang von 59,1 Millionen EUR Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte. Die am 31. Dezember 2020 endende Zahlungsfrist wurde bis zum 30. September 2021 verlängert. Nach Ablauf der verlängerten Zahlungsfrist ohne Zahlungseingang könnten die vorhandenen Sicherheiten verwertet werden, um die offene Kaufpreisforderung abzudecken. Im Hinblick auf die Sicherheiten, die ADLER verwerten könnte, sofern Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können, besteht kein wesentliches Ausfallrisiko.

Die Forderungen aus der Veräußerung von nicht beherrschenden Anteilen beziehen sich auf den Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen an einer Reihe von Tochtergesellschaften ohne Verlust der Beherrschung.

Die Guthaben auf dem Notaranderkonto resultieren aus dem Verkauf von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten an einen internationalen Immobilieninvestor und werden nach dem Bilanzstichtag bei Erfüllung aller Zahlungsbedingungen an ADLER übertragen.

In den sonstigen kurzfristigen Forderungen sind zum Bilanzstichtag kurzfristige Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung von Anlageimmobilien in Höhe von 44,6 Millionen EUR gegen das verbundene Unternehmen Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH enthalten. ADLER hält 25% an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, Berlin. Die verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung gegen das verbundene Unternehmen werden – unter Verwendung marktüblicher Zinssätze und Sicherheiten – spätestens zum 1. Dezember

2022 fällig. Zum Ende des zweiten Quartals 2020 schlossen ADLER und der Co-Investor eine verbindliche Vereinbarung mit einem weiteren Investor ab, die den Verkauf aller Anteile an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH zum Gegenstand hatte. Entsprechend wurden die Anteile in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert (3.955 TEUR). In demselben Vertrag wurde auch vereinbart, dass die verbleibenden Forderungen einschließlich der fälligen Zinsen von der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH beglichen werden. Zum 31. Dezember 2020 weist ADLER sämtliche Forderungen einschließlich aufgelaufener Zinsen gegenüber der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH in Höhe von 44,6 Millionen EUR in den sonstigen kurzfristigen Forderungen aus. ADLER verbuchte im Berichtszeitraum Zinserträge in Höhe von 1,0 Millionen EUR.

Die Forderungen gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen beinhalten ein unverzinsliches kurzfristiges Darlehen in Höhe von 21,0 Millionen EUR von Consus an Aggregate Holdings S.A, dem Hauptaktionär der Adler Group.

Die zusätzlichen Kosten für die Anbahnung von Forward Sale-Verträgen wurden von Consus erfasst und zum Bilanzstichtag mit einem Restbuchwert von 7,48 Millionen EUR in den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Der entsprechende Vermögenswert wird auf linearer Basis über die Laufzeit des jeweiligen Vertrages, auf den er sich bezieht, abgeschrieben. Die damit zusammenhängenden Aufwendungen werden als sonstige Aufwendungen erfasst und belaufen sich in der Berichtsperiode auf 0,6 Millionen EUR.

Ziffer 16 – Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Schulden

Zum Ende des zweiten Quartals 2020 wurden die Anteile an dem verbundenen Unternehmen Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH im Wert von 4,0 Millionen EUR aufgrund des verbindlichen Kaufvertrags in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgegliedert.

Die übrigen zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, für die die Beherrschung aber noch nicht übergegangen ist. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten, wie etwa im Falle von Share Deals.

Im Einzelnen kam es zu den folgenden wichtigen Entwicklungen in Bezug auf sonstige zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

Im zweiten Quartal 2020 wurde die Verfügungsgewalt über weitere zur Veräußerung gehaltene Gewerbeeinheiten von ADLER im Wert von 40,1 Millionen EUR übertragen. Zudem wurde im dritten Quartal 2020 die Verfügungsgewalt über zur Veräußerung gehaltene Immobilien mit einem Wert von 3,6 Millionen EUR übertragen.

Im dritten Quartal 2020 schloss ADLER, eine 94%ige Tochtergesellschaft der Adler Group, einen verbindlichen Kaufvertrag mit einem großen internationalen Immobilieninvestor über die Veräußerung von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten ab. Zum Bilanzstichtag war die Transaktion aufgrund des Übergangs der Verfügungsgewalt an den Käufer abgeschlossen (Anhang Ziffer 5C). Aus der Veräußerung von Anlageimmobilien ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust.

Im vierten Quartal schloss ADLER eine verbindliche Kaufvereinbarung mit einem Investor über die Veräußerung von 1.605 Wohn- und Gewerbeimmobilien im Rahmen eines Share- und Asset-Deals ab. Anlässlich eines Asset Deals wurden Anlageimmobilien im Wert von 25,3 Millionen EUR in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert. Anlässlich eines Share Deals wurden Vermögenswerte im Wert von 52,9 Millionen EUR (davon Anlageimmobilien im Wert von 50,5 Millionen EUR) und Verbindlichkeiten in Höhe von 27,5 Millionen EUR (davon Bankdarlehen von 20,3 Millionen EUR und passive latente Steuern von 5,2 Millionen EUR) gemäß IFRS 5 umgegliedert.

Ziffer 17 – Eigenkapital

1. Gezeichnetes Kapital und Emissionsagio

Stammaktien (in Tausend Aktien)	2020	2019
Zum 1. Januar ausgegeben	44.195	44.131
Erhöhung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit ADLER (Anhang Ziffer 5A)	27.826	-
Erhöhung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Consus (Anhang Ziffer 5B)	14.670	-
Erhöhung aus der Ausgabe von Stammaktien, netto (Bezugsrechtsemission)	30.819	-
Aktienemission im Rahmen des LTI-Plans ¹⁾	-	64
Zum 31. Dezember ausgegeben	117.510	44.195
1) Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft im Rahmen der langfristigen variablen Vergütung (LTI) unentgeltlich 63.850 nennwertlose Aktien an das ehemalige Senior Management aus.		

Stammaktionäre haben ein Anrecht auf den Erhalt von Dividenden und jeweils eine Stimme pro Aktie in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Alle Aktien sind in Bezug auf die Restmasse der Gesellschaft gleichrangig.

Die Veränderungen des Emissionsagio stellen sich wie folgt dar:

Emissionsagio in TEUR	2020	2019
Zum 1. Januar ausgegeben	500.608	499.209
Erhöhung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit ADLER (Anhang Ziffer 5A)	600.396	-
Erhöhung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Consus (Anhang Ziffer 5B)	74.322	-
Erhöhung aus der Ausgabe von Stammaktien, netto (Bezugsrechtsemission)	787.720	-
Transaktionen mit nicht beherrschenden Aktionären ohne Kontrollwechsel	(70.902)	-
Aktienemission im Rahmen des LTI-Plans ¹⁾	-	1.399
Zum 31. Dezember ausgegeben	1.892.145	500.608
1) Am 5. Juli 2019 gab die Gesellschaft im Rahmen der langfristigen variablen Vergütung (LTI) unentgeltlich 63.850 nennwertlose Aktien an das ehemalige Senior Management aus.		

Für weitere Einzelheiten wird auf Anhang Ziffer 5 sowie auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

2. Hedgingrücklagen

Der wirksame Teil der kumulierten Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Cashflow-Hedging-Instrumenten, abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern, wird in den Hedgingrücklagen erfasst.

3. Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär

Die Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär beinhaltet Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert und der in Transaktionen mit dem beherrschenden Aktionär erhaltenen/gezahlten Gegenleistung. Die Veränderung der Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär basiert auf einer Veränderung der Verkaufsoption der ADO Group.

4. Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet

Die Kapitalrücklage aus erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten umfasst Eigenkapitalinstrumente, für die der Konzern entschieden hat, die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Gesamtergebnis darzustellen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts bezieht sich auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag und dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt, nach Steuern. Darüber hinaus beinhaltet der Posten Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von Schuldinstrumenten, deren Zeitwertänderung der Konzern im sonstigen Gesamtergebnis ausweisen muss.

5. Nicht beherrschende Anteile

Die Bilanzposition umfasst die Anteile am Eigenkapital bzw. am Jahresergebnis der konsolidierten Tochtergesellschaften. Das auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor nicht beherrschenden Anteilen und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteilen.

Die nicht beherrschenden Anteile setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2020	2019
Tochtergesellschaft ADLER Teilkonzern	534.848	-
Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	78.880	-
Sonstige	158.283	51.653
Buchwerte zum 31. Dezember	772.011	51.653

Die Entwicklung der nicht beherrschenden Anteile ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung gesondert dargestellt.

Der Anstieg der nicht beherrschenden Anteile wurde im Geschäftsjahr 2020 hauptsächlich durch Unternehmenszusammenschlüsse beeinflusst (siehe Anhang Ziffer 5).

Infolge des Erwerbs der nicht beherrschenden Anteile durch Taurecon und des Auslaufens der damit verbundenen Verkaufsoption der ADO Group Ltd. hat die Gesellschaft im ersten Quartal 2020 eine Erhöhung der nicht beherrschenden Anteile in Höhe von 45,4 Millionen EUR verbucht und die Verbindlichkeit gegenüber der ADO Group Ltd. ausgebucht.

Der Konzern erhöhte seine nicht beherrschenden Anteile in verschiedenen Tochtergesellschaften von ca. 5 % auf 10 %, wodurch die nicht beherrschenden Anteile um 130.981 TEUR anstiegen. Da die Transaktionspreise den Buchwerten entsprachen, führte dies nicht zu einer Erhöhung des Eigenkapitals. Die Gegenleistungen wurden den nicht beherrschenden Anteilen zugeordnet.

Im Dezember 2020 erhöhte der Konzern seine Mehrheitsbeteiligung an Consus um weitere 29 % von rund 61,9 % auf 93,9 %. Dementsprechend hat der Konzern die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile be-

richtigt, um die Änderungen der relativen Anteile an der Tochtergesellschaft gemäß IFRS 10.B96 darzustellen. Der Konzern hat den Verlust in Höhe von 71.001 TEUR, also die Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile berichtigt wurden und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten Gegenleistung, direkt im Eigenkapital (unter Emissionsagio) erfasst.

In den nachstehenden Tabellen werden die Finanzkennzahlen derjenigen Tochtergesellschaften mit nicht beherrschenden Anteilen dargestellt, die für den Konzern von wesentlicher Bedeutung sind. Es handelt sich hier um die Beträge vor der Konsolidierung.

Übersicht der IFRS-Konzernbilanzen	Tochtergesellschaft ADLER Teilkonzern		Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	
	Berlin	Berlin	Berlin	Berlin
Hauptsitz	Berlin	Berlin	Berlin	Berlin
Minderheitsbeteiligung %	6,11 %	-	6,06 %	-
In TEUR	2020	2019	2020 (2)	2019
Kurzfristige Vermögenswerte ¹⁾	713.388	-	3.471.744	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten ¹⁾	(1.160.080)	-	(2.481.990)	-
Kurzfristige Vermögenswerte, netto	(446.192)	-	989.754	-
Anlageimmobilien	4.951.790	-	99.681	-
Sonstige langfristige Vermögenswerte	626.634	-	1.178.958	-
Langfristige Verbindlichkeiten	(3.551.462)	-	(1.233.375)	-
Langfristige Vermögenswerte, netto	2.026.962	-	45.264	-
Eigenkapital	1.580.770	-	1.035.018	-
Geleistete Einlage zur Durchführung der vereinbarten Kapitalerhöhung	478.164		-	
Eigenkapital einschließlich geleisteter Einlage	2.058.934	-	-	-

1) Inkl. langfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Übersicht der IFRS-Gesamtergebnisrechnungen	Tochtergesellschaft ADLER Teilkonzern		Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	
	2020	2019	30. Sep. 2020	2019
In TEUR	2020	2019	30. Sep. 2020	2019
Umsatzerlöse	354.680		705.553	
Jahresergebnis	195.107	-	(37.224)	-
Sonstiges Gesamtergebnis	(839)		80	
Gesamtergebnis	194.268	-	(37.144)	-
Den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnendes Ergebnis	49.282	-	0	-

Übersicht der IFRS-Kapitalflussrechnungen	Tochtergesellschaft ADLER Teilkonzern		Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	
	2020	2019	30. Sep. 2020	2019
In TEUR	2020	2019	30. Sep. 2020	2019
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	144.050		(108.792)	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(126.106)		(48.562)	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(204.526)		136.507	
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(186.582)	-	(20.847)	-

Ziffer 18 – Unternehmens- und Wandelanleihen

Diese Verbindlichkeiten stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

In TEUR	31. Dezember 2020	31. Dezember 2019
Adler Group Anleihe 2017/2024	397.977	397.433
Adler Group Wandelanleihe 2018/2023	97.623	156.334
Adler Group Anleihe 2020/2025	391.164	-
Adler Group Anleihe 2020/2026	389.051	-
ADLER Wandelanleihe 2016/2021	99.062	-
ADLER Anleihe 2017/2021	506.444	-
ADLER Anleihe 2017/2024	289.111	-
ADLER Anleihe 2018/2023	489.571	-
ADLER Anleihe 2018/2026	284.307	-
ADLER Anleihe 2019/2022	395.887	-
BCP Anleihe 2011/2020 (A)	-	-
BCP Anleihe 2013/2024 (B)	36.814	-
BCP Anleihe 2014/2026 (C)	25.381	-
Consus Anleihe 2019/2024	523.255	-
Consus Wandelanleihe 2019/2022	115.287	-
Gesamtbetrag	4.040.934	553.767

Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren (Adler Group Anleihe 2017/2024). Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihe beläuft sich auf 1,5 % pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Der Reinerlös der Anleihe wurde in erster Linie zur Finanzierung von Zukäufen verwendet.

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte vorrangige Anleihe mit einem Nennbetrag von insgesamt 165 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihe kann in neue bzw. bereits bestehende Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt werden (Ad-

ler Group Wandelanleihe 2018/2023). Der Zinssatz liegt bei 1,25 % pro Jahr und die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend fällig. Aufgrund der Herabstufung der Gesellschaft erhöhte sich der Zinssatz ab dem 23. November 2020 auf 2,00 % pro Jahr. Die Laufzeit der Anleihe endet am 23. November 2023. Mit der Akquisition von ADLER am 9. April 2020 erwarb die Adler Group effektiv 38,24 % seiner ausgegebenen Wandelanleihe zurück, die damit aus Konzernsicht erloschen ist (Anhang Ziffer 5A).

Am 5. August 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren (Adler Group Anleihe 2020/2025). Der Zinssatz der am 5. August 2025 fälligen Anleihe beläuft

sich auf 3,25 % pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 395,5 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,871 %. Der Reinerlös der Anleihe wurde in erster Linie zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Am 13. November 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe (Adler Group Anleihe 2020/2026) mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Der Zinssatz der am 13. November 2026 fälligen Anleihe beläuft sich auf 2,75 % pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 394,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,646 %. Der Reinerlös aus der Anleihe wurde im Wesentlichen zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Aufgrund der Erstkonsolidierung von ADLER wurden Anleihen und Wandelanleihen mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 2.158,2 Millionen EUR in den Konzernabschluss der Adler Group einbezogen (Anhang Ziffer 5A).

Die ADLER Wandelanleihe 2016/2021 mit insgesamt 10.000.000 Anleihen und einem Nennwert von 13,79 EUR je Anleihe war im Juni 2016 ausgegeben worden. Die Wandelanleihe beläuft sich auf insgesamt 137,9 Millionen EUR, ist mit 2,5 % verzinst und wird im Juli 2021 fällig. ADLER gewährt jedem Anleiheninhaber das Recht, seine Anleihen innerhalb des Ausübungszeitraums in nennwertlose ADLER-Inhaberaktien mit einem nominalen Anteil am gezeichneten Kapital von 1,00 EUR je Aktie zum Ausgabezeitpunkt umzuwandeln. Der Wandlungskurs belief sich zum Ausgabezeitpunkt auf 13,79 EUR. Am 7. Juni 2017 wurde der Wandlungskurs auf 12,5364 EUR und dann zum 31. August 2018 aufgrund der Ausgabe von Gratisaktien auf 12,5039 EUR angepasst. Bis zum 31. Dezember 2020 wurden insgesamt 3.206.819 Anleihen umgewandelt.

Im Dezember 2017 gab ADLER eine Unternehmensanleihe in Höhe von 800 Millionen EUR aus. Die Anleihe wurde in zwei Tranchen begeben, die erste (ADLER Anleihe 2017/2021) mit einem Volumen von 500 Millionen EUR, einem Zinskupon von 1,50 % und einer Laufzeit bis Dezember

2021, wurde zu 99,52 % des Nennwerts ausgegeben. Die zweite Tranche (ADLER Anleihe 2017/2024) mit einem Volumen von 300 Millionen EUR, einem Zinskupon von 2,13 % und einer Laufzeit bis Februar 2024 wurde zu 99,28 % des Nennwerts ausgegeben. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 1,73 %.

Im April 2018 platzierte ADLER erneut erfolgreich in zwei Tranchen eine Unternehmensanleihe im Umfang von 800 Millionen EUR bei institutionellen europäischen Investoren. Die erste Tranche (ADLER 2018/2023) hat einen Umfang von 500 Millionen EUR, einen Zinskupon von 1,88 % und eine Laufzeit bis April 2023. Die zweite Tranche (ADLER 2018/2026) hat einen Umfang von 300 Millionen EUR, einen Zinskupon von 3,0 % und eine Laufzeit bis April 2026. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 2,30 %. Der Reinerlös wurde in erster Linie verwendet, um das Überbrückungsdarlehen zu refinanzieren, das ADLER im Zusammenhang mit dem Erwerb der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) aufgenommen hatte.

Im April 2019 platzierte ADLER erfolgreich eine Unternehmensanleihe im Umfang von 400 Millionen EUR mit einem Zinskupon von 1,5 % bei institutionellen europäischen Investoren (ADLER 2019/2022). Die Anleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren und wird im April 2022 fällig.

ADLER übernahm im Rahmen des Erwerbs der BCP Schulden aus Anleihen in drei Tranchen mit einem ursprünglichen Volumen von 700 Millionen NIS. Tranche A (BCP Anleihe 2011/2020, ursprünglich 400 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis Juli 2020 und weist eine Verzinsung von 4,80 % auf. Die Verbindlichkeiten aus Tranche A der BCP Anleihe wurden am 20. April 2020 vorzeitig abgelöst. Tranche B (BCP Anleihe 2013/2024, ursprünglich 175 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis Dezember 2024 und weist eine Verzinsung von 3,29 % auf. Tranche C (BCP Anleihe 2014/2026, ursprünglich 125 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis 2026 und weist eine Verzinsung von 3,30 % auf. Es erfolgen jährliche Tilgungszahlungen bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Die Verzinsung und Tilgung der drei Tranchen ist außerdem an die Entwicklung des israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Aufgrund der Erstkonsolidierung von Consus wurden Anleihen und Wandelanleihen mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 722,3 Millionen EUR in den Konzernabschluss der Adler Group einbezogen (siehe Anhang Ziffer 5B).

Am 16. Mai 2019 platzierte Consus eine besicherte vorrangige Anleihe im Wert von 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit bis zum 15. Mai 2024 bei institutionellen Anlegern (Consus Anleihe 2019/2024). Der Zinssatz beträgt 9,625 % pro Jahr und die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend fällig. Die Gesellschaft kann jederzeit am oder nach dem 15. Mai 2021 die Anleihen ganz oder teilweise zu den in den Emissionsbedingungen festgelegten Preisen zurückkaufen. Vor dem 15. Mai 2021 ist ein teilweiser oder vollständiger Rückkauf zu 100 % des Preises zzgl. eines vereinbarten Zuschlags möglich. Darüber hinaus kann die Gesellschaft bis zu 40 % des ausgegebenen Betrags mit den Erträgen aus bestimmten Aktiengeschäften zu einem festen Preis zurückkaufen, sofern mindestens 60 % des Nominalbetrags der Anleihe ausstehend bleiben. Die Anleihebedingungen enthalten eine „Change of Control“-Klausel, nach der die Anleiheninhaber unter bestimmten Bedingungen den Rückkauf ihrer Anleihebeträge zu einem Preis von 101 % einfordern können. Die Anleihe unterliegt der Gerichtsbarkeit des Bundesstaates New York (144A/Reg S). Am 25. Oktober 2019 wurden weitere 50.000 TEUR emittiert. Hier treffen ebenfalls die Bedingungen der Anleihe für 400.000 TEUR zu. Von der Anleihe wurde ein derivatives Finanzinstrument (Option zum vorzeitigen Rückkauf der Anleihe) mit einem Gesamtnennbetrag von 450 Millionen EUR abgespalten, das in der Bilanz separat in den langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen und zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet wird.

Am 29. November 2017 gab Consus eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 200 Millionen EUR (Consus Wandelanleihe 2017/2022) aus. Die Wandelanleihe wird am 29. November 2022 fällig und wurde zu einem Preis von 100 % des Kapitalbetrags zu je 100.000 EUR ausgegeben. Verzinst wird die Wandelanleihe mit 4,0 % pro Jahr und die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend

fällig. In Übereinstimmung mit den Bedingungen der Wandelanleihe haben die Inhaber der Anleihen das Recht, der Gesellschaft anzubieten, dass sie sich über das Einbringen einer Sachanlage an einer Kapitalerhöhung beteiligt, indem sie von ihr gehaltene Anleihen als Sacheinlage anbietet. Ob sie ein solches Angebot annimmt, obliegt dem Ermessen der Gesellschaft. Falls sie ein solches Angebot annimmt, werden die neuen Aktien vom bedingten Kapital der Gesellschaft genommen. Die Ausübung des eingeschlossenen Kündigungsrechts führt zu einer 100 %igen Rückzahlung zuzüglich aufgelaufener Zinsen. Umwandlungs- und Rückgaberechte stellen eingebettete derivative Finanzinstrumente dar, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet und unter derivative Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen werden. Zum 31. Dezember 2020 verbleiben 119,6 Millionen EUR aus der Consus Wandelanleihe 2017/ 2022.

Die Übernahme der Beherrschung über Consus durch die Adler Group führte zu einem Kontrollwechsel in Übereinstimmung mit den Bedingungen der vorrangig besicherten Anleihe über 450 Millionen EUR zu 9,625 % (Consus Anleihe 2019/2024) und der Wandelanleihe über 200 Millionen EUR zu 4,00 % (Consus Wandelanleihe 2017/2022) und löste Rückzahlungen von Nominalbeträgen von insgesamt 75,8 Millionen EUR aus, die am 6. August und 14. August 2020 erfolgten.

Nach der Ankündigung der Gesellschaft eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für alle Aktien an der ADLER Real Estate AG und des Erwerbs eines strategischen Minderheitsanteils von 22,18 % an Consus am 15. Dezember 2019 hatten S&P und Moody's das langfristige Kreditrating der Gesellschaft als „BBB-“ bzw. „Baa3 unter Beobachtung“ eingestuft.

Am 23. April 2020 erhielt die Gesellschaft nach dem erfolgreichen Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots für ADLER von S&P die Mitteilung, dass das Rating von „BBB-“ auf „BB mit stabilem Ausblick“ angepasst wurde. Die Fundamentalanalyse von S&P in Bezug auf das Geschäftsrisikoprofil bleibt unverändert und wurde am oberen Ende der zufriedenstellenden Katego-

rie bewertet. Der Ankerwert von S&P beläuft sich auf ein „BBB-“ basierend auf der Finanzposition und der Finanzierungspolitik der Adler Group, der Qualität des Portfolios der Adler Group und den starken Fundamentaldaten des deutschen Wohnungsmarktes. Zudem wurde der Gesellschaft bestätigt, dass die Liquiditätsposition angemessen ist. Das Unternehmensrating der Adler Group wurde aufgrund von vermeintlichen Umsetzungsrisiken in Verbindung mit dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER und unter Berücksichtigung der resultierenden Synergien, einschließlich der angekündigten Bezugsrechtsemission, und einer Analyse vergleichbarer Ratings um zwei Stufen herabgesetzt. Nach der Ankündigung am 29. Juni 2020, dass die Adler Group die vollständige Beherrschung über die Consus Real Estate AG übernehmen würde, bestätigte S&P das langfristige Emittentenrating („BB mit stabilem Ausblick“).

Am 4. Mai 2020 passte Moody's das Rating der Gesellschaft von „Ba1“ auf „Baa3“ und den Ausblick aufgrund eines vermeintlichen Umsetzungsrisikos von „unter Beobachtung“ auf „negativ“ an. Am 30. Juni 2020 stufte Moody's die Adler Group nach der Ankündigung, die Option zum Erwerb der vollständigen Beherrschung über Consus auszuüben, aufgrund der erhöhten Projektentwicklungsrisiken auf „Ba2 mit stabilem Ausblick“ herab.

Die Adler Group verpflichtet sich, nach der Emission der Anleihen keine Finanzschulden aufzunehmen, und wird zudem sicherstellen, dass ihre Tochtergesellschaften nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen werden (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzverschulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV) $\leq$ 60 %, (ii) Quote der besicherten Darlehen (Secured Loan-to-Value Ratio) $\leq$ 45 %; (iii) Quote der unbelasteten Vermögenswerte (Unencumbered Asset Ratio) $\geq$ 125 % und (iv) Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio, ICR) $\geq$ 1,8.

Der konsolidierte Deckungsgrad für die ADLER Anleihe hat am 31. Dezember 2020 bei mindestens 1,70 zu 1,00 und für jeden Stichtag, der auf den 1. Januar 2021 oder später fällt, bei mindestens 1,80 zu 1,00 zu liegen.

Consus wird kein Fremdkapital aufnehmen und wird keine seiner „Eingeschränkten Tochtergesellschaften“ dazu veranlassen Fremdkapital aufzunehmen oder deren Verschuldung zulassen, es sei denn, (i) am Tag einer solchen Aufnahme wäre die Netto-Beleihungsquote nicht höher als 0,65 zu 1,00 und (ii) der Deckungsgrad der Festkosten stünde bei mindestens 2,00 zu 1,00, ermittelt auf Proforma-Basis (d.h. unter der Annahme, dass das zusätzliche Fremdkapital aufgenommen worden wäre).

Zum 31. Dezember 2020 kommt die Gesellschaft allen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

Ziffer 19 – Sonstige Darlehen und Ausleihungen

In TEUR	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019	
	Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	Kurzfristig
Darlehen von Kreditinstituten	2.609.455	1.215.842	692.078	37.605
Darlehen von sonstigen Gläubigern	49.198	50.000	48.134	-
Summe	2.658.653	1.265.842	740.212	37.605

Aufgrund der Erstkonsolidierung von ADLER wurden sonstige Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 2.240,9 Millionen EUR erstmalig in den Konzernabschluss der Adler Group einbezogen (siehe Anhang Ziffer 5A).

Aufgrund der Erstkonsolidierung von Consus wurden sonstige Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten mit einem beizulegenden Zeitwert von insgesamt 2.041,4 Millionen EUR erstmalig in den Konzernabschluss der Adler Group einbezogen (siehe Anhang Ziffer 5B).

Zum 31. Dezember 2020 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen der Adler Group inklusive ADLER und Consus unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix auf 3,1% pro Jahr (zum 31. Dezember 2019: 1,6 %). Die durchschnittliche Laufzeit der Sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 3,5 Jahre (zum 31. Dezember 2019: 4 Jahre). Für die meisten dieser Darlehensvereinbarungen wurden Financial Covenants vereinbart. Durch Immobilien besicherte Darlehen (die den Großteil der Darlehensvereinbarungen ausmachen) enthalten normalerweise Financial Covenants auf der Ebene der Tochtergesellschaften. Die Ebene der Covenants variiert je nach Immobilie. Die meisten besicherten Darlehen enthalten Mindest- bzw. Maximalwerte in Bezug auf den Kapitaldienstdeckungsgrad, die Zinsdeckungsquote, die Beleihungsquote (LTV) bzw. die Beleihungsauslaufquote (LTMLV). Einzelne Kreditverträge sehen einen Mindestumfang verpflichtend durchzuführender Instandsetzungen oder Mindestmieterträge vor. Sofern die kreditvertraglich

vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, ist in Höhe der nicht durchgeführten Instandhaltungen eine entsprechend hohe Barreserve auf verfügbungsbeschränkten Konten vorzuhalten. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu unterschiedlichen Sanktionsmaßnahmen der Kreditgeber bis hin zu einer Kündigung der Kredite kommen. Zum 31. Dezember 2020 kommt der Konzern seinen Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensvereinbarungen gegenüber den finanzierenden Banken (einschließlich Covenants) nach.

Am 9. März 2018 unterzeichnete der Konzern eine revolvingierende Kreditfazilität über 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Der Zinssatz ist variabel (0,95 % zum 31. Dezember 2020). Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der Konzernbilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Am 30. Januar 2019 übte der Konzern eine Verlängerungsoption für ein Jahr in Höhe von 175 Millionen EUR aus. Im Februar 2020 übte der Konzern die zweite Option für ein Jahr in Höhe von 50 Millionen EUR aus. Zum 31. Dezember 2020 hat der Konzern einen Betrag in Höhe von insgesamt 50 Millionen EUR in Anspruch genommen.

Am 15. Dezember 2019 unterzeichnete die Gesellschaft eine Darlehensvereinbarung über eine variabel verzinsten Überbrückungskreditlinie in Höhe von 3.463 Millionen EUR mit einer Laufzeit von einem Jahr und vier Verlängerungsoptionen für jeweils sechs Monate. Der Zinssatz ist variabel (2,75 % zum 31. Dezember 2020). Die Vereinba-

rung über die Überbrückungskreditlinie mit J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited wurde zwischenzeitlich reduziert und sieht zum 31. Dezember 2020 einen Höchstbetrag von 885 Millionen EUR vor. Am 9. April 2020 refinanzierte die Adler Group das Überbrückungsdarlehen von ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einer Inanspruchnahme dieser Überbrückungskreditlinie in Höhe von 885 Millionen EUR. Im August und November 2020 wurde die Kreditlinie teilweise zurückgezahlt (in Höhe von 265 Millionen EUR und 249 Millionen EUR), womit sich das verbleibende Volumen im Rahmen der Überbrückungskreditlinie des Konzerns zum 31. Dezember 2020 auf insgesamt 371 Millionen EUR belief.

Am 30. September 2020 unterzeichnete der Konzern revolvingierende Kreditfazilitäten über 100 Millionen EUR (zwei Kreditlinien je 50 Millionen EUR), jeweils mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Die dazugehörigen im Voraus zu zahlenden Gebühren wurden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten in der Konzernbilanz erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Freigabe dieses Konzernabschlusses hat der Konzern diese revolvingierenden Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

Der Konzern refinanzierte im Geschäftsjahr 2020 Bankdarlehen mit einem Gesamtvolumen von 728 Millionen EUR.

Nach der Erstkonsolidierung wurden Darlehen von Consus mit einem Nennwert von 682 Millionen EUR vorausgezahlt. Nahezu alle Darlehen mit Ausnahme der revolvingierenden Kreditfazilität und der Überbrückungskreditlinie sind mit den Vermögenswerten (Anlageimmobilien und Immobilien im Vorratsvermögen, finanzielle Vermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) besichert.

Ziffer 20 – Derivative Finanzinstrumente

Der beizulegende Zeitwert von Zinsswaps, einschließlich der langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten (5.315 TEUR), wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows über die Vertragslaufzeit und mit dem für ähnliche Instrumente geltenden Marktzins ermittelt. Das durch die Bank angewandte Kreditrisiko ist für die von der Bank vorgenommene Bewertung unwesentlich, während die anderen Variablen über den Markt nachvollziehbar sind.

Der beizulegende Zeitwert der derivativen Komponente der Wandelanleihe 2018/2023 der Adler Group (6.610 TEUR) wird von einem externen Gutachter unter Bezugnahme auf die Marktbedingungen ähnlicher wandelbarer Wertpapiere ermittelt.

Die eingebettete derivative Komponente der Wandelanleihe 2017/2022 von Consus hatte Ende Dezember 2020 einen beizulegenden Zeitwert von 9.315 TEUR und wurde mit Hilfe eines Optionspreismodells bewertet. Wichtige Inputfaktoren bei der Bewertung sind der Aktienkurs und die Volatilität des Aktienkurses.

Ziffer 21 – Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umfassen zum 31. Dezember 2020:

In TEUR Ist	2020	2019
Abgegrenzte Aufwendungen	70.662	14.075
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	84.630	2.924
Mieterkautionen	31.195	21.133
Verbindlichkeiten gegenüber der ADO Group	-	63
Erhaltene Anzahlungen	6.145	2.154
Ertragsteuerverbindlichkeiten	77.039	3.108
Umsatzsteuer	14.160	738
Eventualverluste aus Projektentwicklungsverträgen	69.696	-
Transaktionskosten aus der Veräußerung von Gewerbeimmobilien	6.150	-
Kaufpreisverbindlichkeiten	27.219	-
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.467	-
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen	183	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	10.425	-
Sonstige nicht-finanzielle Finanzverbindlichkeiten	25.872	5.418
Summe	440.842	49.613

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten bestehen aus Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert von 178.424 TEUR (zum 31. Dezember 2019: 4.467 TEUR) und nicht-finanziellen Verbindlichkeiten mit einem Buchwert von 262.417 TEUR (zum 31. Dezember 2019: 45.146 TEUR).

Die Eventualverluste stehen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen von Consus mit potenziell negativen Margeerwartungen. Dieser Posten wird anhand der Erwartungen des Managements in Bezug auf die Umsatzerlöse für einzelne Projekte ermittelt.

Bei den Darlehen von verbundenen Unternehmen handelt es sich um kurzfristige verzinsliche Darlehen.

Ziffer 22 – Erhaltene Anzahlungen

Anzahlungen, die der Konzern für aktive und passive Vertragsposten erhalten hat (Projektentwicklungen im Anwendungsbereich von IFRS 15) werden in den Salden der betroffenen Aktiva oder Passiva erfasst. Zum Bilanzstichtag beliefen sich die Anzahlungen von Kunden auf 531 Millionen EUR. Ausgewiesen wurden die Anzahlungen für die jeweiligen Verträge in den aktiven und passiven Vertragsposten. Wir verweisen auf Anhang Ziffer 12.

Erhaltene Anzahlungen auf Vorräte (Projektentwicklungen im Anwendungsbereich von IAS 2) und sonstige Vermögenswerte werden separat als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen. Der Konzern verbuchte zum Bilanzstichtag Anzahlungen für entsprechende Entwicklungsprojekte in Höhe von 299 Millionen EUR.

Ziffer 23 – Steuern

A. Die maßgeblichen Steuergesetze, denen die Konzerngesellschaften in ihren jeweiligen Sitzländern unterliegen

(1) Deutschland

- Der Körperschaftsteuersatz beträgt für im Inland und im Ausland ansässige Unternehmen einheitlich 15%. Außerdem wird ein „Solidaritätszuschlag“ erhoben, der zu einem effektiven Steuersatz von 15,825% führt, der gleichermaßen für alle Gesellschaften gilt, die in Deutschland Vermögen haben, unabhängig davon, wo sie ansässig sind. Auf die Erträge der Gesellschaften wird ebenfalls Gewerbesteuer in der jeweiligen Höhe erhoben (die Höhe der Gewerbesteuer ist abhängig davon, wo die Gesellschaft angesiedelt ist), mit Ausnahme von Nichtansässigen ohne Betriebsstätte in Deutschland oder wenn der Geschäftszweck der Gesellschaft auf das Halten und Vermieten von Immobilienvermögen beschränkt ist (Immobilienholdings). Von anderen Gesellschaften erhaltene Dividenden sind zu 95% steuerfrei, sofern der an der anderen Gesellschaft gehaltene Anteil sich zu Beginn des Kalenderjahres auf mindestens 10% beläuft oder unterjährig um 10% erhöht wurde.
- Auf Mietzahlungen an nicht ansässige Gesellschaften, die deutsche Vermögenswerte halten, werden keine Steuern einbehalten.
- Für Kapitalerträge aus dem Verkauf deutscher Vermögenswerte unterliegen im Inland wie im Ausland ansässige Gesellschaften ebenfalls der Körperschaftsteuer zum Einheitssatz. Auch fällt Gewerbesteuer in Höhe des entsprechenden Steuersatzes an; dies gilt nicht für Gesellschaften, die in Deutschland keine Betriebsstätte unterhalten, und Immobilienholdings, sofern der Verkauf der Objekte im Rah-

men der Geschäftstätigkeiten vorgenommen wird (hier kommen gesonderte strenge Bestimmungen zur Anwendung). Kapitalerträge, die eine Gesellschaft aus dem Verkauf von Anteilen an einer Immobilienholding erzielt, sind zu 95% steuerbefreit.

- Deutsche Immobilien, die zu Beginn des Kalenderjahres gehalten werden, unterliegen (abhängig vom Standort; 6,0% in Berlin) einer jährlichen Grundsteuer zwischen 3,5% und 6,5% auf den gesondert festgestellten Wert der Immobilie (abhängig vom Mietwert und dem Alter der Immobilie). Die solchermaßen gezahlten Steuern werden in Bezug auf Ertragsteuern wie Gewerbe- und Körperschaftsteuer als abzugsfähiger Aufwand behandelt.
- Die Übertragung von deutschen Immobilien und Aktientransaktionen, die mehr als 95% (eine Reduzierung auf 90% wird erwartet) der Anteile einer Immobiliengesellschaft betreffen, unterliegen der Grunderwerbsteuer; diese ist vom Käufer (bei Übertragung der Immobilie) auf den Kaufpreis oder einen wie oben erwähnten gesondert festgestellten Wert (bei Übertragung der Anteile) zu entrichten. Der Steuersatz liegt, je nach Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, zwischen 3,5% und 6,5%. In Berlin beläuft sich der Steuersatz auf 6%.
- Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen bei gleichzeitiger Aufhebung der bestehenden Regelungen zur Unterkapitalisierung. Die Zinsschranke erlaubt den Abzug von Nettozinsaufwendungen oberhalb der Summe von 3 Millionen EUR pro Jahr nur, soweit die gesamten Nettozinsaufwendungen 30% des EBITDA nicht überschreiten, es sei denn, die gesamten Nettozinsaufwendungen liegen unter 3 Millionen EUR pro Jahr oder erfüllen andere Ausnahmekriterien. Nicht abzugsfähige Nettozinsaufwendungen dürfen vorgetragen werden.
- Kumulierte Steuerverluste dürfen ohne zeitliche Befristung vorgetragen werden und können von zukünftigen

- Gewinnen und Kapitalerträgen abgezogen werden, sofern sie eine Summe von 1 Million EUR nicht überschreiten. Verlustvorträge, die eine Summe von 1 Million EUR überschreiten, dürfen nur zu 60% von Gewinnen/Kapitalerträgen abgezogen werden, die eine Summe von 1 Millionen EUR überschreiten (Mindestbesteuerung). Die Anteile, die aufgrund der Mindestbesteuerung nicht abgezogen werden dürfen, können wiederum vorgetragen werden, wobei sie auch in den folgenden Jahren der Mindestbesteuerung unterliegen.
- Der für die Berechnung der aktiven und passiven latenten Steuern verwendete Körperschaftsteuersatz beträgt zum 31. Dezember 2020 und zum 31. Dezember 2019 15,825% für die Immobilienholdings, die ausschließlich Immobilienvermögen halten, und 30,18% für die Verwaltungsgesellschaften, die die Immobilien in Berlin betreiben, da diese Verwaltungsgesellschaften einer Körperschaftsteuer von 15,825% und einer Gewerbesteuer zum jeweiligen Satz unterliegen.
 - Im Jahr 2018 leiteten die Steuerbehörden eine Konzernsteuerprüfung für die Geschäftsjahre 2013 bis 2016 ein. Aktuell werden 32 Gesellschaften mit einbezogen, die den gesamten Konzern repräsentieren. Die Behörden behalten sich das Recht vor, diesen Kreis zu erweitern. Bisher sind noch keine Prüfungsfeststellungen gemacht worden.

(2) Luxemburg

- Die Gesellschaft unterliegt in Luxemburg der Körperschaftsteuer. Der insgesamt maximal anwendbare Satz (einschließlich Körperschaftsteuer, kommunaler Gewerbesteuer und Beiträgen zum Beschäftigungsfonds) beträgt für das 2020 endende Steuerjahr für eine Gesellschaft mit Sitz in der Stadt Luxemburg 24,94%.
- Die Gesellschaft unterliegt in vollem Umfang der jährlichen Vermögenssteuer in Höhe von 0,5% des Nettovermögenswerts der Gesellschaft. Bestimmte Vermögenswerte können bei der Berechnung des Nettovermögenswerts für die Vermögenssteuerlast unberücksichtigt bleiben, sofern die Bestimmungen

- in § 60 des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 in seiner jeweiligen Fassung erfüllt sind.
- Auf die an die Aktionäre der Gesellschaft gezahlten Dividenden fällt in Luxemburg 15% Quellensteuer an, sofern nicht das inländische Quellensteuersystem oder eine Reduzierung oder Befreiung von der Quellensteuer aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens mit Luxemburg zur Anwendung kommt. Normale Zinszahlungen (d. h. keine gewinnabhängigen Zinsen) und Liquidationserlöse unterliegen normalerweise nicht der Quellensteuer, es sei denn, die EU-Zinsrichtlinie kommt zur Anwendung. Sollte auf von der Gesellschaft gezahlte Beträge Quellensteuer erhoben werden, so übernimmt die Gesellschaft die Verantwortung für den Einbehalt der luxemburgischen Steuern an der Quelle.

(3) Irland

- Steuerlich in Irland ansässige Gesellschaften unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) mit ihrem weltweiten Einkommen in Irland der Körperschaftsteuer in Höhe von 12,5% oder 25%, je nach Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Auch die von einer irischen Gesellschaft erfassten Kapitalerträge unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) der Körperschaftsteuer. Solche Kapitalerträge werden für Körperschaftsteuerzwecke erneut hochgerechnet, um sicherzustellen, dass sie dem Kapitalertragsteuersatz von 33% unterliegen.
- Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer anderen in Irland ansässigen Gesellschaft erhält, sind von der Körperschaftsteuer befreit. Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer ausländischen Gesellschaft erhält, unterliegen der Körperschaftsteuer, aber grundsätzlich können im Ausland gezahlte Steuern als Gutschrift auf die zugrunde liegenden Körperschaft- und Abzugssteuern geltend gemacht werden.
- In Irland unterliegen die aus Irland stammenden Zinsen und Patentlizenzeinnahmen nicht ansässiger Gesellschaften grundsätzlich Abzugssteuern in Höhe von 20%. Es gibt jedoch eine Reihe von inländischen

Befreiungen von dieser Abzugssteuer. Außerdem können gegebenenfalls Befreiungen oder Erleichterungen im Rahmen eines Abkommens oder gemäß EU-Richtlinien geltend gemacht werden.

(4) Malta

- Steuerlich in Malta ansässige Gesellschaften unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) mit ihrem weltweiten Einkommen der Körperschaftsteuer in Höhe von 35%. Auch die von einer maltesischen Gesellschaft erfassten Kapitalerträge unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) der Körperschaftsteuer.

- Der Körperschaftsteuersatz eines maltesischen Unternehmens kann auf der Grundlage der Bestimmung zum fiktiven Zinsabzug (Notional Interest Deduction, NID) und unter bestimmten Bedingungen bzw. gemäß der Erstattungsregelung nach maltesischem Recht auf 3,5% gesenkt werden.
- Malta erhebt keine Quellensteuer auf die Ausschüttung von Dividenden ins Ausland. Demzufolge dürften Dividendenausschüttungen einer in Malta ansässigen Gesellschaft an ihre Aktionäre keiner Quellensteuer in Malta unterliegen.
- Auf in Malta generierte Zinszahlungen von Personen, die nicht in Malta ansässig sind, dürfte nach maltesischem Recht keine Quellensteuer in Malta erhoben werden.

B. Ertragsteuern

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2020	2019
Laufendes Jahr	(29.451)	(3.722)
Anpassungen für Vorjahre	(8.630)	(3.817)
Latenter Steueraufwand	(80.998)	(69.557)
Summe	(119.079)	(77.096)

C. Überleitung vom gesetzlichen zum effektiven Steuersatz

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2020	2019
Gesetzlicher Ertragsteuersatz	24,94 %	24,94 %
Ergebnis vor Ertragsteuern	348.542	684.020
Steuern gemäß inländischem Steuersatz der Gesellschaft	159.871	170.595
Nicht abzugsfähiger Aufwand	15.312	720
Nutzung von Steuerverlusten aus Vorjahren, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	17.950	(8.053)
Auswirkung von Steuersätzen in anderen Jurisdiktionen	(6.001)	(42.142)
Für Steuerverluste nicht erfasste aktive latente Steuern und andere Periodenabweichungen	3.934	3.919
Effekt aus konzerninternen Transaktionen	(10.060)	(10.742)
Steuerfreie Erträge aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	224	(19.486)
Zu einem Sondersteuersatz erfasste Erträge	21.941	(22.219)
Anpassungen für Vorjahre	1.856	3.817
Sonstige Unterschiede (netto)	(85.953)	687
Ertragsteveraufwand	119.079	77.096

D. Erfasste aktive und passive latente Steuern

Die erfassten latenten Steuern beziehen sich auf folgende Positionen:

Aktiva	2020	2019
Steuerliche Verlustvorträge inkl. Zinsvorträge (aktive latente Steuern)	146.679	20.178
Derivative Finanzinstrumente	92	184
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.135	-
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	13.787	-
Finanzverbindlichkeiten	38.987	-
Sonstige Rückstellungen	5.230	-
Finanzielle Forderungen	56.399	-
Unternehmens- und Wandelanleihen	1.169	-
Sonstigeaktive latente Steuern	15.814	538
Derivative Finanzinstrumente	(28.842)	-
Unternehmens- und Wandelanleihen	(15.695)	(1.082)
Anlageimmobilien	(1.011.675)	(257.249)
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	(37.405)	(1.188)
Finanzielle Vermögenswerte	(38.293)	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	(25.237)	-
Nutzungsrechte	(1.472)	(728)
Aktive Vertragsposten	(21.832)	-
Sonstige kurzfristige Forderungen	(24.133)	-
Sonstige passive latente Steuern	(7.056)	-
Summe aktive latente Steuern	286.291	-
Summe passive latente Steuern	(1.211.640)	-
Verrechnung (-)	278.413	-
Ausgewiesene aktive latente Steuern (netto)	7.878	-
Ausgewiesene passive latente Steuern (netto)	(933.226)	(239.347)

Die Veränderung der latenten Steuern gliedert sich wie folgt auf:

In TEUR	2020	2019
Passive latente Steuern zum 1. Januar	(239.346)	(248.382)
Latenter Steueraufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	(80.920)	(69.557)
Latente Steuern aus Erst- und Entkonsolidierung	(614.099)	-
Übertragung in die zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe (IFRS 5)	5.201	78.056
Im sonstigen Gesamtergebnis erfasste latente Steuern aufgrund von erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitalinstrumenten	-	-
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern aufgrund von Emissionskosten	3.564	-
Währungsumrechnung	-	-
Sonstige	251	537
Ausgewiesene passive latente Steuern (nach Verrechnung der aktiven latenten Steuern) zum 31. Dezember	(925.349)	(239.346)

Auf Schätzungen des Konzerns basierende steuerliche Verluste, die in zukünftige Jahre vorgetragen wurden:

Die steuerlichen Verlustvorträge beliefen sich zum 31. Dezember 2020 auf 1.664.961 TEUR (2019: 103.460 TEUR). Steuerverluste können zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden.

Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge erfasst, soweit die Erzielung der entsprechenden Steuervorteile durch zukünftige steuerbare Gewinne wahrscheinlich ist. Der Konzern verzichtete auf die Erfassung aktiver latenter Steuern im Zusammenhang mit Verlustvorträgen in Höhe von 719.288 TEUR zum 31. Dezember 2020 (2019: 29.385 TEUR), die mit zukünftigen steuerbaren Erträgen verrechenbar sind, was auf Erwartungen bezüglich der tatsächlichen Verrechenbarkeit zurückzuführen ist.

Basierend auf der Analyse diverser Faktoren, einschließlich der Auslegung von Steuergesetzen und Erfahrungswerten, ist der Konzern der Auffassung, dass die für Steuerverbindlichkeiten gebildeten Rückstellungen für alle noch offenen Steuerjahre angemessen sind.

Ziffer 24 – Umsatzerlöse

In TEUR	2020	2019
Nettomieteträge	293.387	134.141
Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten	65.461	-
Erträge aus Gebäudediensten	25.058	7.431
Erträge aus Projektentwicklung	134.634	-
Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	6.637	14.948
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	218.667	-
Umsatzerlöse Sonstige	14.893	-
Summe	758.737	156.520

Den Geschäftsaktivitäten von ADLER sind Nettomietnerträge in Höhe von 179.528 TEUR, Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten in Höhe von 65.146 TEUR, Erträge aus Projektentwicklung in Höhe von 60.212 TEUR und Erträge aus Gebäudediensten in Höhe von 18.565 TEUR zuzurechnen.

Den Geschäftsaktivitäten von Consus sind Nettomietnerträge in Höhe von 4.722 TEUR, Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten in Höhe von 315 TEUR, Erträge aus Projektentwicklung in Höhe von 74.422 TEUR, Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen in Höhe von 218.667 TEUR sowie sonstige Umsatzerlöse in Höhe von 14.893 TEUR zuzurechnen.

Die Adler Group erfasst Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten als Agent, sodass die diesbezüglichen Aufwendungen mit den entsprechenden Umsatzerlösen aus der Weiterbelastung an die Mieter saldiert werden. ADLER erfasst die Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und die Kosten von umlagefähigen Mietnebenkosten aufgrund eines anderen Geschäftsmodells als Prinzipal, also unsaldiert.

Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen enthalten Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Projekten, die nicht über einen bestimmten Zeitraum gemäß IFRS 15 ausgewiesen werden.

Im Berichtsjahr wurden keine Forward Sale-Verträge unterzeichnet. Die Erträge aus Projektentwicklung wurden durch Fortschritte beim Bau für bestehende Forward Deals generiert.

Ein Transaktionserlös in Höhe von 27.146 TEUR wurde den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zugeordnet, welche zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt waren. Es wird erwartet, dass diese Beträge erfolgswirksam erfasst werden, wobei ein Betrag von 26.349 TEUR auf das Jahr 2021 und ein Betrag von 797 TEUR auf 2022 und Folgejahre entfällt.

Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ströme der Umsatzerlöse und deren Zuordnung zu den Segmenten gemäß IFRS 15.114 in Verbindung mit den Mieterträgen, welche eine wesentliche Einnahmequelle im Konzern darstellen:

	Segmente				Summe
	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	ADLER	Consus	
1. Jan. - 31. Dez. 2020					
Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten	6.493	-	71.556	-	78.049
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	6.637	-	-	6.637
Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen	-	-	60.212	74.422	134.634
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-	-	218.667	218.667
Umsatzerlöse Sonstige				14.893	14.893
Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)	6.493	6.637	131.768	307.983	452.881
davon Produkte und Dienstleistung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen werden	-	6.637	-	218.667	225.304
davon Produkte und Dienstleistung, die über einen bestimmten Zeitraum übertragen werden	6.493	-	131.768	89.315	227.576
Mieterträge (IFRS 16)	108.797	340	179.528	4.722	293.387
Umsatzerlöse aus Kosten für Nebenleistungen (IFRS 16) ^(*)	-	-	12.155	314	12.469
Mieterträge (IFRS 16)	108.797	340	191.683	5.036	305.856
Umsatzerlöse (IFRS 15/IFRS 16)	115.290	6.977	323.451	313.019	758.737

(*) Inkl. Steuern und Gebäudeversicherung.

	Segmente				Summe
	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen			
1. Jan. - 31. Dez. 2019					
Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten			7.431	-	7.431
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)				14.948	14.948
Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen			-	-	-
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen			-	-	-
Umsatzerlöse Sonstige			-	-	-
Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)			7.431	14.948	22.379
davon Produkte und Dienstleistung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen werden			-	14.948	14.948
davon Produkte und Dienstleistung, die über einen bestimmten Zeitraum übertragen werden			7.431	-	7.431
Mieterträge (IFRS 16)			133.569	572	134.141
Umsatzerlöse aus Kosten für Nebenleistungen (IFRS 16) ^(*)			-	-	-
Mieterträge (IFRS 16)			133.569	572	134.141
Umsatzerlöse (IFRS 15/IFRS 16)			141.000	15.520	156.520

(*) Inkl. Steuern und Gebäudeversicherung.

Vertragssalden

Die nachstehende Tabelle fasst die Vertragssalden aus Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden nach IFRS 15 zusammen:

Vertragssalden	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Aktive Vertragsposten aus der Weiterbelastung von Mietnebenkosten (ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	12.579	7.137
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien (ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	325.055	-
Forderungen aus sonstigen Veräußerungen einschließlich Forward Sales (ausgewiesen in „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“)	61.536	
Aktive Vertragsposten aus Projektentwicklungen (ausgewiesen in den aktiven Vertragsposten (netto))	162.476	-
Erhaltene Anzahlungen aus Projektentwicklungen (ausgewiesen in den passiven Vertragsposten (netto))	25.870	-
Passive Vertragsposten aus der Weiterbelastung von Mietnebenkosten (ausgewiesen in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	2.278	3.692

Ziffer 25 – Betriebskosten

In TEUR	2020	2019
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	36.434	11.443
Umlagefähige Mietnebenkosten	81.750	-
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	1.267	1.630
Kosten der Projektentwicklung	104.713	-
Kosten aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen	266.775	-
Kosten aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	4.709	11.058
Betrieb und Instandhaltung der Gebäude	42.297	19.880
Sonstige Betriebskosten	15.973	-
Summe	553.918	44.011

Den Geschäftsaktivitäten der ADLER sind Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen in Höhe von 27.773 TEUR, umlagefähige Mietnebenkosten in Höhe von 76.815 TEUR, Kosten im Zusammenhang mit Projektentwicklung in Höhe von 46.823 TEUR und Kosten für Betrieb und Instandhaltung der Gebäude in Höhe von 30.013 TEUR zuzurechnen.

Den Geschäftsaktivitäten von Consus umlagefähige Mietnebenkosten in Höhe von 4.935 TEUR, Kosten der Projektentwicklung in Höhe von 56.767 TEUR, Kosten für veräußerte Immobilien im Vorratsvermögen in Höhe von 266.775 TEUR und sonstige Betriebskosten in Höhe von 15.973 TEUR zuzurechnen.

Ziffer 26 – Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

In TEUR	2020	2019
Löhne, Gehälter und Nebenkosten (A)	23.875	7.727
Anteilsbasierte Vergütung	547	1.724
Vergütung des Verwaltungsrats (A)	957	1.165
Miete	2.972	15
Beratungsdienstleistungen	25.198	8.973
Reisekosten	1.728	383
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	19.100	1.635
Werbung und Vermarktung	1.880	535
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.332	1.037
Abschreibungen	9.498	1.354
Dienstleistungen der Muttergesellschaft (siehe Anhang Ziffer 32)	6	87
Sonstige	9.328	415
Summe	107.421	25.050

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigt der Konzern 1.787 Vollzeitkräfte (2019: 366). Im Jahresdurchschnitt waren 1.909 Mitarbeiter beschäftigt (2019: 416).

Ziffer 27 – Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen betreffen in erster Linie die Unternehmenszusammenschlüsse der Adler Group und ADLER sowie der Adler Group und Consus und die diesbezüglichen Rechts- und Beratungskosten. Die übrigen sonstigen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für den Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Anlageimmobilien und Aufwendungen aus vorangegangenen Perioden.

Ziffer 28 – Sonstige Erträge

Die vorläufige Kaufpreisallokation für ADLER ergibt einen Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert in Höhe von 74,8 Millionen EUR, der in den sonstigen Erträgen erfasst wurde. Die verbleibenden sonstigen Erträge beziehen sich hauptsächlich auf die Reduzierung bestehender Verbindlichkeiten und Erträge aus vorangegangenen Geschäftsjahren und Auswirkungen der Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften.

Ziffer 29 – Finanzergebnis

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember	
	2020	2019
Zinseinnahmen	12.979	39
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	-	10.180
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente	72.697	-
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte – Gewinn	3.264	92.256
Währungsgewinne (netto)	5.745	-
Sonstige Finanzerträge	91.815	-
Finanzerträge gesamt	186.500	102.475
Zinsen für Anleihen	(92.208)	(10.670)
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	(23.087)	-
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente	(20.700)	-
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen an finanziellen Vermögenswerten und sonstigen finanziellen Vermögenswerten	(91.732)	-
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der gewährten Darlehen	(8.126)	-
Wertminderung Finanzinstrumente	(14.349)	-
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	(82.142)	(19.046)
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	(8.188)	-
Sonstige Finanzaufwendungen	(36.034)	(2.659)
Finanzaufwendungen gesamt	(376.566)	(32.375)
Nettofinanzaufwendungen gesamt	(190.066)	70.100

Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen in Höhe von 63.305 TEUR wurden unter Anlageimmobilien bzw. im Bau befindliche Immobilien des Vorratsvermögens aktiviert.

Ziffer 30 – Leasingverhältnisse

A. Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasingnehmer ist

Leasingverpflichtungen, die nicht aus Erbpachtverträgen resultieren, werden zum Grenzfremdkapitalzinssatz abgezinst. Im Berichtsjahr wurden Diskontierungssätze zwischen 1,92 % und 5,04 % (Vorjahr: 2,2 %) angewendet.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht die Definition von Anlageimmobilien (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) erfüllen.

In TEUR	Immobilien	Fahrzeuge	Hardware/ Vertragspartner	Summe
Stand zum 1. Januar 2020	644	170	-	814
Zugänge aus Akquisitionen, z.B. IFRS 3 (+)	10.909	4.673	921	16.503
Zugänge zu Nutzungsrechten (+)	5.113	1.948	-	7.061
Abschreibungen für das Jahr (-)	(3.549)	(1.901)	(201)	(5.651)
Wertminderung (-)	(839)	(9)	(21)	(869)
Stand zum 31. Dezember 2020	12.278	4.881	699	17.858

In TEUR	Immobilien	Fahrzeuge	Hardware/ Vertragspartner	Summe
Stand zum 1. Januar 2019	-	-	-	-
Zugänge zu Nutzungsrechten (+)	1.142	411	-	1.553
Abschreibungen für das Jahr (-)	(497)	(242)	-	(739)
Stand zum 31. Dezember 2019	645	169	-	814

Die nachstehende Tabelle zeigt die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen (einschließlich Erbpachtverträgen).

In TEUR	2020	2019
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	754	531
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	632	-
Aufwendungen für Leasingverhältnisse geringen Werts	2.099	-
Summe	3.485	531

Die Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses (einschließlich der Erbpachtverträge) setzen sich nach Fälligkeiten wie folgt zusammen:

In TEUR	Leasingzahlungen im Jahr 2020	Leasingzahlungen im Jahr 2019
Bis zu 1 Jahr	10.945	825
1 bis 5 Jahre	14.858	413
Mehr als 5 Jahre	79.656	-

Aus Leasingverhältnissen, die der Konzern als Leasingnehmer zwar bereits eingegangen ist, die aber noch nicht begonnen haben, können sich künftig Zahlungen in Höhe von 24,8 Millionen EUR ergeben (inkl. der Miete für die neuen Büros über die Laufzeit).

B. Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasinggeber ist

Die Adler Group vermietet ihre Anlageimmobilien. Ein Leasinggeber stuft diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse ein, da die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen nicht grundsätzlich vom Leasingnehmer übernommen werden.

Die Ansprüche auf Leasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen resultieren in der Regel aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wohnungsmietverträge unterliegen grundsätzlich der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Daneben gibt es keine weiteren Ansprüche auf Leasingzahlungen. Die in den nachstehenden Tabellen dargestellten Leasingzahlungen beinhalten ausschließlich die Nettomieteträge.

Am Ende der Berichtsperiode setzen sich die zukünftigen Mindestleasingzahlungen für nicht kündbare Operating-Leasingverhältnisse wie folgt zusammen:

31. Dezember		
In TEUR	2020	2019
Weniger als ein Jahr	66.817	35.517
Zwischen einem und drei Jahren	17.208	28.349
Mehr als drei Jahre	14.641	27.347

Ziffer 31 – Finanzinstrumente

Der Konzern unterliegt in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten folgenden Risiken:

- Kreditrisiko
- Marktrisiko
- Liquiditätsrisiko

A. Kreditrisiko

Die Kreditrisiken sind die Risiken, dass Geschäftspartner – in erster Linie die Mieter der vom Konzern gehaltenen Immobilien – nicht in der Lage sein werden, ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, wodurch ein Verlust entsteht.

Das Kreditrisiko für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber den Mietern wird durch Bonitätsprüfungen vor und während der Laufzeit des Mietvertrags sowie durch risikomindernde Vertragsbedingungen wie etwa Kautionen und monatlich fällige Vorauszahlungen gesteuert und reduziert. Aufgrund der heterogenen Mieterbasis des Konzerns, sowohl in Bezug auf die geografische Lage als auch in Bezug auf die Größe der einzelnen Mietverträge, ist die Konzentration des Ausfallrisikos begrenzt. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus der Veräußerung von Immobilien bestehen gegenüber institutionellen Investoren mit einem geringen Ausfallrisiko.

Einlagen bei Banken und Finanzinstituten werden ausschließlich bei namhaften Finanzinstituten mit sehr guten Kreditratings getätigt. Die Ratings werden regelmäßig durch den Konzern überwacht und bewertet. Im Falle einer wesentlichen Verschlechterung des Kreditratings bemüht sich der Konzern darum sicherzustellen, dass er seine Engagements nicht mehr mit dieser Gegenpartei abschließt.

Das Kreditrisiko bei sonstigen finanziellen Vermögenswerten wird vor und während der Vertragslaufzeit gesteuert und auf Konzernebene genau überwacht. Es gibt Handelsregeln, die sicherstellen, dass Geschäfte nur mit Geschäftspartnern getätigt werden, die in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten gezeigt haben. Bei der Auswahl der Kreditnehmer wird darauf geachtet, dass sie über ein mindestens zufriedenstellendes Kreditrating verfügen. Handelt es sich um signifikante Beträge, so wird das Kreditrisiko dadurch reduziert, dass der Kreditnehmer Sicherheiten, Bankgarantien oder andere ähnliche Bonitätsverbesserungen stellen muss.

Exposure gegenüber Kreditrisiken

Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar, dem der Konzern am Ende der Berichtsperiode ausgesetzt ist. Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte für jede Klasse von Finanzinstrumenten und damit das maximale Ausfallrisiko zum Bilanzstichtag.

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember			
In TEUR	Bewertungskategorie gemäß IFRS 9	2020	2019
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	aac	103.270	-
Forderungen gegenüber Dritten	aac	144.571	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	aafvPL	36.594	-
Investment in Schuldinstrumente (z.B. Anleihe)	aafvoci	12.524	-
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	97.220	30.367
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	424.998	15.570
Sonstige finanzielle Forderungen zu Anschaffungskosten	aac	417.312	8.842
Sonstige finanzielle Forderungen zum beizulegenden Zeitwert	aafvPL	30.176	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	371.574	387.558
Summe		1.638.297	442.337

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und aktive Vertragsposten

Der Konzern verwendet eine Rückstellungsmatrix, die unter anderem auf einer Alterung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen basiert, um die erwarteten Forderungsverluste einzelner Mieter zu messen, die eine sehr große Anzahl geringerer Salden umfassen. Das Ausfallrisiko resultiert aus dem Risiko, dass Mieter ihren vertraglich vereinbarten Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Bruttobetrag, die Rückstellungen für erwartete Forderungsverluste für jeden individuellen Fälligkeitsbereich sowie die identifizierten wertgeminderten Vermögenswerte:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2020			
In TEUR	Bruttobuchwert	Rückstellung für Wertminderungen	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte
Nicht überfällig	6.695	(131)	6.888
0–30 Tage überfällig	5.870	(92)	5.777
31–180 Tage überfällig	7.064	(1.621)	5.443
180 Tage bis 1 Jahr überfällig	22.988	(15.525)	7.463
Mehr als 1 Jahr überfällig	30.420	(17.220)	13.200
Summe	73.037	(34.589)	38.771

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2019			
In TEUR	Bruttobuchwert	Rückstellung für Wertminderungen	Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte
Nicht überfällig	9.476	-	9.476
0–30 Tage überfällig	119	(44)	75
31–180 Tage überfällig	3.477	(397)	3.080
180 Tage bis 1 Jahr überfällig	1.725	(818)	907
Mehr als 1 Jahr überfällig	4.929	(2.897)	2.032
Summe	19.726	(4.156)	15.570

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus der Veräußerung von Immobilien, den aktiven Vertragsposten und den Forderungen aus Forward Sales wurden keine Wertminderung für Kreditrisiken vorgenommen. Das ist darauf zurückzuführen, dass das Kreditausfallrisiko der Vertragspartner (zumeist institutionelle Investoren) relativ niedrig ist.

Die Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt verändert:

In TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	(4.156)	(7.797)
Unternehmenszusammenschlüsse (IFRS 3)	(30.186)	-
Zugänge	(11.949)	(1.575)
Wertaufholungen ^(*)	10.140	3.827
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	1.624	1.389
Umgliederung als zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	64	-
+/- Veränderung des Konsolidierungskreises	(126)	-
Stand zum 31. Dezember	(34.589)	(4.156)

(*) 1.969 TEUR im Vorjahr beziehen sich auf die Auflösung von Rückstellungen, die aufgrund des Verkaufs eines Portfolios aufgelöst wurden.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Mit Ausnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der aktiven Vertragsposten wendet der Konzern das 3-Stufen-Modell für die Berücksichtigung erwarteter Forderungsverluste an. Das Ausfallrisiko für einen Zeitraum von 12 Monaten sowie über die gesamte Laufzeit basiert auf historischen Informationen, die von verschiedenen Ratingagenturen für jedes Kreditrating bzw. jede Klassifizierung zur Verfügung gestellt und mithilfe der Rating-Map bzw. Rating-Matrix aggregiert werden.

Die folgenden Wertminderungsverluste wurden in den Berichtszeiträumen für die jeweilige Klasse von Finanzinstrumenten erfasst:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember			
In TEUR	Bewertungskategorie gemäß IFRS 9	2020	2019
Wertminderungsverlust in der aktuellen Berichtsperiode ^(*) für:			
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	aac	4.374	-
Forderungen gegenüber Dritten	aac	1.046	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	aac	38	-
Investment in Schuldinstrumente (z.B. Anleihe)	aafvoci	(17)	-
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	-	-
Sonstige finanzielle Forderungen	aac	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	-	-
Summe		5.441	-

Die nachstehende Tabelle zeigt den Bruttobuchwert, die kumulierten Wertminderungsverluste und den Nettobuchwert der sonstigen finanziellen Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, und ordnet sie in Abhängigkeit von der Veränderung des Kreditrisikos seit dem erstmaligen Ansatz den jeweiligen Risikokategorien zu.

In TEUR 31. Dezember 2020	Erwarteter 12-Monats- Forderungsverlust	Erwarteter Forderungsverlust über die Restlaufzeit – nicht wertgemindert	Erwarteter Verlust über die Restlaufzeit – wertgemindert
Bruttobuchwert	1.105.408	37.352	4.067
Kumulierte Wertminderungsverluste	(3.955)	(4.857)	(4.067)
Nettobuchwert	1.101.453	32.494	-

B. Marktrisiko

In Bezug auf variabel verzinsliche Schulden und beim Abschluss von neuen Darlehen und Folgedarlehen unterliegt der Konzern einem Zinsänderungsrisiko. Bei variabel verzinslichen Darlehen unterliegt der Konzern dem Risiko schwanken-der künftiger Cashflows aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, welche die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns sowie die Finanzposition negativ beeinflussen könnten. Bei festverzinslichen Darlehen hat eine Änderung des Marktzinses keinen Einfluss auf den Gewinn und Verlust bzw. die Finanzlage des Konzerns, da sie überwiegend zu fort-geführten Anschaffungskosten bewertet werden. Dabei kann eine Änderung der Marktzinsen allerdings zu Schwankun-gen bei den beizulegenden Zeitwerten der jeweiligen Darlehen führen.

Zum 31. Dezember 2020 beläuft sich der nominale Betrag der verzinslichen Verbindlichkeiten, die einem Zinsänderungs- risiko unterliegen, auf insgesamt 5.278 Millionen EUR (Vorjahr: 1.442 Millionen EUR). Davon entfallen 692 Millionen EUR (Vorjahr: 76 Millionen EUR) auf variabel verzinsliche Darlehen.

Basierend auf der Bewertung zum 31. Dezember 2020 führte der Konzern eine Sensitivitätsanalyse durch, um die Aus- wirkungen auf Gewinn und Verlust bei einer Parallelbewegung der Zinssatzstruktur zu bestimmen:

	Zinsänderung Basispunkte	Auswirkung auf Ergebnis vor Ertragsteuern In TEUR
31. Dezember 2020		
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(93)
31. Dezember 2019		
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente	+50	(12)

Unter der Annahme, dass alle anderen Variablen gleichbleiben, hätte eine negative Veränderung des Zinssatzes um jeweils den gleichen Satz ähnliche Auswirkungen auf das Ergebnis, allerdings in die entgegengesetzte Richtung.

Darüber hinaus hat der Konzern im Zuge der Akquisition von ADLER Anleihen übernommen, die in Neuen Israelischen Sche- kel (NIS) ausgegeben wurden und an den israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt sind. Der Konzern ist dem Wechsel- kursrisiko für das Währungspaar EUR/NIS sowie Schwankungen des israelischen Verbraucherpreisindexes ausgesetzt. Ver- änderungen bei diesen Faktoren können zu einem Anstieg der Zins- und Tilgungszahlungen für die Anleihen führen. Wäre der Wechselkurs (EUR/NIS) zum 31. Dezember 2020 um 5 % höher oder niedriger ausgefallen, so hätte sich der Buchwert der Anleihen um 3.612 TEUR erhöht bzw. um -3.612 TEUR verringert. Wäre der israelische Verbraucherpreisindex um 3 % gestie- gen oder gesunken, so hätte sich der Buchwert der Anleihen um -2.464 TEUR bzw. 392 TEUR verändert.

C. Liquiditätsrisiko

Um das Liquiditätsrisiko zu minimieren, beobachtet der Konzern kontinuierlich alle auf dem Kapital- und dem Banken- markt verfügbaren Finanzierungsoptionen und setzt diese Optionen zielgerichtet ein. Außerdem prüft der Konzern die bestehenden Finanzierungen frühzeitig vor der jeweiligen Fälligkeit, um die Refinanzierung sicherzustellen.

Gemäß den Bestimmungen der bestehenden Darlehensvereinbarungen ist der Konzern verpflichtet, bestimmte finan- zielle Parameter (Covenants) einzuhalten. Wenn diese finanziellen Parameter nicht erfüllt werden und üblicherweise verwendete Lösungen nicht erfolgreich sind, könnten die Darlehensgeber die Darlehen aufkündigen. Die Erfüllung dieser finanziellen Parameter wird im Rahmen des Risikomanagements kontinuierlich überwacht.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Vorhersagen für nicht abgezinste Cashflows aus nicht derivativen Finanzverbind- lichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2020						
In TEUR	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	2020	2021	2022	Fällig nach Ablauf von 3 Jahren
Unternehmensanleihen	3.728.962	4.175.557	623.755	515.932	609.609	2.426.262
Wandelanleihen	311.972	401.215	107.706	126.447	167.063	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	3.924.495	4.249.174	1.735.956	329.592	429.989	1.753.636
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	14.128	14.128	12.536	437	1.155	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.610	118.610	118.610	-	-	-
Mieterkautionen	31.195	31.195	31.195	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	147.230	147.230	147.230	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente (eigenständig)	5.315	5.315	392	2.728	-	2.195
Summe	8.281.907	9.142.424	2.777.380	975.136	1.207.816	4.182.093

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2019						
In TEUR	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	2020	2021	2022	Fällig nach Ablauf von 3 Jahren
Unternehmensanleihen	397.433	430.000	6.000	6.000	6.000	412.000
Wandelanleihen	156.334	175.314	2.063	2.063	2.063	169.125
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	777.817	829.247	57.526	131.401	68.335	571.985
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	47.951	47.951	1.535	561	437	45.418
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.079	22.079	22.079	-	-	-
Mieterkautionen	21.133	21.133	21.133	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	18.958	18.958	18.958	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente (eigenständig)	2.766	2.295	163	375	194	1.563
Summe	1.444.471	1.546.977	129.457	140.400	77.029	1.200.091

Für die erwarteten undiskontierten Cashflows aus Leasingverbindlichkeiten verweisen wir auf Anhang Ziffer 30 – Lea- singverhältnisse.

D. Beizulegender Zeitwert

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über verschiedene Klassen von Finanzinstrumenten, deren Buchwert, Bewertungsgrundlage, beizulegenden Zeitwert und Stufe in der Bewertungshierarchie:

Buchwerte gemäß IFRS 9								
TEUR	Bewertungs-kategorie IFRS 9	Bilanzierter Buchwert 31. Dez. 2020	Fort-geführte Anschaf-fungskos-ten	Beizu-legender Zeitwert (erfolgs-wirksam)	Beizule-gender Zeitwert (erfolgs-neutral)	Buch-werte gemäß IFRS 16/ IAS 28	Beizu-legender Zeitwert 31. Dez. 2020	Stufe Bewertungs-hierar-chie
Vermögenswerte								
Investment in Finanzinstrumente								
Investment in Eigenkapitalinstrumente – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVPL)	aafvPL	23.219		23.219			23.219	Stufe 3
Investment in Eigenkapitalinstrumente – erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVtOCI)	aafvOCI							
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	k.A.	84.816				84.816	-	k.A.
Sonstige finanzielle Vermögenswerte								
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	aac	103.270	103.270				103.270	1)
Forderungen gegenüber Dritten	aac	144.571	144.571				144.571	1)
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	aafvPL	36.594		36.594			36.594	1)
Investment in Schuldinstrumente	aafvOCI	12.524			12.524		12.524	Stufe 1
Derivative Finanzinstrumente (eingebettet)	aafvPL	119.249		119.249			119.249	Stufe 3
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	97.220	97.220				97.220	1)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	424.998	424.998				424.998	1)
Sonstige Forderungen								
Sonstige finanzielle Forderungen zu Anschaffungskosten	aac	417.312	417.312				417.312	1)
Sonstige Finanzforderungen zum beizulegenden Zeitwert	aafvPL	30.176		30.176			30.176	1)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	371.574	371.574				371.574	1)
Summe der finanziellen Vermögenswerte		1.865.523	1.558.945	209.238	12.524	84.816	1.780.707	
Verbindlichkeiten								
Unternehmensanleihen	flac	3.728.962	3.728.962				3.904.243	Stufe 1
Wandelanleihen	flac	311.972	311.972				318.734	Stufe 2
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	flac	3.924.495	3.924.495				4.071.243	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	lafv	2.533		2.533			2.533	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	flac	38.260	38.360				38.260	1)
Derivative Finanzinstrumente	lafv	21.240		21.240			21.240	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac	118.610	118.610				118.610	1)
Leasingverbindlichkeiten	k.A.	33.733				33.733	-	k.A.
Sonstige Verbindlichkeiten								
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	flac	178.424	178.424				178.424	1)
Summe Finanzverbindlichkeiten		8.358.229	8.300.723	23.773	-	33.733	8.653.287	

1) Die Buchwerte bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Schulden, einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, eingeschränkt verfügbare und sonstige Bankguthaben sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, entsprechen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit genau oder annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert.

Buchwerte gemäß IFRS 9								
TEUR	Bewertungs-kategorie IFRS 9	Bilanz-ierter Buchwert 31. Dez. 2019	Fort-geführte Anschaf-fungs-kosten	Beizu-legender Zeitwert (erfolgs-wirksam)	Beizu-legender Zeitwert (erfolgs-neutral)	Buch-werte gemäß IFRS 16/ IAS 28	Beizu-legender Zeitwert 31. Dez. 2019	Stufe Bewertungs-hierar-chie
Vermögenswerte								
Investment in Finanzinstrumente								
Investment in Eigenkapitalinstrumente – erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVPL)	aafvPL							
Investment in Eigenkapitalinstrumente – erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVtOCI)	aafvOCI	186.158			186.158		186.158	Stufe 1
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	k.A.							
Sonstige finanzielle Vermögenswerte								
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	aac							
Forderungen gegenüber Dritten	aac							
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	aac							
Investment in Schuldinstrumente								
Derivative Finanzinstrumente	aafvPL	98.871		98.871			98.871	Stufe 3
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	30.367	30.367				30.367	1)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	15.570					15.570	1)
Sonstige Forderungen								
Sonstige finanzielle Forderungen	aac	8.842					8.842	1)
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	387.558					387.558	1)
Summe der finanziellen Vermögenswerte		727.366	30.367	285.029	-	-	727.366	
Verbindlichkeiten								
Unternehmensanleihen	flac	397.433	397.433				397.140	Stufe 1
Wandelanleihen	flac	156.334	156.334				172.348	Stufe 2
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	flac	777.817	777.817				792.487	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	lafv	46.416		46.416				Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	flac	1.535	1.535					1)
Derivative Finanzinstrumente	lafv	6.150		6.150			6.150	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac	22.079	22.079				22.079	1)
Leasingverbindlichkeiten	k.A.	1.296				1.296	1.296	k.A.
Sonstige Verbindlichkeiten								
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	flac	-						1)
Summe Finanzverbindlichkeiten		1.409.060	1.355.198	52.566	-	1.296	1.391.500	

1) Die Buchwerte bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Schulden, einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, eingeschränkt verfügbare und sonstige Bankguthaben sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, entsprechen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit genau oder annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert.

IFRS 9-Kategorien	
aac	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte
aafvPL	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
aafvOCI	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte
flac	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten
lafv	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten
lafvOCI	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten

Der beizulegende Zeitwert von Verbindlichkeiten wird geschätzt, indem zukünftige Cashflows zum Marktzins vergleichbarer Instrumente zum Datum der Bewertung abgezinst werden. In Bezug auf die Fremdkapitalkomponente bei Wandelanleihen wird der Marktzinssatz auf der Grundlage der Geld- und Briefkurse (Bid- und Ask-Kurse) auf dem Markt bestimmt.

E. Kapitalmanagement:

Das Management der Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, den langfristigen Wertzuwachs für Anleger zu maximieren; hierbei wird den finanziellen Risiken Rechnung getragen, indem immer ein gewisses Maß an finanziellem Spielraum gewahrt wird, um die Optimierung des Konzernwachstums und des Portfolios vorantreiben zu können.

Die wichtigste Kennzahl für das Kapitalmanagement ist die Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV); hierbei handelt es sich um das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem Wert der Anlageimmobilien und der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien. Die Gesellschaft strebt eine langfristige Beleihungsquote von höchstens 40 % an.

F. Entwicklung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

In TEUR	Unterneh- mensanleihen	Wandel- anleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten	Summe
Stand zum 1. Januar 2020	397.433	156.334	777.817	49.951	1.379.535
Veränderungen aus Finanzierungs-Cashflows					
Erhalt von Darlehen und Ausleihungen	781.268	-	1.923.520	-	2.704.788
Rückzahlung von Darlehen und Ausleihungen	(47.385)	(54.100)	(2.929.711)	(96.576)	(3.127.772)
Summe Finanzierungs-Cashflows (netto)	733.883	(54.100)	(1.006.191)	(96.576)	(422.984)
Veränderung aus der Erlangung der Beherrschung über Tochtergesellschaften	-	(60.849)	(63.252)	-	(124.101)
Veränderungen im Konsolidierungskreis ohne Veränderung der Beherrschungsverhältnisse	2.598.167	282.367	4.282.900	77.529	7.420.963
Nachträgliche Bewertung der Kaufpreisallokation	(5.026)	38	(56.220)	(18.400)	(79.608)
Sonstige Veränderungen	4.505	(11.818)	(10.558)	3.624	(14.247)
Stand zum 31. Dezember 2020	3.728.962	311.972	3.924.496	14.128	7.979.558

In TEUR	Unterneh- mensanleihen	Wandel- anleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten	Summe
Stand zum 1. Januar 2019	396.899	154.252	1.057.973	42.027	1.651.151
Veränderungen aus Finanzierungs-Cashflows					
Erhalt von Darlehen und Ausleihungen	-	-	79.427	-	79.427
Rückzahlung von Darlehen und Ausleihungen	-	-	(15.876)	-	(15.876)
Ausgleichszahlungen	-	-	-	(768)	(768)
Summe Finanzierungs-Cashflows (netto)	-	-	63.551	(768)	62.783
Änderungen, die sich aus dem Verkauf einer Gruppe von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ergeben, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden	-	-	(345.777)	-	(345.777)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte	-	-	-	6.692	6.692
Sonstige Veränderungen	534	2.082	2.071	-	4.687
Stand zum 31. Dezember 2019	397.433	156.334	777.817	47.951	1.379.535

G. Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach den Bewertungskategorien gemäß IFRS 9

Die nachstehende Tabelle zeigt das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien. Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Finanzinstrumenten stellen einen Bestandteil des Nettoergebnisses dar. Die Gewinne und Verluste sind auf Wertminderungen und Wertaufholungen aus der Bewertung der beizulegenden Zeitwerte zurückzuführen.

Nettoergebnis 2020				
In TEUR	Bewer- tungs- kategorie gemäß IFRS 9	Zinsen	Gewinn/ Verlust	Summe
Investments in erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente	aafvOCI	-	40,953	40,953
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	11,317	(20,936)	(9,619)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	823	(23,897)	(23,074)
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvOCI	839	5,800	6,639
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten	flac	(209,373)	82,701	(126,672)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten	lafv		(43,787)	(43,787)
Summe		(196,394)	40,834	(155,560)

Nettoergebnis 2019				
In TEUR	Bewertungs-kategorie gemäß IFRS 9	Zinsen	Gewinn/Verlust	Summe
Investments in erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente	aafvOCI		(67.510)	(67.510)
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	39	(1.037)	(998)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv		102.436	102.436
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvOCI			0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten	flac	(31.844)		(31.844)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten	lafv			0
Summe		(31.805)	33.889	2.084

H. Derivative Finanzinstrumente

Zinssicherungsinstrumente

Zinssicherungsinstrumente wie Swaps werden im Konzern zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt, insbesondere für variabel verzinsliche Darlehensvereinbarungen. Die nachstehende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Nennwerte der Zinssicherungskontrakte, gegliedert nach Fälligkeit:

In TEUR	2020		2019	
	Beizulegender Zeitwert	Nennwert	Beizulegender Zeitwert	Nennwert
Bis zu 1 Jahr	(9.707)	11.684	(59)	10.193
Fällig in 1 bis 5 Jahren	(4.745)	161.368	(2.501)	40.709
Fällig in 5 bis 10 Jahren	(178)	8.975	(205)	5.400
Mehr als 10 Jahre	-	-	-	-
Zum 31. Dezember	(14.630)	182.027	(2.765)	56.302

Ziffer 32 – Nahestehende Unternehmen und Personen

A. Nahestehende Unternehmen

Aggregate Holdings, Harel Insurance Company Ltd., nicht konsolidierte Unternehmen sowie verbundene Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2020 als nahestehende Unternehmen betrachtet. Im Vorjahr galten die ADO Group, Harel Insurance Company Ltd. und die ADLER Real Estate AG als nahestehende Unternehmen. Aufgrund des Unternehmens-zusammenschlusses mit der ADLER Real Estate AG (Muttergesellschaft der ADO Group) werden beide Gesellschaften im Jahr 2020 vollkonsolidiert.

Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen:

Die Konzernbilanz enthält die folgenden Beträge in Bezug auf nahestehende Unternehmen:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember		
In TEUR	2020	2019
Kurzfristige Vermögenswerte		
Sonstige Forderungen gegenüber Aggregate	21.010	-
Sonstige Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Joint Ventures	44.636	-
Sonstige Forderungen gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen	1.409	-
Langfristige Vermögenswerte		
Sonstige von Aggregate geschuldete finanzielle Vermögenswerte	12.519	-
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Joint Ventures	103.270	-
Von sonstigen nahestehenden Unternehmen geschuldete sonstige finanzielle Vermögenswerte	864	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Aggregate	10	-
ADO Group (erfasst in sonstige Verbindlichkeiten)	-	63
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Joint Ventures	17.467	-
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen	183	-
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	-	1.535
Zinsverbindlichkeiten	-	82
Langfristige Verbindlichkeiten		
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	-	46.416
Wandelanleihe	-	59.782
Derivative Finanzinstrumente	-	1.294
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	24.698	23.634

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthält die folgenden Beträge in Bezug auf nahestehende Unternehmen:

In TEUR	2020	2019
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Gebühren für Dienstleistungen und Verwaltung von der ADO Group	6	87
Zinserträge von Aggregate	785	-
Zinserträge aus Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen, Joint Ventures	3.901	-
An die ADO Group zahlbarer Zinsaufwand	400	1.584
An die Harel Insurance Company Ltd. zahlbarer Zinsaufwand	1.064	1.035
Zinsaufwand aus Darlehen von Beteiligungsunternehmen, Joint Ventures	74	-
Sonstige Erträge aus Beteiligungsunternehmen, Joint Ventures	23	-
Sonstige Aufwendungen, die an Aggregate zahlbar sind	193	-

B. Transaktionen mit Personen in Schlüsselpositionen

Bei den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 handelt es sich innerhalb des Konzerns um den Verwaltungsrat der Adler Group S.A.

An beim Konzern angestellte Personen in Schlüsselpositionen gezahlte Vergütungen und Leistungen:

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2020	2019
Kurzfristige Leistungen an Arbeitnehmer	1.993	849
Anteilsbasierte Vergütung	547	108
Sonstige Vergütung	-	2.132
Summe	2.540	3.089

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch ihre unmittelbaren Familienmitglieder stehen außer in Bezug auf ihre Stellung als Verwaltungsratsmitglieder in einer persönlichen Geschäftsbeziehung mit dem Konzern.

C. Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien

Die den Mitgliedern der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien gewährte Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2020	2019
Den Mitgliedern des Verwaltungsrats gewährte Vergütung	957	1.165
Einmalige Abfindungszahlung	-	1.515
Summe	957	2.680

Die den Mitgliedern des Senior Management (Co-CEOs, CLO im Jahr 2020, CEO, CFO und COO) gewährte Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2020	2019
Festgehalt	1.303	936
Bonuszahlungen (Short-Term Cash Incentive)	690	329
Langfristige Bonuszahlungen (in Aktien oder bar)	547	1.724
Büromieten	-	3
Beratungshonorare	14	-
Sonstige Leistungen	78	-
Einmalige Abfindungszahlung	-	3.241
Summe	2.632	6.233

Ziffer 33 – Honorar des Abschlussprüfers

KPMG Luxembourg, Société coopérative, Luxemburg und sonstige Mitgliedsgesellschaften des KPMG-Netzwerks stellen der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften im Laufe des Jahres die folgenden Beträge (netto) in Rechnung:

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2020	2019
Prüfungshonorare	1.697	1.171
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	891	113
Steuerberatungsleistungen	225	166
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	16	16
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen ^(*)	3.724	100
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	857	-

(*) Einschließlich von Dienstleistungen in Verbindung mit der Ausgabe von Aktien und Anleihen.

Ziffer 34 – Segmentberichterstattung

Die Berichterstattung der Gesellschaft erfolgt nach Geschäftssegment auf Basis der dem Hauptentscheidungsträger des Konzerns für operative Belange zur Verfügung gestellten Informationen.

Die folgende Zusammenfassung beschreibt die Geschäftsaktivitäten in den operativen Segmenten des Konzerns:

- Wohnimmobilien-Management – das Kerngeschäft des Konzerns ist das Vermieten und die Verwaltung von Wohnimmobilien, darunter die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte, die Verwaltung der Mietverträge und die Vermarktung der Wohneinheiten. Das Objektmanagement konzentriert sich auf die Optimierung der Mieterträge;
- Verkauf von Eigentumswohnungen – dieses Segment beinhaltet alle Aktivitäten in Verbindung mit der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Einheiten. Auch in diesem Segment werden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Außerdem werden die Einheiten verwaltet und Mieterträge für nicht leerstehende Einheiten generiert.

ADLER und Consus werden vorläufig in der internen Berichterstattung an die Geschäftsleitung als unabhängige Segmente geführt. Der Konzern plant, die Segmentberichterstattung zu überarbeiten, sobald die Geschäftsaktivitäten der erworbenen Unternehmen vollständig in die Adler Group integriert sind.

Der Hauptentscheidungsträger des Konzerns betrachtet Vermögenswerte und Schulden nicht für jedes Segment getrennt.

Die Leistung wird anhand des Bruttoergebnisses der Segmente vor Neubewertung der Anlageimmobilien bemessen. Die an den Hauptentscheidungsträger berichteten Segmentergebnisse beinhalten Posten, die auf einer vernünftigen Grundlage einem Segment direkt zugeordnet werden können.

Die Erlöse werden über einen bestimmten Zeitraum verbucht, mit Ausnahme der Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien und sonstigen Immobilienbeständen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt realisiert werden.

Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

Im Folgenden finden sich Angaben zu den Ergebnissen der jeweiligen berichtspflichtigen Segmente.

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2020					
In TEUR	Wohn-immobilien-Management	Verkauf von Eigentums-wohnungen	ADLER	Consus	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	115.290	340	263.240	5.037	383.907
Externe Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	6.637	-	-	6.637
Externe Erlöse aus der Veräußerung von sonstigen Immobilienbeständen	-	-		218.667	218.667
Externe Erträge aus Projektentwicklung	-	-	60.212	74.422	134.634
Sonstige Erträge	-	-	-	14.893	14.893
Konsolidierte Umsatzerlöse	115.290	6.977	323.452	313.019	758.738
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	93.073	2.273	140.905	(31.431)	204.819
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen					(107.420)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien					413.675
Sonstige Aufwendungen					(76.198)
Sonstige Erträge					109.399
Finanzerträge					186.500
Finanzaufwendungen					(376.566)
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden					(5.666)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern					348.542
Ertragsteueraufwand					(119.079)
Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern					229.463

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2019			
In TEUR	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	141.000	572	141.572
Externe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen	-	14.948	14.948
Konsolidierte Umsatzerlöse	141.000	15.520	156.520
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	108.061	4.448	112.509
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			(25.050)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien			461.517
Sonstige Erträge			78.132
Sonstige Aufwendungen			(13.188)
Finanzerträge			102.475
Finanzaufwendungen			(32.375)
Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern			684.020
Ertragsteueraufwand			(77.096)
Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern			606.924

Ziffer 35 – Ergebnis je Aktie

Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie zum 31. Dezember 2020 basiert auf dem den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnenden Ergebnis, geteilt durch die gewichtete Anzahl ausgegebener Stammaktien, welche wie folgt berechnet werden:

(1) Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Ergebnis (unverwässert)

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
In TEUR	2020	2019
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnender Gewinn	159,697	601.874

(2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
In TEUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	44,195	44.131
Effekt aus der Ausgabe von Stammaktien	35,576	31
Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien	79,771	44.162

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.	
	2020	2019
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2,00	13,63
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,99	12,74

Ziffer 36 – Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Miet- und Leasingverträge betraf. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 durften Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhten und der Mieter dies glaubhaft darlegen konnte. Die Übergangsregelung der Bundesregierung lief zum 1. Juli 2020 aus.

Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die in diesem Konzernabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen, sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mieterträgen konfrontiert werden.

B. Am 15. Dezember 2019 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene ADLER-Aktie bot die Adler Group 0,4164 neue Aktien der Adler Group als Gegenleistung. Die angebotenen Aktien der Adler Group wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der Adler Group gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats der Adler Group) ausgeübt wurde. Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93 % aus. Die neu ausgegebenen Aktien der Adler Group sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Am 9. April 2020 trat die Bestellung von Maximilian Rienecker, Co-CEO von ADLER, zum Co-CEO der Adler Group durch den Verwaltungsrat in Kraft.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über ADLER erlangte, ist der 9. April 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Erstkonsolidierung von

ADLER und ihrer 231 Tochtergesellschaften zum 1. April 2020 vorgenommen. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 5A verwiesen.

Das Closing des Umtauschangebots löste Kontrollwechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR der ADLER sowie sonstige Finanzierungen der ADLER bzw. ihren Tochtergesellschaften. Am 9. April 2020 refinanzierte die Adler Group das Überbrückungsdarlehen der ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einem Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR aus der Überbrückungskreditlinie in Höhe von 3.463 Millionen EUR, die J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited der Adler Group ursprünglich am 15. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Höhe gewährten. Die überwiegende Mehrheit der anderen Gläubiger von Finanzierungen mit Kontrollwechselrechten verzichteten auf ihre Kontrollwechselrechte. Daher hat die Adler Group noch keine weiteren Darlehen im Rahmen der Überbrückungskreditlinie in Anspruch genommen. Die nominale Obergrenze der Überbrückungskreditlinie wurde zum 31. Dezember 2020 auf 885 Millionen EUR gesenkt.

Am 28. April 2020 beschloss der Verwaltungsrat, zwischen der Gesellschaft (als beherrschendem Unternehmen) und der ADLER (als dem beherrschten Unternehmen) zur weiteren Umsetzung der Integration der beiden Unternehmen den Abschluss eines Beherrschungsvertrags gemäß § 291 ff. Aktiengesetz (AktG) einzuleiten. Dies beinhaltet unter anderem die Ernennung eines Gutachters zur Durchführung der erforderlichen Unternehmensbewertung nach IDW S1. Darüber hinaus unterliegt der Abschluss des Beherrschungsvertrags noch weiteren Voraussetzungen, wie beispielsweise der Zustimmung der Hauptversammlung von ADLER.

Am 13. Mai 2020 erhöhte die Gesellschaft durch Beschluss einer ordnungsgemäß befugten Vertretung des Verwaltungsrats das gezeichnete Kapital der Gesellschaft im Rahmen des genehmigten Kapitals und gab insgesamt 174.833 neue dematerialisierte Stammaktien ohne Nennwert gegen Sacheinlage von ADLER-Aktien im gleichen Verhältnis (0,4164) aus, um einem ADLER-Aktionär entgegenzukommen, der aufgrund eines technischen Fehlers bei seiner Depotbank nicht am Umtauschangebot teilnehmen konnte.

Zum 31. Dezember 2020 hält die Adler Group 93,89 % der ausgegebenen ADLER-Aktien.

C. Die Gesellschaft hat am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausgegebenen Aktien abgeschlossen. Darüber hinaus vereinbarte die Gesellschaft eine Kaufoptionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus mit dem Hauptaktionär von Consus. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft 18,62 % der Aktien an Consus erworben. Die verbleibenden 3,56 % der Consus-Aktien wurden im Januar 2020 erworben.

Am 9. April 2020 leitete die Adler Group die Konsolidierung von ADLER ein, welche 3,02 % der Aktien an Consus hielt. Zusammen mit ADLER hält die Adler Group damit 25,20 % der ausgegebenen Consus-Aktien.

Am 17. Juni 2020 erhöhte Consus sein gezeichnetes Kapital um 24.750.000 EUR auf 161.331.507 EUR. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch die Ausgabe von insgesamt 24.750.000 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag am gezeichneten Kapital von 1,00 EUR je Aktie.

Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft, die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen abgewickelt und beinhaltet die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an der Adler Group, jeweils zugunsten des Consus-Großaktionärs. Die Abwicklung der Kaufoption erfolgte unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bezugsrechtsemission (450 Millionen EUR), welche die Gesellschaft am 2. Juli 2020 angekündigte und die noch durch die Behörden zugelassen werden musste. Demzufolge befand die Gesellschaft zum 30. Juni 2020, keine Beherrschung über Consus erlangt zu haben. Die Adler Group überprüfte ihre Beteiligung an Consus und stellte fest, dass der Konzern unter anderem aufgrund seiner derzeitigen Stimmrechte, der fehlenden Vertretung in den Gremien der Gesellschaft, der relativen Größe und der Verteilung der Anteile anderer Aktionäre zum 30. Juni 2020 über keinen maßgeblichen Einfluss verfügt. Zudem ist diese Option zum Ende Juni 2020 nicht umsetzbar, da die für den Abschluss erforderlichen Genehmigungen nicht nur formaler Natur sind. Daher wurde die Beteiligung als finanzieller Vermögenswert klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Um den Umfang der Bezugsrechtsemission auf 450 Millionen EUR zu begrenzen, entschied der Verwaltungsrat, der Hauptversammlung der Adler Group die Aussetzung sämtlicher Dividendenausschüttungen für das Geschäftsjahr 2019 zu empfehlen.

Mit der Ausübung zum 2. Juli 2020 wurde die Kaufoption erfolgreich abgewickelt und die Adler Group hat die Beherrschung über Consus erlangt. Im Rahmen der Abwicklung der Kaufoption gab die Adler Group 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien), die zuvor von ADLER gehalten wurden, an den Hauptaktionär von Consus, Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“), im Austausch gegen 69.619.173 Consus-Aktien. Somit hielt Aggregate ca. 22,5 % an der Adler Group und die Adler Group ca. 64,95 % an Consus.

Die Transaktion wird als Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 behandelt. Der Erwerbszeitpunkt, zu dem die Adler Group die Beherrschung über Consus erlangte, ist der 2. Juli 2020. Zu diesem Zeitpunkt war die letzte Bedingung für den Abschluss der Transaktion erfüllt. Aus Gründen der Einfachheit wurde die Erstkonsolidierung von Consus und der 188 Tochtergesellschaften von Consus zum 1. Juli 2020 vorgenommen. Für weitere Informationen wird auf Anhang Ziffer 5B verwiesen.

Am 21. Juli 2020 schloss die Adler Group die am 2. Juli 2020 lancierte Bezugsrechtsemission in Höhe von 450 Millionen EUR erfolgreich ab. Die überwiegende Mehrheit der Zeichnungsrechte (rund 98 %) wurde ausgeübt. Die verbleibenden Aktien in Höhe von weniger als 0,8 Millionen wurden in einer Privatplatzierung nicht bezogener Aktien (Rump Placement) angeboten. Nach der Kapitalerhöhung hat die Gesellschaft 104.785.930 Aktien im Umlauf. Der Bruttoerlös aus der Bezugsrechtsemission beläuft sich auf 457 Millionen EUR.

Nach Abwicklung der Kaufoption plante die Adler Group ursprünglich, allen Consus-Aktionären ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot über den Erwerb ihrer Consus-Aktien in der Form eines Umtauschangebots („Erwerbsangebot“) zu unterbreiten. Im Dezember 2020 erhöhte der Konzern seine Mehrheitsbeteiligung an Consus von ca. 64,95 % auf ca. 93,94 %, indem er im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage mit mehreren Aktionären von Consus Aktienkaufverträge abschloss. Der Konzern erwarb weitere 46.780.535 Consus-Aktien im Tausch gegen 12.724.303 neue Aktien der Adler Group. Die Ausgabe der neuen Aktien der Adler Group erfolgte zu einem Umtauschverhältnis von 0,272 neue Aktien der Adler Group für jede Consus-Aktie. Vor diesem Hintergrund hat sich der Konzern gegen das geplante öffentliche Übernahmeangebot in Form eines Tauschangebots an alle Aktionäre von Consus entschieden.

Der Verwaltungsrat beabsichtigt, ein Verfahren zum möglichen Abschluss eines Beherrschungsvertrags zwischen der Adler Group als beherrschendem Unternehmen und Consus als beherrschtem Unternehmen („Beherrschungsvertrag“) in die Wege zu leiten, um die Eingliederung von Consus in den Konzern zu unterstützen.

D. Am 25. März 2020 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der WESTGRUND Aktiengesellschaft („Zielgesellschaft“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) für den Kauf aller Inhaberaktien an der Zielgesellschaft zu unterbreiten, wobei jede Aktie einen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 1,00 EUR repräsentiert (die „WESTGRUND-Aktien“). Die Gegenleistung erfolgt in bar und entspricht mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens je WESTGRUND-Aktie (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der WpÜG-Angebotsverordnung (WpÜG-AngebVO)).

Zudem beschloss die Adler Group am 17. April 2020, zusammen mit dem Übernahmeangebot auch ein Abfindungsangebot zu unterbreiten, das erforderlich ist, um die Börsenzulassung der WESTGRUND-Aktien am regulierten Markt der Börse Düsseldorf einzustellen (§ 39 Abs. 2 und 3 Börsengesetz (BörsG)) („Delisting-Erwerbsangebot“ und zusammen mit dem Übernahmeangebot „Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot“).

Am 6. Mai 2020 veröffentlichte die Adler Group das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot und bot an, alle WESTGRUND-Aktien gegen Zahlung einer Gegenleistung von 11,74 EUR in bar je WESTGRUND-Aktie zu übernehmen. Dies entspricht dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens zum 16. April 2020 (§ 39 Abs. 3 Satz 4 BörsG in Verbindung mit § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG und § 5 WpÜG-AngebVO).

Nach dem Unternehmenszusammenschluss mit ADLER hielt die Adler Group vor der Annahmefrist des Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebots indirekt 77.093.817 WESTGRUND-Aktien. Dies entspricht zum Datum der Veröffentlichung des Erwerbsangebots ca. 96,88 % des gezeichneten Kapitals und der Stimmrechte von WESTGRUND. Damit hat die Gesellschaft den für einen übernahmerechtlichen Squeeze-out erforderlichen Anteil erreicht.

Nach Ablauf der weiteren Annahmefrist zum 22. Juni 2020 wurde das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot für insgesamt 1.084.631 WESTGRUND-Aktien angenommen, was rund 1,37 % des gezeichneten Kapitals und der ausgegebenen Stimmrechte von WESTGRUND entspricht.

Zum 31. Dezember 2020 hält die Adler Group insgesamt 98,25 % der ausgegebenen WESTGRUND-Aktien.

E. Unter Bezugnahme auf Anhang Ziffer 28 des Geschäftsberichts reduzierte die Gesellschaft bestimmte Gebühren aus dem Verkauf von Aktien an bestimmten Tochtergesellschaften um 7,2 Millionen EUR.

F. Am 29. Juli 2020 platzierte die Adler Group erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 3,25 %. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, und das Orderbuch war erfolgreich überzeichnet. Die Erlöse aus der Anleihe dienten der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten und verlängerten damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit der Adler Group. Standard & Poor's (S&P) bewertet die Anleihe in ihrem Global Bond Rating mit BB+.

G. Am 18. September 2020 schloss ADLER, eine 94%ige Tochtergesellschaft der Adler Group, einen verbindlichen Kaufvertrag mit einem großen internationalen Immobilieninvestor über die Veräußerung von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Prämie auf den Buchwert (zum H1 2020). Die Immobilien liegen im Wesentlichen in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Die Einheiten erwirtschaften Nettomieteträge von 18,6 Millionen EUR pro Jahr und haben eine Leerstandsquote von 12 % bei einer Durchschnittsmiete von 5,46 EUR/m²/Monat. Die Veräußerung erfolgte teilweise über einen Asset Deal und teilweise über einen Share Deal. Aufgrund von Verkäufen im Rahmen von Asset Deals sind zum Bilanzstichtag Anlageimmobilien im Wert von 126.885 EUR, die in „zur Veräußerung gehalten“ umgegliedert worden waren, ausgebucht worden (siehe Anhang Ziffer 5C). Zudem werden weitere fünf konsolidierte Gesellschaften (WBG GmbH, Helmstedt, MBG Lüdenscheid GmbH, Hamburg, MBG Dorsten GmbH & Co. KG, Hamburg, Wiederaufbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ludwigshafen am Rhein, Westgrund Westfalen GmbH & Co. KG, Berlin) im Rahmen von Share Deals veräußert. Der Kontrollwechsel trat zum 31. Dezember 2020 in Kraft.

H. Am 29. September 2020 genehmigte die ordentliche Hauptversammlung die Wiederernennung von Dr. Peter Maser, Thierry Beaudemoulin, Maximilian Rienecker, Arzu Akkemik und Dr. Michael Bütter als Verwaltungsratsmitglieder der Gesellschaft bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023. Zudem genehmigte die Hauptversammlung die Bestellung der neuen Verwaltungsratsmitglieder Thomas Zinnöcker, Claus Jørgensen und Thilo Schmid. Die Empfehlung des Verwaltungsrats zur Aussetzung von Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2019 wurde ebenfalls angenommen.

I. Am 29. September 2020 beschloss eine außerordentliche Hauptversammlung, den Namen der Gesellschaft von ADO Properties S.A. in Adler Group S.A. zu ändern.

J. Am 13. Oktober 2020 schloss die Gesellschaft einen Mietvertrag für neue Büroflächen in Berlin (6.800 m²) mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu einem Mietzins von ca. 30,45 EUR/m²/Monat mit der Aggregate Holdings S.A., einem Aktionär der Adler Group. Der Mietvertrag beinhaltet zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 5 Jahre. Ein führendes Immobilien-Beratungsunternehmen legte der Adler Group eine Analyse vor, aus der hervorgeht, dass der vorgeschlagene Mietpreis marktkonform ist.

K. Am 9. November 2020 platzierte die Adler Group erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,75 %. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, mit einem mehr als vierfach überzeichneten Orderbuch. Die Erlöse aus der Anleihe werden in erster Linie der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten dienen und verlängern damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit der Adler Group. S&P verlieh den Anleihen das Rating BB+.

L. ADLER, eine 94%ige Tochtergesellschaft der Adler Group, schloss am 21. Dezember 2020 einen verbindlichen Kaufvertrag mit der OMEGA AG, München, und einem Immobilien-Family-Office über die Veräußerung von 1.605 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Bruttovermögenswert von 75,7 Millionen EUR mit einem leichten Aufschlag gegenüber dem Buchwert per Q3 2020. Die Transaktion zeigt erneut die Widerstandsfähigkeit des deutschen Wohnimmobilienmarktes in einer Zeit erhöhter konjunktureller Unsicherheit. Die Grundstücke befinden sich hauptsächlich in Borna, Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede. Die Einheiten erwirtschaften Nettomieteträge von 4,8 Millionen EUR pro Jahr und haben eine Leerstandsquote von 17,45 %, mit einem Spitzenwert von bis zu 27 %, bei einer Durchschnittsmiete von 5,21 EUR/m²/Monat.

M. Am 7. Januar 2021 schloss Consus, eine 94%ige Tochter des Konzerns, den Verkauf von 24 nicht-strategischen Projekten erfolgreich ab. Zusammen mit den Erlösen aus dem erfolgreichen Abschluss des Verkaufs von ca. 5.000 Wohneinheiten, wie im September 2020 angekündigt, generierte der Konzern damit Gesamterlöse von 850 Millionen EUR. Diese Erlöse werden zur Rückzahlung bestehender Schulden verwendet, um das Fälligkeitsprofil weiter zu verbessern und die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten zu senken.

N. Am 8. Januar 2021 platzierte der Konzern eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht, eine Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR sowie eine Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR. Der Erlös aus der Begebung der Anleihen wird zur Rückzahlung bestehender Schulden, zur weiteren Verbesserung und Verlängerung des Fälligkeitsprofils in Bezug auf das Fremdkapital des Konzerns und als nächster Schritt zur Verwirklichung der geplanten Synergieeffekte verwendet. Zusammen mit der vorhandenen Liquidität und den Zahlungseingängen aus den kürzlich abgeschlossenen Transaktionen sind alle anstehenden Fälligkeiten der Schulden im Jahr 2021 abgedeckt. Die Anleihen werden von S&P mit BB+ bewertet. Im Anschluss an die Platzierung hat der Konzern ca. 329 Millionen EUR der im Dezember 2021 fälligen Anleihe der ADLER Real Estate AG in Höhe von 500 Millionen EUR zurückgekauft.

O. Am 15. März 2021 unterzeichnete die Gesellschaft mit den Darlehensgebern JP Morgan, der Deutschen Bank und Barclays eine syndizierte revolvingende Kreditfazilität über 300 Millionen EUR mit einer Laufzeit von drei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Gleichzeitig wurden die drei bilateralen revolvingenden Kreditfazilitäten mit diesen Darlehensgebern beendet. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Konzernabschlusses war die revolvingende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

Anteilsbesitzliste

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
1	Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
2	Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
3	Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
4	Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
5	Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
6	Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
7	Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
8	GAMAZI Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
9	Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
10	Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
11	Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
12	Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
13	Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
14	Adler Immobilien Management GmbH ⁽⁷⁾	Deutschland	100,00	100,00
15	CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
16	Drontheimer Str. 4 GmbH	Deutschland	99,54	99,64
17	Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
18	NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
19	KREMBO Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
20	TUSSIK Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
21	Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
22	Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
23	Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
24	Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
25	Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
26	Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
27	Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
28	Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
29	Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
30	Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
31	Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
32	Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
33	Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
34	Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
35	Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
36	Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
37	Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
38	Adler Properties GmbH ⁽⁷⁾	Deutschland	100,00	100,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
39	Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
40	Sababa 18 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
41	Sababa 19 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
42	Sababa 20 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
43	Sababa 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
44	Sababa 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
45	Sababa 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
46	Sababa 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
47	Sababa 25 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
48	Sababa 26 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
49	Sababa 27 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
50	Sababa 28 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
51	Sababa 29 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
52	Sababa 30 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
53	Sababa 31 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
54	Sababa 32 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
55	Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
56	Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
57	Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
58	Tehila 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
59	Tehila 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
60	Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
61	Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
62	Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
63	Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
64	Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
65	Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
66	Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,64
67	ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
68	Central Facility Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
69	Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
70	Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
71	Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
72	Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
73	ADO Finance B.V.	Niederlande	100,00	100,00
74	Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
75	Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
76	Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
77	Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
78	Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
79	Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
80	Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,80	94,90
81	Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
82	Jessica Properties B.V.	Niederlande	94,41	94,50
83	Alexandra Properties B.V.	Niederlande	94,34	94,44
84	Marbien Properties B.V.	Niederlande	94,80	94,90
85	Meghan Properties B.V.	Niederlande	94,34	94,44
86	Matok Löwenberger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
87	Songbird 1 ApS	Dänemark	60,00	60,00
88	Songbird 2 ApS	Dänemark	60,00	60,00
89	Joysun 1 B.V.	Niederlande	60,00	60,00
90	Joysun 2 B.V.	Niederlande	60,00	60,00
91	Yona Investment GmbH &Co KG	Deutschland	60,00	60,00
92	Yanshuf Investment GmbH &Co KG	Deutschland	60,00	60,00
93	Ziporim Investment GmbH	Deutschland	60,00	60,00
94	Joysun Nestorstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
95	Joysun Florapromenade Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
96	Joysun Cotheniusstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
97	Joysun Tauroggener Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
98	Joysun Kiehlufer Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
99	Joysun Rubenstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
100	Yona Stettiner Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
101	Yona Schulstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
102	Yona Otawistraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
103	Yona Stromstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
104	Yona Gutenbergstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
105	Yona Kameruner Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
106	Yona Schichauweg Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
107	Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
108	Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
109	Yona Schloßstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
110	Yona Lindauer Allee Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
111	Yona Nogatstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
112	Yona Bötzowstraße 55 Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
113	Yona Herbststraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
114	Yona Danziger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
115	Yona Schönstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
116	Yanshuf Kaiserstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
117	Yanshuf Binzstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
118	Yanshuf Antonienstraße Grundstücks GmbH Germany	Deutschland	59,90	60,00
119	Yanshuf Seestraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
120	Yanshuf Hermannstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
121	Yanshuf Schmidt-Ott-Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	59,90	60,00
122	Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
123	Hanpaka Immobilien GmbH	Deutschland	89,90	94,90
124	Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
125	Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
126	Dvash 3 B.V.	Niederlande	100,00	100,00
127	Rimon Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
128	Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
129	Rimon Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
130	Dvash 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
131	Dvash 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
132	Dvash 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
133	Dvash 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
134	Dvash 11 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
135	Dvash 12 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
136	Dvash 13 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
137	Dvash 14 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
138	ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100,00	100,00
139	5. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	89,90	94,90
140	8. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	89,90	94,90
141	Horef Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
142	ADO 9110 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
143	Silan Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
144	ADO Sonnensiedlung S.à r.l.	Luxemburg	89,90	94,90
145	Horef Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,93
146	Sprengelstraße 39 GmbH	Deutschland	89,90	94,00
147	Scharnweberstraße 112 Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	89,90	94,90
148	Kantstraße 62 Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
149	Adler Treasury GmbH	Deutschland	100,00	100,00
150	ADO 9160 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
151	ADO 9200 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
152	ADO 9210 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
Gesellschaft		Land	2020	2019
153	ADO 9220 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
154	ADO 9230 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
155	ADO 9240 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
156	ADO 9250 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,00
157	ADO 9260 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
158	ADO 9270 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,80
159	ADO 9280 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
160	ADO 9290 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
161	ADO 9300 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
162	ADO 9310 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
163	ADO 9320 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
164	ADO 9330 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
165	ADO 9340 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
166	ADO 9350 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
167	ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
168	ADO 9370 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
169	ADO 9380 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
170	ADO 9390 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
171	ADO 9400 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
172	ADO 9410 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
173	ADO 9420 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
174	ADO 9430 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
175	ADO 9440 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
176	ADO 9450 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
177	ADO 9460 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
178	ADO 9470 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
179	ADO 9480 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
180	ADO 9490 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
181	ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
182	ADO 9510 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
183	ADO 9520 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
184	ADO 9530 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
185	ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
186	ADO Lux Finance S.à.r.l.	Luxemburg	100,00	100,00
187	ADO 9550 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
188	ADO 9560 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
189	ADO 9570 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
190	ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
Gesellschaft		Land	2020	2019
191	ADO 9590 Angerburgerallee B.V.	Niederlande	89,90	94,00
192	ADO 9600 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
193	ADO 9610 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
194	ADO 9620 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
195	ADO 9630 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
196	Adler Living GmbH	Deutschland	100,00	100,00
197	ADO 9640 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
198	ADO Lux-EEME S.à r.l.	Luxemburg	100,00	100,00
199	ADO Malta Limited	Malta	100,00	100,00
200	ADLER Real Estate AG	Deutschland	93,89	0,00
201	Consus Real Estate AG	Deutschland	93,94	18,62
202	Westgrund AG	Deutschland	98,25	0,00
203	ADLER Real Estate Service GmbH	Deutschland	100,00	0,00
204	Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH	Deutschland	100,00	0,00
205	Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
206	MÜBAU Real Estate GmbH	Deutschland	100,00	0,00
207	ADLER Lux S.à.r.l.	Luxemburg	100,00	0,00
208	Münchener Baugesellschaft mbH	Deutschland	100,00	0,00
209	ADLER Wohnen Service GmbH	Deutschland	100,00	0,00
210	MBG Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Deutschland	94,90	0,00
211	MBG Dallgow GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
212	MBG Großbeeren GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
213	MBG Trachau GmbH & Co. KG	Deutschland	99,90	0,00
214	MBG Wohnbau Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	100,00	0,00
215	MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
216	Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
217	Energy AcquiCo I GmbH	Deutschland	100,00	0,00
218	Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
219	Magnus Fünfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
220	WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH	Deutschland	89,90	0,00
221	WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH	Deutschland	89,90	0,00
222	ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	0,00
223	ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	0,00
224	ESTAVIS 8. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	0,00
225	ESTAVIS 9. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	0,00
226	RELDA 36. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	0,00
227	RELDA 38. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	0,00
228	RELDA 39. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	0,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
229	RELDA 45. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	0,00
230	RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	0,00
231	MBG Sachsen GmbH	Deutschland	89,90	0,00
232	Magnus-Relda Holding Vier GmbH	Deutschland	97,99	0,00
233	Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	0,00
234	Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
235	WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	Deutschland	87,35	0,00
236	S.I.G. RE GmbH	Deutschland	100,00	0,00
237	Resident Baltic GmbH	Deutschland	89,90	0,00
238	Resident Sachsen P&K GmbH	Deutschland	89,90	0,00
239	Resident West GmbH	Deutschland	89,90	0,00
240	MBG Schwelm GmbH	Deutschland	89,90	0,00
241	Alana Properties GmbH	Deutschland	89,90	0,00
242	Aramis Properties GmbH	Deutschland	89,90	0,00
243	REO-Real Estate Opportunities GmbH	Deutschland	89,90	0,00
244	ROSLYN Properties GmbH	Deutschland	89,90	0,00
245	Rostock Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	0,00
246	SEPAT PROPERTIES GmbH	Deutschland	89,90	0,00
247	Wallace Properties GmbH	Deutschland	89,90	0,00
248	Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH	Deutschland	89,90	0,00
249	ADLER ImmoProjekt Erste GmbH	Deutschland	89,90	0,00
250	ADLER Energie Service GmbH	Deutschland	100,00	0,00
251	Magnus Achte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	94,90	0,00
252	Magnus Neunte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	0,00
253	ADLER Immo Invest GmbH	Deutschland	100,00	0,00
254	Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH	Deutschland	89,90	0,00
255	ADLER Gebäude Service GmbH	Deutschland	100,00	0,00
256	Westgrund Immobilien GmbH	Deutschland	89,90	0,00
257	Westgrund Immobilien II. GmbH	Deutschland	89,90	0,00
258	Westconcept GmbH	Deutschland	100,00	0,00
259	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Deutschland	100,00	0,00
260	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH	Deutschland	89,90	0,00
261	HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Kommanditgesellschaft	Deutschland	99,90	0,00
262	HKA Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	100,00	0,00
263	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH	Deutschland	100,00	0,00
264	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH	Deutschland	100,00	0,00
265	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH	Deutschland	89,90	0,00
266	WESTGRUND Immobilien IV. GmbH	Deutschland	89,90	0,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
267	WESTGRUND Immobilien V. GmbH	Deutschland	93,90	0,00
268	WESTGRUND Immobilien VI. GmbH	Deutschland	89,90	0,00
269	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	100,00	0,00
270	Westgrund Wolfsburg GmbH	Deutschland	89,90	0,00
271	Westgrund Niedersachsen Süd GmbH	Deutschland	89,90	0,00
272	Westgrund Niedersachsen Nord GmbH	Deutschland	89,90	0,00
273	Westgrund Brandenburg GmbH	Deutschland	89,90	0,00
274	Westgrund VII. GmbH	Deutschland	89,90	0,00
275	Westgrund I. Halle GmbH	Deutschland	89,90	0,00
276	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH	Deutschland	100,00	0,00
277	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG	Deutschland	99,90	0,00
278	Westgrund VIII. GmbH	Deutschland	89,90	0,00
279	RESSAP - Real Estate Service Solution Applications -GmbH	Deutschland	100,00	0,00
280	Xammit GmbH	Deutschland	100,00	0,00
281	Magnus Zehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
282	Magnus Elfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
283	Zweite CM Real Estate GmbH	Deutschland	89,90	0,00
284	Dritte CM Real Estate GmbH	Deutschland	89,90	0,00
285	Vierte CM Real Estate GmbH	Deutschland	89,90	0,00
286	TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH	Deutschland	89,90	0,00
287	ADP Germany GmbH	Deutschland	89,90	0,00
288	AFP II Germany GmbH	Deutschland	89,90	0,00
289	AFP III Germany GmbH	Deutschland	89,90	0,00
290	RIV Harbour West MI 1 GmbH	Deutschland	89,90	0,00
291	RIV Harbour East WA 1 GmbH	Deutschland	89,90	0,00
292	RIV Total MI 2 GmbH	Deutschland	89,90	0,00
293	RIV Central WA 2 GmbH	Deutschland	89,90	0,00
294	RIV Square West MI 3 GmbH	Deutschland	89,90	0,00
295	RIV Square East WA 3 GmbH	Deutschland	89,90	0,00
296	RIV Channel MI 4 GmbH	Deutschland	89,90	0,00
297	RIV Kornspreicher GmbH	Deutschland	89,90	0,00
298	Magnus Zwölfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
299	Magnus Dreizehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	0,00
300	TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH	Deutschland	89,90	0,00
301	Brack Capital Properties N.V. (BCP)	Niederlande	69,80	0,00
302	Magnus Fünfzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	0,00
303	Magnus Sechszehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	0,00
304	Brack German Properties B.V.	Niederlande	100,00	0,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
305	Brack European Ingtatlankezelő KFT	Ungarn	100,00	0,00
306	Brack Capital (Düsseldorf-Rossstrasse) B.V.	Niederlande	99,90	0,00
307	Brack Capital (Düsseldorf-Schanzenstraße) B.V.	Niederlande	100,00	0,00
308	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.	Niederlande	99,90	0,00
309	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.	Niederlande	100,00	0,00
310	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.	Niederlande	99,90	0,00
311	Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V.	Niederlande	99,90	0,00
312	Brack Capital (Remscheid) B.V.	Niederlande	99,90	0,00
313	Brack Capital Theta B.V.	Niederlande	100,00	0,00
314	Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co KG	Deutschland	99,90	0,00
315	BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH	Deutschland	94,90	0,00
316	Brack Capital Epsilon B.V.	Niederlande	100,00	0,00
317	Brack Capital Delta B.V.	Niederlande	100,00	0,00
318	Brack Capital Alfa B.V.	Niederlande	100,00	0,00
319	Brack Capital (Hamburg) B.V.	Niederlande	100,00	0,00
320	BCP Leipzig B.V.	Niederlande	100,00	0,00
321	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.	Niederlande	99,90	0,00
322	BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.	Niederlande	99,90	0,00
323	BCRE Leipzig Wohnen West B.V.	Niederlande	99,90	0,00
324	Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.	Niederlande	100,00	0,00
325	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B. V.	Niederlande	100,00	0,00
326	BCRE Essen Wohnen B.V.	Niederlande	99,90	0,00
327	BCRE Duisburg Wohnen B.V.	Niederlande	99,90	0,00
328	BCRE Dortmund Wohnen B.V.	Niederlande	99,90	0,00
329	Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.	Niederlande	100,00	0,00
330	Brack Capital Germany (Netherlands) Hedging B.V.	Niederlande	100,00	0,00
331	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V.	Niederlande	100,00	0,00
332	S.I.B. Capital Future Markets Ltd.	Israel	100,00	0,00
333	Brack Capital Labda B.V.	Niederlande	100,00	0,00
334	LBHQ Investments B.V.	Niederlande	100,00	0,00
335	RealProb (Rodelheim) C.V.	Niederlande	100,00	0,00
336	RealProb Investment Germany (Netherlands) III B.V.	Niederlande	100,00	0,00
337	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.	Niederlande	99,90	0,00
338	Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.	Niederlande	100,00	0,00
339	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.	Niederlande	99,90	0,00
340	Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.	Niederlande	99,90	0,00
341	Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.	Niederlande	100,00	0,00
342	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.	Niederlande	100,00	0,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
343	Brack Capital Beta B.V.	Niederlande	84,98	0,00
344	Grafental Mitte B.V.	Niederlande	99,90	0,00
345	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.	Niederlande	99,90	0,00
346	Grafental GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
347	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.	Niederlande	99,90	0,00
348	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI B.V.	Niederlande	100,00	0,00
349	Brack Capital (Witten) GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	100,00	0,00
350	Brack Capital Witten GmbH (GP)	Deutschland	100,00	0,00
351	Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.	Niederlande	100,00	0,00
352	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.	Niederlande	99,90	0,00
353	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.	Niederlande	99,90	0,00
354	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI B.V.	Niederlande	99,90	0,00
355	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.	Niederlande	100,00	0,00
356	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII B.V.	Niederlande	99,90	0,00
357	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII B.V.	Niederlande	100,00	0,00
358	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	Niederlande	99,90	0,00
359	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.	Niederlande	99,90	0,00
360	Brack Capital (Darmstadt Goebelstrasse) GmbH	Deutschland	100,00	0,00
361	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI B.V.	Niederlande	99,90	0,00
362	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV B.V.	Niederlande	99,90	0,00
363	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.	Niederlande	99,90	0,00
364	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII B.V.	Niederlande	99,90	0,00
365	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII B.V.	Niederlande	99,90	0,00
366	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.	Niederlande	99,90	0,00
367	Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.	Niederlande	100,00	0,00
368	Brack Capital Wuppertal (Netherlands) B.V.	Niederlande	100,00	0,00
369	Brack Capital (Wuppertal) GmbH	Deutschland	100,00	0,00
370	Invest Partner GmbH	Deutschland	93,90	0,00
371	Brack Capital Gelsenkirchen GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	99,23	0,00
372	Brack Capital (Oberhausen) GmbH	Deutschland	100,00	0,00
373	Grafental Verwaltungs GmbH (pHG)	Deutschland	100,00	0,00
374	Brack Capital Kaufland Sarl	Luxemburg	100,00	0,00
375	TPL Augsburg Sàrl	Luxemburg	92,00	0,00
376	TPL Bad Aibling Sàrl	Luxemburg	91,90	0,00
377	TPL Biberach Sàrl	Luxemburg	91,90	0,00
378	TPL Borken Sàrl	Luxemburg	92,00	0,00
379	TPL Geislingen Sàrl	Luxemburg	91,90	0,00
380	TPL Erlangen Sàrl	Luxemburg	91,90	0,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
381	TPL Neckersulm Sàrl	Luxemburg	91,90	0,00
382	TPL Vilshofen Sàrl	Luxemburg	92,00	0,00
383	TPL Ludwigsburg Sàrl	Luxemburg	91,90	0,00
384	Brack Capital Eta B.V.	Niederlande	100,00	0,00
385	Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V.	Niederlande	100,00	0,00
386	Parkblick GmbH & Co. KG	Deutschland	99,90	0,00
387	Grafental am Wald GmbH (PhG)	Deutschland	100,00	0,00
388	Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V. „Holdco BV“	Niederlande	100,00	0,00
389	Brack Capital Patros GmbH „Holdco GmbH“	Deutschland	100,00	0,00
390	Brack Capital Magdeburg I GmbH	Deutschland	94,80	0,00
391	Brack Capital Magdeburg II GmbH	Deutschland	94,80	0,00
392	Brack Capital Magdeburg III GmbH	Deutschland	94,80	0,00
393	Brack Capital Magdeburg IV GmbH	Deutschland	94,80	0,00
394	Brack Capital Magdeburg V GmbH	Deutschland	94,80	0,00
395	Brack Capital Magdeburg VI GmbH	Deutschland	94,80	0,00
396	Brack Capital Halle I GmbH	Deutschland	94,80	0,00
397	Brack Capital Halle II GmbH	Deutschland	94,80	0,00
398	Brack Capital Halle III GmbH	Deutschland	94,80	0,00
399	Brack Capital Halle IV GmbH	Deutschland	94,80	0,00
400	Brack Capital Halle V GmbH	Deutschland	94,90	0,00
401	Brack Capital Leipzig I GmbH	Deutschland	94,80	0,00
402	Brack Capital Leipzig II GmbH	Deutschland	94,80	0,00
403	Brack Capital Leipzig III GmbH	Deutschland	94,80	0,00
404	Brack Capital Leipzig IV GmbH	Deutschland	94,80	0,00
405	Brack Capital Leipzig V GmbH	Deutschland	94,80	0,00
406	Brack Capital Leipzig VI GmbH	Deutschland	94,80	0,00
407	Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.	Niederlande	100,00	0,00
408	RT Facility Management GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
409	RT Facility Management (Germany) GmbH (GP)	Deutschland	100,00	0,00
410	BCRE Kassel I B.V.	Niederlande	100,00	0,00
411	Brack Objekt Kassel Hafenstrasse GmbH	Deutschland	94,90	0,00
412	Brack Capital (Kassel) GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	100,00	0,00
413	RealProb Investment (Duisburg) B.V.	Niederlande	100,00	0,00
414	Magnus Siebzehnte Immobilienbesitz- und Verwaltungs GmbH	Deutschland	99,90	0,00
415	Wasserstadt Co-Living GmbH	Deutschland	100,00	0,00
416	Magnus Neunzehnte Immobilienbesitz- und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
417	Magnus Zwanzigste Immobilienbesitz- und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
418	Spree Zweite Beteiligungs Ost GmbH	Deutschland	89,90	0,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
419	Spree Röbellweg 2-10 Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	0,00
420	ADO GROUP LTD.	Israel	100,00	0,00
421	BCP Invest Rostock B.V.	Niederlande	100,00	0,00
422	BCP Invest Celle B.V.	Niederlande	100,00	0,00
423	BCP Invest Castrop B.V.	Niederlande	100,00	0,00
424	Eurohaus Frankfurt AG	Deutschland	89,99	0,00
425	Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH (phG)	Deutschland	100,00	0,00
426	Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	99,33	0,00
427	Consus Holding GmbH	Deutschland	100,00	0,00
428	CCP Objektholding GmbH	Deutschland	100,00	0,00
429	Consus CCP 13 GmbH	Deutschland	100,00	0,00
430	Consus CCP 6 GmbH	Deutschland	100,00	0,00
431	DIPLAN GmbH	Deutschland	74,90	0,00
432	CONSUS Swiss Finance AG	Schweiz	93,40	0,00
433	CONSUS Swiss Services AG	Schweiz	93,40	0,00
434	CSW GmbH & Co. KG	Deutschland	93,40	0,00
435	CSW Verwaltungs GmbH	Deutschland	93,40	0,00
436	Consus Projektmanagement Verwaltungs GmbH	Deutschland	93,40	0,00
437	Knecht Ludwigsburg GmbH	Deutschland	93,40	0,00
438	SSN Facility Services GmbH	Deutschland	93,40	0,00
439	CSW Beteiligungs GmbH	Deutschland	93,40	0,00
440	SSN Gebäudetechnik GmbH	Deutschland	79,39	0,00
441	Consus Projektmanagement GmbH & Co. KG	Deutschland	93,40	0,00
442	CONSUS Swiss Projektholding AG	Schweiz	93,40	0,00
443	SSN Alboingärten Berlin GmbH	Deutschland	93,40	0,00
444	Franklinstrasse 26a Verwaltungs GmbH	Deutschland	87,80	0,00
445	Consus Wilhelmstraße Berlin GmbH	Deutschland	93,40	0,00
446	Wilhelmstrasse 56-59 Immobilienentwicklungs GmbH	Deutschland	93,40	0,00
447	Consus Franklinstraße Berlin GmbH	Deutschland	93,40	0,00
448	Consus Projekt Holding Deutschland GmbH	Deutschland	93,40	0,00
449	CONSUS (Schweiz) AG	Schweiz	93,40	0,00
450	Consus Deutschland GmbH	Deutschland	87,61	0,00
451	Consus Development Verwaltungs GmbH	Deutschland	87,61	0,00
452	Consus Development GmbH & Co. KG	Deutschland	87,61	0,00
453	Parken & Immobilien Invest GmbH Hamburg	Deutschland	87,61	0,00
454	Parken & Immobilien Betriebs GmbH Hamburg	Deutschland	87,61	0,00
455	Consus Investment Bundesallee Berlin GmbH	Deutschland	87,61	0,00
456	SSN Real GmbH	Deutschland	93,40	0,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
457	Consus Projekt Development GmbH	Deutschland	86,53	0,00
458	Wilhelmstrasse I GmbH	Deutschland	85,90	0,00
459	SG IBM-Campus 4 UG	Deutschland	86,53	0,00
460	SG IBM-Campus 5 UG	Deutschland	86,53	0,00
461	SG IBM-Campus 6 UG	Deutschland	86,53	0,00
462	SG IBM-Campus 7 UG	Deutschland	86,53	0,00
463	SG IBM-Campus 8 UG	Deutschland	86,53	0,00
464	SG IBM-Campus 9 UG	Deutschland	86,53	0,00
465	SG IBM-Campus 10 UG	Deutschland	86,53	0,00
466	SG IBM-Campus 11 UG	Deutschland	86,53	0,00
467	SG IBM-Campus 12 UG	Deutschland	86,53	0,00
468	SG IBM-Campus 13 UG	Deutschland	86,53	0,00
469	SG IBM-Campus 14 UG	Deutschland	86,53	0,00
470	SG IBM-Campus 15 UG	Deutschland	86,53	0,00
471	SG IBM-Campus 16 UG	Deutschland	86,53	0,00
472	SG IBM-Campus 17 UG	Deutschland	86,53	0,00
473	Consus Einkaufs-GbR Garden Campus Vaihingen	Deutschland	86,53	0,00
474	Consus Stuttgart Wohnen an der Villa Berg UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	0,00
475	Consus Stuttgart Park an der Villa Berg UG haftungsbeschränkt	Deutschland	81,34	0,00
476	Consus Stuttgart Villa Berg Parkhaus UG haftungsbeschränkt	Deutschland	81,34	0,00
477	Consus Stuttgart Villa Berg historisch UG haftungsbeschränkt	Deutschland	81,34	0,00
478	Consus Frankfurt Mainzer Landstraße Investitions UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	0,00
479	SG Frankfurt Mainzer Landstrasse GmbH	Deutschland	81,34	0,00
480	Consus München Schwabing Investitionsgesellschaft UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	0,00
481	Consus München Schwabing Verwaltungs GmbH	Deutschland	86,53	0,00
482	Consus Mannheim Glücksteinquartier Investitions UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	0,00
483	Consus Mannheim Glücksteinquartier Verwaltungs GmbH	Deutschland	86,53	0,00
484	Consus Mannheim Glücksteinquartier GmbH & Co. KG	Deutschland	81,34	0,00
485	SG Hamburg Holsten Quartiere 1 UG	Deutschland	86,53	0,00
486	SG Hamburg Holsten Quartiere 2 UG	Deutschland	86,53	0,00
487	SG Hamburg Holsten Quartiere 3 UG	Deutschland	86,53	0,00
488	SG Hamburg Holsten Quartiere 4 UG	Deutschland	86,53	0,00
489	SG Hamburg Holsten Quartiere 5 UG	Deutschland	86,53	0,00
490	SG Hamburg Holsten Quartiere 6 UG	Deutschland	86,53	0,00
491	SG Hamburg Holsten Quartiere 7 UG	Deutschland	86,53	0,00
492	SG Hamburg Holsten Quartiere 8 UG	Deutschland	86,53	0,00
493	SG Hamburg Holsten Quartiere 9 UG	Deutschland	86,53	0,00
494	SG Hamburg Holsten Quartiere 10 UG	Deutschland	86,53	0,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
495	SG Hamburg Holsten Quartiere 11 UG	Deutschland	86,53	0,00
496	SG Hamburg Holsten Quartiere 12 UG	Deutschland	86,53	0,00
497	SG Hamburg Holsten Quartiere 13 UG	Deutschland	86,53	0,00
498	SG Hamburg Holsten Quartiere 14 UG	Deutschland	86,53	0,00
499	SG Hamburg Holsten Quartiere 15 UG	Deutschland	86,53	0,00
500	SG Hamburg Holsten Quartiere 16 UG	Deutschland	86,53	0,00
501	SG Hamburg Holsten Quartiere 17 UG	Deutschland	86,53	0,00
502	SG Hamburg Holsten Quartiere 18 UG	Deutschland	86,53	0,00
503	SG Hamburg Holsten Quartiere 19 UG	Deutschland	86,53	0,00
504	SG Hamburg Holsten Quartiere 20 UG	Deutschland	86,53	0,00
505	Consus Einkaufs-GbR Holsten-Quartiere Hamburg	Deutschland	86,53	0,00
506	SG Neues Korallusviertel 1 UG	Deutschland	86,53	0,00
507	SG Neues Korallusviertel 2 UG	Deutschland	86,53	0,00
508	SG Neues Korallusviertel 3 UG	Deutschland	86,53	0,00
509	SG Neues Korallusviertel 4 UG	Deutschland	86,53	0,00
510	SG Neues Korallusviertel 5 UG	Deutschland	86,53	0,00
511	SG Neues Korallusviertel 6 UG	Deutschland	86,53	0,00
512	SG Neues Korallusviertel 7 UG	Deutschland	86,53	0,00
513	SG Neues Korallusviertel 8 UG	Deutschland	86,53	0,00
514	Consus Einkaufs-GbR Korallusviertel Hamburg	Deutschland	86,53	0,00
515	SG IBM-Campus 1 UG	Deutschland	86,53	0,00
516	SG IBM-Campus 2 UG	Deutschland	86,53	0,00
517	SG IBM-Campus 3 UG	Deutschland	86,53	0,00
518	Consus Stuttgart Vaihingen IBM Campus Holding GmbH	Deutschland	86,53	0,00
519	Consus RE GmbH	Deutschland	100,00	0,00
520	Artists Living Berlin - ST GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	0,00
521	Steglitzer Kreisel Sockel GbR	Deutschland	94,00	0,00
522	Steglitzer Kreisel Turm GbR	Deutschland	94,00	0,00
523	Steglitzer Kreisel Parkhaus GbR	Deutschland	94,00	0,00
524	Artists Commercial Berlin - ST GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	0,00
525	Artists Parking Berlin - ST GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	0,00
526	Artists Living Leipzig GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
527	Ostplatz Leipzig Work & Life GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	0,00
528	Ostplatz Leipzig Mensa GmbH	Deutschland	88,26	0,00
529	Artists Living Dresden PP GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
530	Artists Living Frankfurt SSc GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
531	Artists Living Frankfurt Dev GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	0,00
532	UpperNord Tower GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	0,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
533	UpperNord Hotel GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
534	UpperNord Quarter GmbH	Deutschland	94,00	0,00
535	Artists Living Köln StG GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
536	Holz ART CG-Innovationen GmbH	Deutschland	100,00	0,00
537	BCC BauCompetenzCenter GmbH	Deutschland	100,00	0,00
538	Consus ST(R)AHLKRAFT GmbH	Deutschland	100,00	0,00
539	CG Estate & Hostel GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
540	Böblinger CityQuartier GmbH	Deutschland	94,90	0,00
541	Innenstadt Residenz Dresden GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	0,00
542	Residenz Dresden an der Elbe GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
543	Frankfurt Ostend Immobilienentwicklungs GmbH	Deutschland	94,00	0,00
544	LEA Grundstücksverwaltung GmbH	Deutschland	94,00	0,00
545	Cologneo I GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
546	Cologneo III GmbH	Deutschland	100,00	0,00
547	Consus Deutsche Wohnen GmbH	Deutschland	93,90	0,00
548	Consus Bauprojekte GmbH	Deutschland	100,00	0,00
549	Günther Fischer Gesellschaft für Projektentwicklung mbH	Deutschland	80,00	0,00
550	Consus Immobilien GmbH	Deutschland	100,00	0,00
551	RVG Real Estate Vertriebs GmbH	Deutschland	51,00	0,00
552	City-Hausverwaltung GmbH	Deutschland	100,00	0,00
553	CG Gruppe IT-Service GmbH	Deutschland	51,00	0,00
554	APARTes Gestalten GmbH	Deutschland	100,00	0,00
555	CREATIVes Bauen GmbH	Deutschland	100,00	0,00
556	Consus Denkmalimmobilien GmbH	Deutschland	93,90	0,00
557	Consus Graphisches Viertel GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	0,00
558	Living Central Beteiligungs-GmbH	Deutschland	94,00	0,00
559	Living Central 1 GmbH	Deutschland	94,00	0,00
560	Living Central 2 GmbH	Deutschland	94,00	0,00
561	Living Central 3 GmbH	Deutschland	94,00	0,00
562	Living Central 4 GmbH	Deutschland	94,00	0,00
563	Living Central 5 GmbH	Deutschland	94,00	0,00
564	Living Central 6 GmbH	Deutschland	94,00	0,00
565	Living Central 7 GmbH	Deutschland	94,00	0,00
566	Living Central 8 GmbH	Deutschland	94,00	0,00
567	Living Central 9 GmbH	Deutschland	94,00	0,00
568	Living Central 11 GmbH	Deutschland	94,00	0,00
569	Consus Erste Delitzscher Straße GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
570	Consus Zweite Delitzscher Straße GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
571	Benrather Gärten Wohnentwicklung GmbH & Co. KG	Deutschland	94,90	0,00

		Anteil und Beherrschung zum 31. Dez. in %		
	Gesellschaft	Land	2020	2019
572	Consus Sechste Delitzscher Straße GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
573	SLT 107 Schwabenland Tower GmbH	Deutschland	94,90	0,00
574	Benrather Gärten Gewerbeentwicklung GmbH & Co. KG	Deutschland	94,90	0,00
575	Benrather Gärten Projektentwicklung GmbH	Deutschland	94,90	0,00
576	Consus Siebte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	94,90	0,00
577	Consus Achte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
578	Consus Neunte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
579	Consus Zehnte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
580	Consus Elfte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
581	Consus Zwölfte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
582	Consus Dreizehnte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	0,00
583	Consus Construction GmbH	Deutschland	90,00	0,00
584	Consus TEC Service GmbH	Deutschland	100,00	0,00
585	Neuländer Quaree II Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
586	Consus Works GmbH	Deutschland	100,00	0,00
587	RAFFA Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00
588	Artists Living Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	0,00

(*) Fußnote zu Adler Properties GmbH und ADO Immobilien Management GmbH.

Die in den Konzernabschluss einbezogene Kapitalgesellschaft Adler Properties GmbH (vormals: ADO Properties GmbH), Berlin, nimmt gemäß § 264 Abs. 3 des deutschen Handelsgesetzbuches die Erleichterungen im Hinblick auf die Aufstellung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses und Lageberichts nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften in Anspruch.

Die in den Konzernabschluss einbezogene Kapitalgesellschaft Adler Immobilien Management GmbH (vormals: ADO Immobilien Management GmbH, Berlin, nimmt gemäß § 264 Abs. 3 des deutschen Handelsgesetzbuches die Erleichterungen im Hinblick auf die Aufstellung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses und Lageberichts nach den für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften in Anspruch.

Jahres- abschluss

4 Jahresabschluss

- 250 Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé
- 256 Bilanz
- 258 Gewinn- und Verlustrechnung
- 259 Anhang zum Jahresabschluss

An die Aktionäre der
Adler Group S.A. | 1B Heienhaff | L-1736 Senningerberg | Luxemburg

Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss der Adler Group S.A. („Gesellschaft“) einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2020, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang zum Jahresabschluss, einschließlich einer Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der beigefügte Jahresabschluss gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften für die Aufstellung und Darstellung von Jahresabschlüssen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr.

Grundlage für unsere Beurteilung

Wir haben unsere Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 über den Berufsstand des Wirtschaftsprüfers (Law of 23 July 2016) und den Internationalen Abschlussprüfungsgrundsätzen („ISAs“) in der von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) für Luxemburg beschlossenen Form durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den für Luxemburg von der CSSF genehmigten ISAs werden im Abschnitt „Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Berichts erläutert. Wir sind zudem im Einklang mit dem für Luxemburg von der CSSF übernommenen Kodex der ethischen Grundsätze für den Berufsstand der Wirtschaftsprüfer (Code of Ethics for Professional Accountants, „IESBA Code“) des internationalen Rats für die Verabschiedung von Standards zur Berufsethik für Wirtschaftsprüfer (International Ethics Standards Board for Accountants, IESBA) und den ethischen Anforderungen, die für unsere Prüfung des Jahresabschlusses maßgeblich sind, von der Gesellschaft unabhängig und sind auch unseren sonstigen ethischen Pflichten im Rahmen dieser ethischen Anforderungen nachgekommen. Wir sind der Auffassung, dass die erlangten Prüfungsnach-

weise als Basis für unseren Prüfungsbericht ausreichend und angemessen sind.

Wichtige Feststellungen (Key Audit Matters)

Die wichtigen Feststellungen betreffen diejenigen Sachverhalte, die nach unserem fachmännischen Ermessen in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für die Berichtsperiode am bedeutsamsten waren. Mit diesen Sachverhalten haben wir uns im Rahmen der Prüfung des gesamten Jahresabschlusses und in unserer Beurteilung dessen befasst. Eine separate Beurteilung dieser Sachverhalte wird nicht erstellt.

Werthaltigkeit der finanziellen Vermögenswerte

a) Warum wir diesen Sachverhalt zu den bedeutsamsten Sachverhalten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für die Berichtsperiode zählen:

Wir beziehen uns auf die Bilanzierungsmethode aus Anhang Ziffer 2.2.3 und Anhang Ziffer 4 Finanzielle Vermögenswerte des Jahresabschlusses. Die finanziellen Vermögenswerte machen 94,5 % der Bilanzsumme der Gesellschaft aus und werden zu jedem Bilanzstichtag einer Werthaltigkeitsbeurteilung unterzogen. Bei der Beurteilung, ob es bei einem bestimmten finanziellen Vermögenswert zu einer dauerhaften Wertminderung gekommen ist, handelt es sich um eine wesentliche Ermessensentscheidung.

Um eine dauerhafte Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts festzustellen, bezieht das Management der Gesellschaft die Nettovermögenswerte jedes verbundenen Unternehmens zum Bilanzstichtag sowie gegebenenfalls die Werte von Immobilien, die von dem jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden, sowie die notierten Börsenkurse von Wertpapieren des Anlagevermögens mit ein.

Die jeweiligen, von den verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien werden mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet, die von unabhängigen, externen Gutachtern (nachstehend die „Gutachter“) bestimmt werden.

Der Bewertungsprozess erfordert bedeutsame Ermessensentscheidungen zur Bestimmung der angemessenen Bewertungsmethode, die anzuwenden ist, und der zugrundeliegenden Annahmen, die zu berücksichtigen sind. Der Gutachter bezieht die besonderen Eigenschaften der Immobilie sowie diesbezügliche Angaben wie Mieterträge in die Berechnung des Wertes der Immobilie mit ein. Um zur endgültigen Bewertung der Immobilie zu gelangen, verwendet der Gutachter Annahmen bezüglich der geschätzten Marktmiete, dem Kapitalisierungssatz und dem Diskontierungssatz, welche von den aktuellen Marktbedingungen und vergleichbaren Transaktionen am Markt beeinflusst werden.

Die Bedeutung der getroffenen Schätzungen und Ermessensentscheidungen in Verbindung mit der Tatsache, dass ein geringer prozentualer Unterschied bei einzelnen Immobilienbewertungen zu einer wesentlichen Fehlaussage in der Gewinn- und Verlustrechnung und der Bilanz führen kann, ist in der Prüfung besonders zu berücksichtigen.

b) Wie wir diesem Sachverhalt in unserer Prüfung Rechnung getragen haben:

Wir haben die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte für jedes zugrundeliegende verbundene Unternehmen mit dem Nettovermögen des jeweiligen verbundenen Unternehmens gemäß der jeweiligen betriebswirtschaftlichen Auswertungen oder, falls angemessen, mit den notierten Börsenkursen der entsprechenden Wertpapiere des Anlagevermögens verglichen und gegebenenfalls auch den beizulegenden Zeitwert der von diesem zugrundeliegenden verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien berücksichtigt.

Unsere Verfahren zur Bewertung von Anlageimmobilien beinhalteten unter anderem:

- eine Beurteilung der Qualifikationen und Kompetenzen der Gutachter sowie das Lesen der Auftragsbedingungen, die zwischen Gutachter und Konzern vereinbart wurden, um festzustellen, ob es Sachverhalte gab, die ihre Objektivität beeinträchtigt oder den

- Umfang ihrer Arbeit beschränkt haben könnten.
- eine Beurteilung der verwendeten Bewertungsmethoden durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten und die Prüfung der Integrität von Inputfaktoren für die prognostizierten Cashflows, die in den Bewertungen verwendet wurden, einschließlich einer stichprobenhaften Überprüfung von Mietvereinbarungen und anderen Dokumenten.
- eine kritische Evaluierung der Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze, die in der Bewertung verwendet wurden, durch unsere eigenen Bewertungsspezialisten auf der Grundlage eines Vergleichs mit historischen Sätzen und frei verfügbaren Industriedaten sowie der gleichzeitigen Berücksichtigung von Vergleichbarkeits- und Marktfaktoren. Lagen die Sätze außerhalb der erwarteten Bandbreite, haben wir weitere Verfahren angewandt, um die Auswirkungen zusätzlicher Faktoren zu verstehen und haben, falls erforderlich, diesbezüglich weitere Gespräche mit den Gutachtern geführt.

Liegt der Buchwert des jeweiligen verbundenen Unternehmens über dem Vergleichswert, so werden weitere analytische Verfahren angewandt, die die Erwartungen des Managements im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des verbundenen Unternehmens mit einbeziehen.

Liegt der Buchwert der Wertpapiere des Anlagevermögens außerdem über dem Vergleichswert, so werden weitere analytische Verfahren angewandt, die die Erwartungen des Managements im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Wertpapiere mit einbeziehen.

Weitere Offenlegungen

Die weiteren Offenlegungen liegen in der Verantwortung des Verwaltungsrats. Sie beinhalten Informationen aus dem Geschäftsbericht, einschließlich des Lageberichts, beziehen jedoch weder den Jahresabschluss noch unseren Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé mit ein.

Die weiteren Offenlegungen sind in unserer Beurteilung des Jahresabschlusses nicht mit berücksichtigt, und wir geben diesbezüglich keine Zusicherungen ab.

Unsere Verantwortung bei der Prüfung des Jahresabschlusses beinhaltet das Lesen der weiteren Offenlegungen und dabei die Prüfung, ob die weiteren Offenlegungen wesentliche Abweichungen vom Jahresabschluss oder von den während unserer Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitige wesentliche Fehlaussagen enthalten. Sollten wir basierend auf den von uns durchgeführten Prüfungshandlungen feststellen, dass die weiteren Offenlegungen wesentliche Fehler enthalten, sind wir verpflichtet darauf hinzuweisen. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Verantwortung des Verwaltungsrats und der für die Überwachung des Jahresabschlusses verantwortlichen Personen

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und die ordnungsgemäße Darstellung des Jahresabschlusses gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften für die Erstellung und Darstellung von Jahresabschlüssen verantwortlich sowie für die internen Kontrollsysteme, die der Verwaltungsrat für notwendig erachtet, um sicherzustellen, dass der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern ist.

Der Verwaltungsrat ist dafür verantwortlich, den Jahresabschluss im Einklang mit den Anforderungen der Delegierten Verordnung 2019/815 für ein einheitliches elektronisches Berichtsformat („ESEF-Verordnung“) aufzustellen und auszuzeichnen.

Im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft zu bewerten, gegebenenfalls Sachverhalte offenzulegen, die die Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft betreffen, und sicherzustellen, dass die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dem Grundsatz der Unternehmensfortführung entsprechen, sofern der Verwaltungsrat nicht vorhat, die Gesellschaft aufzulösen oder ihren Betrieb einzustellen, oder es keine realistische Alternative hierzu gibt.

Verantwortung des Réviseur d'Entreprises agréé für die Prüfung des Jahresabschlusses

Zweck unserer Prüfung ist es, mit angemessener Sicherheit beurteilen zu können, ob der Jahresabschluss insgesamt frei von wesentliche Fehlaussagen aufgrund von Betrug oder Fehlern ist, und den Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé zu erstellen, der unseren Bestätigungsvermerk enthält. Unter „angemessene Sicherheit“ ist ein hohes Maß an Sicherheit zu verstehen, nicht aber die Garantie, dass eine Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form jede mögliche wesentliche Fehlaussage, falls eine solche vorhanden ist, aufdeckt. Fehlaussagen können aus Betrug oder Fehlern entstehen und werden als wesentlich betrachtet, wenn berechtigterweise erwartet werden kann, dass sie, einzeln oder zusammen, die wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern, die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffen werden, beeinflussen können.

Wir sind dafür verantwortlich zu prüfen, ob der Jahresabschluss in allen wesentlichen Aspekten im Einklang mit den Anforderungen der ESEF-Verordnung aufgestellt wurde.

Im Rahmen einer Prüfung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den ISAs in der vom CSSF für Luxemburg beschlossenen Form lassen wir während des gesamten Prüfungsprozesses fachmännisches Ermessen und eine professionelle Skepsis walten. Unsere Verantwortung als Réviseur d'Entreprises agréé beinhaltet zudem:

- Die Identifikation und Bewertung der Risiken einer wesentlichen Fehlaussage im Jahresabschluss aufgrund von Betrug oder Fehler, die Entwicklung von Prüfungsverfahren, die sich auf diese Risiken beziehen, und die Anwendung dieser sowie das Erlangen von Prüfungsnachweisen, die als Grundlage für unsere Beurteilung ausreichend und geeignet sind. Das Risiko, eine aus Betrug resultierende wesentliche Fehlaussage nicht aufzudecken, ist höher als das Risiko, eine aus Fehlern resultierende Fehlaussage

nicht aufzudecken, da Betrug geheime Absprachen, Fälschungen, wissentliche Auslassungen, Falschdarstellungen beziehungsweise die Beeinflussung interner Kontrollen beinhalten kann.

- Ein Verständnis für die internen Kontrollen zu entwickeln, die für die Prüfung relevant sind, um Prüfungsverfahren zu entwickeln, die den Umständen angemessen sind, das aber nicht dem Zweck einer Beurteilung der Wirksamkeit interner Kontrollen der Gesellschaft dient.
- Die Bewertung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie der bilanziellen Schätzungen und damit verbundenen Offenlegungen durch den Verwaltungsrat.
- Das Treffen eines abschließenden Urteils im Hinblick darauf, ob die durch den Verwaltungsrat angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden dem Grundsatz der Unternehmensfortführung entsprechen und, aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse, ob eine wesentliche Unsicherheit in Bezug auf Ereignisse oder Bedingungen besteht, die erhebliche Zweifel an der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft aufwerfen. Sollten wir zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, so haben wir in unserem Bericht des Réviseur d'Entreprises agréé auf die entsprechenden Offenlegungen im Jahresabschluss hinzuweisen, beziehungsweise, falls diese Offenlegungen unzureichend sind, unseren Bestätigungsvermerk entsprechend anzupassen. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den bis zur Erstellung unseres Berichts des Réviseur d'Entreprises agréé erlangten Prüfungsnachweisen. Zukünftige Ereignisse oder Bedingungen können jedoch dazu führen, dass die Fortführung der Gesellschaft nicht länger gegeben ist.
- Bewertung der Gesamtdarstellung, Gliederung und Inhalte des Jahresabschlusses, einschließlich der Offenlegungen, und Einschätzung, ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Transaktionen und Ereignisse in einer angemessenen Art und Weise darstellt.

Unsere Kommunikation gegenüber den für die Überwachung des Jahresabschlusses verantwortlichen Personen betrifft unter anderem den geplanten Umfang und den

zeitlichen Ablauf unserer Prüfung und bedeutsame Prüfungsergebnisse, einschließlich jeglicher bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir im Rahmen unserer Prüfung aufgedeckt haben.

Wir stellen zudem den für die Überwachung des Jahresabschlusses verantwortlichen Personen eine Erklärung zur Verfügung, dass wir die relevanten ethischen Anforderungen in Bezug auf Unabhängigkeit erfüllt haben, und kommunizieren ihnen gegenüber alle Beziehungen und anderen Sachverhalte, die einen berechtigten Grund zu der Annahme geben könnten, dass sie zu Lasten unserer Unabhängigkeit gehen, sowie die gegebenenfalls damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen oder die Maßnahmen, die ergriffen wurden, um die Gefahr zu eliminieren bzw. die ergriffenen Sicherheitsmaßnahmen.

Auf Grundlage der den für die Überwachung des Jahresabschlusses verantwortlichen Personen kommunizierten Sachverhalte legen wir jene Sachverhalte fest, die für die Prüfung des Jahresabschlusses für die aktuelle Berichtsperiode am bedeutsamsten waren. Dies sind die wesentlichen Feststellungen (Key Audit Matters). Wir beschreiben diese Feststellungen in unserem Bericht, sofern eine Offenlegung dieser Sachverhalte nicht durch das Gesetz oder regulatorische Anforderungen ausgeschlossen ist.

Bericht gemäß anderen gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. September 2020 als Réviseur d'Entreprises agréé bestellt und unsere ununterbrochene Einsatzdauer, einschließlich vorheriger Verlängerungen und Neubestellungen, beläuft sich auf sechs Jahre, von denen die Gesellschaft seit fünf Jahren ein Unternehmen öffentlichen Interesses ist.

Der zusammengefasste Lagebericht stimmt mit dem Jahresabschluss überein und wurde gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Die Erklärung zur Unternehmensführung wurde auf den Seiten 48 bis 60 beigefügt. Die gemäß Artikel 68ter Abs. 1 lit. c und d des Gesetzes vom 19. Dezember 2002 betreffend das Handels- und Gesellschaftsregister und die Rechnungslegung und Jahresabschlüsse von Unternehmen in seiner jeweils gültigen Fassung verlangten Informationen stimmen mit dem Jahresabschluss überein und wurden gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen ermittelt.

Wir bestätigen, dass der Bestätigungsvermerk mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss übereinstimmt (5).

Wir bestätigen, dass wir keine Nichtprüfungsleistungen, wie in der EU-Verordnung Nr. 537/2014 ausgeschlossen, geleistet und unsere Unabhängigkeit von der Gesellschaft während der Prüfung bewahrt haben.

Wir haben die Übereinstimmung des Jahresabschlusses der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 mit den anwendbaren gesetzlichen Anforderungen der ESEF-Verordnung für Abschlüsse geprüft.

Für die Gesellschaft betrifft dies die folgenden Anforderungen:

- Aufstellung des Jahresabschlusses in einem gültigen xHTML-Format.

Nach unserer Beurteilung wurde der Jahresabschluss der Adler Group S.A. zum 31. Dezember 2020, bezeichnet als adler-group-2020-12-31.zip, in allen wesentlichen Aspekten in Übereinstimmung mit den Anforderungen der ESEF-Verordnung aufgestellt.

Luxemburg, 31. März 2021



KPMG Luxembourg
Société coopérative
Cabinet de révision agréé

Bobbi Jean Breboneria
Partner



Bilanz

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember			
In EUR	Anhang Ziffer	2020	2019
Aktivseite			
Gründungskosten	2.2.2, 3	35.635.346	19.991.122
Anlagevermögen		4.397.587.397	2.017.194.001
Finanzielle Vermögenswerte		4.397.587.397	2.017.194.001
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.2.3, 4.1	4.225.210.109	1.831.035.575
Darlehen an verbundene Unternehmen	2.2.3, 4.2	115.894.274	-
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.2.3, 4.3	12.940.772	186.158.426
Sonstige Darlehen	2.2.3, 4.4	43.542.242	-
Umlaufvermögen		211.879.924	247.216.201
Forderungen		114.422.344	2.866.380
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.2.4, 5.1	96.614.456	2.008.429
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		96.614.456	2.008.429
Sonstige Forderungen	2.2.4, 5.2	17.807.888	857.951
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		17.807.888	857.951
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand		97.457.580	244.349.821
Rechnungsabgrenzungsposten	2.2.6, 6	10.256.908	984.404
Summe Aktiva		4.655.359.575	2.285.385.728

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember			
In EUR	Anhang Ziffer	2020	2019
Eigenkapital und Verbindlichkeiten			
Eigenkapital		2.731.592.248	1.269.613.176
Gezeichnetes Kapital	7.1	145.713	54.801
Rücklage aus Emissionsagio	7.2	2.296.961.077	844.345.307
Rücklagen		442.968	442.960
Gesetzliche Rücklage	7.3, 7.4	5.480	5.472
Sonstige Rücklagen, einschließlich der Zeitwert-Rücklage	7.4	437.488	437.488
Sonstige verfügbare Rücklagen		437.488	437.488
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	7.4	424.770.100	32.895.472
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	7.4	9.272.390	391.874.636
Rückstellungen		1.904.295	11.891.223
Steuerrückstellungen	2.2.7, 8.1	4.815	121.665
Sonstige Rückstellungen	2.2.7, 8.2	1.899.480	11.769.558
Verbindlichkeiten	2.2.8, 9	1.921.863.032	1.003.881.329
Obligationsanleihen	9.1	1.374.669.955	567.821.054
Wandelobligationen		165.354.885	165.223.792
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		354.885	223.792
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		165.000.000	165.000.000
Nicht wandelbare Obligationen		1.209.315.070	402.597.262
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		9.315.070	2.597.262
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		1.200.000.000	400.000.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.2	426.240.710	12.722
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		5.453.731	12.722
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		420.786.979	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.678.484	15.095.389
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		4.678.484	15.095.389
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.3	108.896.160	413.874.906
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		108.896.160	274.966.175
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		-	138.908.731
Sonstige Verbindlichkeiten		7.377.723	7.077.258
Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörden	9.4	5.685.121	869.293
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungsbehörden	9.4	427	646
Sonstige Verbindlichkeiten	9.5	1.692.175	6.207.319
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		1.692.175	6.207.319
Summe Passiva		4.655.359.575	2.285.385.728

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

Gewinn- und Verlustrechnung

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember			
In EUR	Anhang Ziffer	2020	2019
Gewinn- und Verlustrechnung			
Nettoumsatz	2.2.9	7.307.193	3.639.401
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen		(20.043.651)	(18.137.087)
Sonstige externe Aufwendungen	10	(20.043.651)	(18.137.087)
Personalaufwand		(994.683)	(4.286.991)
Löhne und Gehälter		(992.637)	(4.284.982)
Sozialversicherungskosten		(2.046)	(2.009)
Sonstige Sozialversicherungskosten		(2.046)	(2.009)
Wertberichtigungen		(30.754.791)	(4.177.269)
auf Gründungskosten und materielle und immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens	2.2.12, 3	(30.754.791)	(4.177.269)
Sonstige betriebliche Aufwendungen		(3.714.396)	(1.393.720)
Erträge aus Beteiligungen		4.591.269	492.754.828
von verbundenen Unternehmen	2.2.11	4.591.269	492.754.828
Erträge aus sonstigen Investitionen und Darlehen des Anlagevermögens		11.617.225	422.431
von verbundenen Unternehmen	2.2.10, 4.2	10.439.795	422.431
Sonstige Erträge nicht von verbundenen Unternehmen		1.177.430	-
Sonstige Zinsforderungen und ähnliche Erträge		535.779	70
von verbundenen Unternehmen		533.851	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.2.10	1.928	70
Wertberichtigung von finanziellen Vermögenswerten und Wertpapieren des Umlaufvermögens	2.2.3, 4.1, 4.3	68.160.930	(68.160.930)
Zinsverbindlichkeiten und ähnliche Aufwendungen		(27.537.925)	(8.461.315)
davon in Verbindung mit verbundenen Unternehmen	2.2.10	(145.776)	(1.610)
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.2.10	(27.392.149)	(8.459.705)
Steuern auf das Ergebnis		-	(86.267)
Ergebnis nach Steuern		9.166.950	392.113.151
Sonstige nicht unter den Ziffern 1 bis 16 ausgewiesene Steuern		105.440	(238.515)
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	7.4	9.272.390	391.874.636

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses

Ziffer 1 – Allgemeine Informationen

Die Adler Group S.A. (im Folgenden „Gesellschaft“) wurde am 13. November 2007 in Zypern unter der Firma Swallowbird Trading & Investments Limited als Private Limited Liability Company (haftungsbeschränkte Gesellschaft) gemäß den Bestimmungen des zyprischen Gesellschaftsgesetzes, Kapitel 113 gegründet. Sitz der Gesellschaft war Larnaca, Zypern. Am 8. Juni 2015 löschte die Gesellschaft ihre Eintragung in Zypern und verlegte den Firmensitz und die zentrale Verwaltung nach Luxemburg.

Die Gesellschaft nahm die Rechtsform einer Société à Responsabilité Limitée (haftungsbeschränkte Gesellschaft) nach luxemburgischem Recht an. Die Gesellschaft wurde dann gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 in eine unbefristete Société Anonyme (Aktiengesellschaft) nach luxemburgischem Recht umgewandelt und firmierte um in ADO Properties S.A.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 29. September 2020 firmierte die Gesellschaft von ADO Properties S.A. um in ADLER Group S.A.

Die Gesellschaft ist unter B197554 im luxemburgischen Handelsregister eingetragen.

Am 23. Juli 2015 absolvierte die Gesellschaft den Börsengang (IPO); seitdem werden die Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Sitz der Gesellschaft ist 1B Heienhaff L-1736 Senningerberg. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Beteiligung an Unternehmen in Luxemburg und/oder im Ausland sowie die Verwaltung, Entwicklung und das Management dieser Beteiligungen. Die Gesellschaft darf diesen Unternehmen, die Teil derselben Gruppe von Gesellschaften sind, finanzielle Unterstützung durch Darlehen, Bürgschaften oder Sicherheiten in jeglicher Art und Form bereitstellen.

Die Gesellschaft darf ihre Mittel ebenfalls dazu einsetzen, in Immobilien und – sofern dieses Investment im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Beteiligung, der Verwaltung, der Entwicklung und dem Management dieser verbundenen Unternehmen erfolgt – in geistige Eigentumsrechte oder in bewegliche oder unbewegliche Vermögenswerte jeglicher Art und Form investieren.

Die Gesellschaft darf Mittel in jeglicher Form aufnehmen und darf selbst Anleihen, Schuldscheine oder ähnliche Schuldverschreibungen ausgeben.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird gemäß den Bestimmungen des für Handelsgesellschaften in Luxemburg geltenden Rechts erstellt.

Die Gesellschaft erstellt außerdem einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS). Abschriften des Konzernabschlusses sind am Sitz der Gesellschaft oder unter adler-group.com erhältlich.

Ziffer 2 – Zusammenfassung der Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Grundlagen der Erstellung

Der Jahresabschluss wurde gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften unter Verwendung des Anschaffungskostenprinzips erstellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden, neben den im Gesetz vom 19. Dezember 2002 festgelegten Regelungen, vom Verwaltungsrat bestimmt und angewandt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses müssen Schätzungen für gewisse wichtige Werte vorgenommen werden. Auch muss der Verwaltungsrat bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Beurteilungen vornehmen. Änderungen der Annahmen können erhebliche Auswirkungen auf den Jahresabschluss für den Zeitraum nach sich ziehen, in dem die Annahmen geändert wurden. Das Manage-

ment ist der Auffassung, dass die zugrundeliegenden Annahmen angemessen sind, und dass dieser Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage darstellt.

Die Bücher und Geschäftsunterlagen werden in EUR geführt, und der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den nachstehend erläuterten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

Die zur Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen dem Grundsatz der Unternehmensfortführung.

Die Coronapandemie und ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft

Nach dem Ausbruch des Coronavirus (COVID-19) in China im Dezember 2019 und der Ausbreitung der Pandemie in vielen weiteren Ländern zu Beginn des Jahres 2020 war in vielen Regionen der Welt und auch in Deutschland ein Konjunkturrückgang zu verzeichnen. Die Ausbreitung des Virus führte unter anderem zu Unterbrechungen der Lieferketten, zu einem Rückgang des globalen Transportvolumens, zu Reise- und Beschäftigungsbeschränkungen, die von vielen Regierungen weltweit verhängt wurden, sowie zu Wertverlusten bei Finanzanlagen und Rohstoffen auf den globalen Märkten. Nach dem Berichtsstichtag und vor der Veröffentlichung dieses Berichts kam es zu einem erneuten Anziehen der Infektionszahlen in Deutschland. Um die Verbreitung des Virus zu stoppen, verhängte die Bundesregierung daher neue Beschränkungen.

Die Risiken der Gesellschaft in Bezug auf die Coronapandemie

Die Aktivitäten der Gesellschaft laufen seit Beginn der Krise, vorbehaltlich der Beschränkungen und Vorschriften der Bundesregierung, weitestgehend normal weiter.

Dabei sollte darauf hingewiesen werden, dass die Coronapandemie und die damit zusammenhängende Wirtschaftskrise ein Risiko für die Gesellschaft darstellen könnte. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Auswirkungen der Coronakrise auf

die täglichen Geschäftsaktivitäten in Deutschland als auch auf die Fähigkeit gewerblicher Mieter, ihren Betrieb fortzuführen und Mieten für gewerbliche Immobilien zu zahlen sowie, in geringerem Maße, die Fähigkeit privater Mieter, die Mieten für privaten Wohnraum zu zahlen, wenn es zu Einkommenseinbußen kommt (dazu gehören Mietverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft, aber auch das Risiko der Gesellschaft, keine Mieter für leerstehende Wohnungen zu finden).

Darüber hinaus ist die Gesellschaft auch im Bereich der Immobilienentwicklung exponiert. Die negativen Auswirkungen der Krise auf die globale Wirtschaft im Allgemeinen und die Konjunktur in Deutschland im Besonderen könnten sich negativ auf die Nachfrage nach Wohnungen auswirken und einen Rückgang des Werts der zum Verkauf stehenden Wohnungen bzw. einen Rückgang der Verkaufsrate von Wohnungen verursachen (auch wenn der Gesellschaft zum Berichtszeitpunkt keine Hinweise auf Änderungen bei den Wohnungspreisen bzw. Baukosten bekannt sind). Auch wenn bereits in vielen Ländern der Welt, darunter auch in Deutschland, Impfkampagnen angelaufen sind, die die Ausbreitung des Virus eindämmen und sogar stoppen können, ist ein Ende der Pandemie in Deutschland und global noch nicht absehbar, weshalb die Auswirkungen auf den Betrieb der Gesellschaft zum jetzigen Zeitpunkt nicht in vollem Umfang prognostiziert bzw. abgeschätzt werden können.

Die Gesellschaft schätzt, dass eine eskalierende Ausbreitung des Coronavirus mit den entsprechenden Auswirkungen erhebliche negative Effekte auf die globale Wirtschaft haben könnte und damit auch auf die Märkte, in denen die Gesellschaft tätig ist, sowie ihre Geschäftsaktivitäten und Betriebsergebnisse. Nichtsdestotrotz geht die Gesellschaft davon aus, dass die kürzlich ergriffenen Maßnahmen zur Reduzierung des Verschuldungsgrads der Gesellschaft und die Fokussierung ihrer Geschäftsaktivitäten auf den Wohnimmobilien Sektor in Verbindung mit einer gewissen Resilienz dank ihrer regionalen Aufstellung und ihrer Schwerpunktsektoren, ihres Rankings, der Niveaus ihrer Standorte und hoher Vermietungsstände, zu einer geringeren Sensibilität gegenüber der Coronakrise und der damit verbundenen erheblichen Unsicherheit führt und sie über ausreichend Mittel verfügt, um eine mögliche Wirtschaftskrise angemessen zu bewältigen.

2.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft hat die folgenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

2.2.1. Währungsumrechnung

Transaktionen, die nicht auf EUR lauten, werden zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurs in EUR umgerechnet.

Gründungskosten und langfristige Vermögenswerte, die nicht auf EUR lauten, werden zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurs in EUR umgerechnet. Zum Bilanzstichtag werden diese Vermögenswerte weiterhin zu historischen Wechselkursen ausgewiesen.

Guthaben bei Kreditinstituten werden zu dem am Bilanzstichtag geltenden Wechselkurs umgerechnet. Verluste und Gewinne aus der Währungsumrechnung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Berichtsjahres erfasst.

Sonstige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden einzeln zu dem niedrigeren bzw. höheren Wert des historischen Wechselkurses oder der zum Bilanzstichtag geltenden Wechselkurse bewertet. Unrealisierte Wechselkursverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Realisierte Wechselkursgewinne und realisierte Wechselkursverluste werden zum Zeitpunkt ihrer Realisierung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer wirtschaftlichen Verbindung zwischen einem Vermögenswert und einer Verbindlichkeit werden diese als Gesamtwert nach den vorstehend beschriebenen Methoden verbucht. Dabei werden die unrealisierten Nettowechselkursverluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, und die unrealisierten Nettowechselkursgewinne werden nicht ausgewiesen.

2.2.2. Gründungskosten

Die Gründungskosten beinhalten Ausgaben im Zusammenhang mit dem Börsengang, Kapitalerhöhungen, der Ausgabe

von Anleihen sowie Kosten in Verbindung mit revolvingierenden Kreditfazilitäten. Gründungskosten werden über einen Zeitraum von fünf Jahren oder bis zum Fälligkeitsdatum des zugrunde liegenden Darlehens linear abgeschrieben.

2.2.3. Finanzielle Vermögenswerte

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen an Unternehmen und Darlehen an solche Unternehmen sowie Wertpapiere des Anlagevermögens und sonstige Darlehen werden zum Kaufpreis bzw. Nennwert (Darlehen und Ansprüche) einschließlich Erwerbsnebenkosten bewertet.

Ist der Wert nach Ansicht des Verwaltungsrats dauerhaft gemindert, werden die Werte der finanziellen Vermögenswerte angepasst und zum Bilanzstichtag mit ihrem niedrigeren Wert erfasst. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

2.2.4. Forderungen

Forderungen werden zum Nennwert bewertet. Sie werden Wertberichtigungen unterzogen, wenn nicht gesichert ist, dass sie eingetrieben werden können. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

2.2.5. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft kann derivative Finanzinstrumente wie Optionen, Swaps und Termingeschäfte einsetzen. Diese derivativen Finanzinstrumente werden bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Zu jedem Bilanzstichtag werden unrealisierte Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, während Gewinne zum Zeitpunkt ihrer Realisierung erfasst werden.

Sofern für einen Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit, der/die nicht zum beizulegenden Zeitwert erfasst ist, Absicherungsgeschäfte abgeschlossen werden (Hedging), werden unrealisierte Gewinne oder Verluste erst

erfasst wenn die Gewinne oder Verluste aus der besicherten Position erfasst werden.

2.2.6. Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Aufwendungen, die zwar während des Geschäftsjahres anfallen, aber ein Folgejahr betreffen.

2.2.7. Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, um ihrer Art nach klar definierten Schulden oder Verlusten Rechnung zu tragen, deren Eintritt zwar wahrscheinlich oder sicher ist, deren Höhe oder Eintrittszeitpunkt am Bilanzstichtag jedoch unbestimmt ist.

Rückstellungen können auch gebildet werden, um ihrer Art nach klar definierten Kosten aus dem Berichtsjahr oder einem vorangegangenen Geschäftsjahr Rechnung zu tragen, deren Eintritt zwar wahrscheinlich oder sicher ist, deren Höhe oder Eintrittszeitpunkt am Bilanzstichtag jedoch unbestimmt ist.

Für Geschäftsjahre, für die noch keine Steuererklärung abgegeben wurde, schätzt die Gesellschaft die zu zahlenden Steuern und bildet unter der Position „Steuerrückstellungen“ Steuerrückstellungen in entsprechender Höhe. Die Vorauszahlungen werden unter „Sonstige Forderungen“ auf der Aktivseite der Bilanz erfasst.

2.2.8. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag erfasst.

2.2.9. Nettoumsatz

Der Nettoumsatz umfasst die den verbundenen Unternehmen in Rechnung gestellten Verwaltungsgebühren, Dienstleistungen, Weiterberechnung von Gebühren sowie Erträge aus Kreditbürgschaften.

2.2.10. Zinserträge und Zinsaufwand

Zinserträge und Zinsaufwand werden periodengerecht abgegrenzt.

2.2.11. Erträge aus Beteiligungen

Dividendenerträge und Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen werden erfasst, wenn die Gesellschaft die entsprechenden Zahlungsmittel erhält.

2.2.12. Wertberichtigungen

Wertberichtigungen werden unmittelbar gegen den entsprechenden Vermögenswert verrechnet.

Ziffer 3 – Gründungskosten

Die Gründungskosten umfassen Gründungskosten, Kosten für Kapitalerhöhungen, Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang und Kosten für die Ausgabe von Anleihen (im Wesentlichen für Underwriting, Gutachten, Rechts- und Wirtschaftsberatung).

Die Veränderungen im Jahr 2020 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2020
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	32.821.116
Zugänge im Berichtsjahr ^(*)	46.399.015
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	79.220.131
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(12.829.994)
(Abschreibungen im Berichtsjahr)	(30.754.791)
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	(43.584.785)
Nettobuchwert – Schlussbilanz	35.635.346
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	19.991.122

(*) Die hinzugekommenen Gründungskosten setzen sich im Geschäftsjahr 2020 aus den folgenden Elementen zusammen:

Art und Datum der Gründungskosten	Betrag In EUR
Aufwendungen für Kapitalerhöhung im April 2020	5.513.682
Aufwendungen für 1. Kapitalerhöhung im Juli 2020	561.431
Aufwendungen für 2. Kapitalerhöhung im Juli 2020	15.691.744
Aufwendungen für Kapitalerhöhung im Dezember 2020	772.251
Kosten für die Anleiheemission im August 2020	5.021.085
Kosten für die Anleiheemission im November 2020	5.751.788
Kosten revolvingierende Kreditfazilität im März 2018	217.075
Kosten revolvingierende Kreditfazilität im September 2020	288.472
Kosten Überbrückungsfazilität im Dezember 2019	12.581.487

Die Veränderungen im Jahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2019
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	18.310.668
Zugänge im Berichtsjahr	14.510.448
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	32.821.116
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(8.652.725)
(Abschreibungen im Berichtsjahr)	(4.177.269)
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	(12.829.994)
Nettobuchwert – Schlussbilanz	19.991.122
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	9.657.943

Ziffer 4 – Finanzielle Vermögenswerte

4.1 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Veränderungen im Jahr 2020 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2020
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	1.831.035.575
Zugänge im Berichtsjahr (Anhang Ziffer 16B, 16C)	2.105.177.270
(Abgänge für das Berichtsjahr)	(5.501.961)
Übertragungen im Berichtsjahr (Anhang Ziffer 16C) ^(*)	294.499.225
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	4.225.210.109
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) ^(*)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr ^(*)	68.160.930
Übertragungen im Berichtsjahr ^(*)	(68.160.930)
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	4.225.210.109
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	1.831.035.575

(*) Der Verwaltungsrat ging zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 davon aus, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben. Für die in Wertpapiere des Anlagevermögens umgegliederte Wertminderung wurde eine Wertaufholung verbucht, da der Wert der Beteiligung ausweislich des Aktienkurses zum 31. Dezember 2020 gestiegen war und es keinen Bedarf mehr für eine Wertminderung gab.

Die Veränderungen im Jahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2019
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	1.515.812.279
Zugänge im Berichtsjahr	1.777.346.320
(Abgänge für das Berichtsjahr)	(1.462.123.024)
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	1.831.035.575
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) ^(*)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	1.831.035.575
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	1.515.812.279

(*) Der Verwaltungsrat ging zum 31. Dezember 2020 und 31. Dezember 2019 davon aus, dass die Anteile an verbundenen Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

Zum Jahresende hielt die Gesellschaft die folgenden Anteile an verbundenen Unternehmen:

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2020 %	Anteil 2019 %
Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
GAMAZI Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Adler Immobilien Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Drontheimer Str. 4 Grundst. GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
KREMBO Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
TUSSI-K Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	94,00	94,00
Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2020 %	Anteil 2019 %
Adler Properties GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 18. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 19. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 20. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 21. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 22. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 23. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 24. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 25. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 26. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 27. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 28. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 29. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 30. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 31. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Sababa 32. Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Tehila 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Tehila 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	94,00
ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
Central Facility Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2020 %	Anteil 2019 %
Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,80	94,90
Jessica Properties B.V.	Niederlande	94,41	94,50
Alexandra Properties B.V.	Niederlande	94,34	94,44
Marbien B.V.	Niederlande	94,80	94,90
Meghan Properties B.V.	Niederlande	94,34	94,44
Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO Finance B.V.	Niederlande	100,00	100,00
Songbird 1 ApS	Dänemark	60,00	60,00
Songbird 2 ApS	Dänemark	60,00	60,00
Joysun 1 B.V.	Niederlande	60,00	60,00
Joysun 2 B.V.	Niederlande	60,00	60,00
Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Rimon Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Horef Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9110 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Silan Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
ADO Sonnensiedlung S.à r.l.	Luxemburg	89,90	94,90
Adler Treasury GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	94,90
ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO Living GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO Lux-EEME S.à r.l.	Luxemburg	100,00	100,00
ADLER Real Estate AG	Deutschland	93,89	-
Consus Real Estate AG	Deutschland	90,92	-

Im Geschäftsjahr 2020 erwarb die Gesellschaft wesentliche Anteile an der ADLER Real Estate AG (siehe Anhang Ziffer 16B) und an der Consus Real Estate AG (siehe Anhang Ziffer 16C) und verkaufte einige ihrer Anteile an deutschen verbundenen Unternehmen an einen Minderheitsgesellschafter. Die genannten verbundenen Unternehmen sind Bestandteil des Konzernabschlusses, den die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen IFRS erstellt hat.

4.2 Darlehen an verbundene Unternehmen

Die Veränderungen im Jahr 2020 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2020
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	-
Zugänge im Berichtsjahr	1.113.062.468
(Rückzahlungen im Berichtsjahr)	(997.168.194)
(Wertberichtigungen im Berichtsjahr)	-
Angefallene Zinsen	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	115.894.274
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr) ^(*)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	115.894.274
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	-

(*) Der Verwaltungsrat ging zum 31. Dezember 2020 davon aus, dass die Darlehen an verbundene Unternehmen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

Im Berichtsjahr schloss die Gesellschaft Darlehensverträge mit der ADLER Real Estate AG and der Consus Swiss Finance AG ab. Zum 31. Dezember 2020 beliefen sich die Darlehen auf 18.712.806 EUR aus dem Vertrag mit der ADLER Real Estate AG und 97.181.468 EUR aus dem Vertrag mit der Consus Swiss Finance AG.

Die Veränderungen im Jahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2019
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	22.105.430
Zugänge im Berichtsjahr	-
(Rückzahlungen im Berichtsjahr)	(22.527.861)
(Wertberichtigungen im Berichtsjahr)	-
Angefallene Zinsen	422.431
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	-
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	22.105.430

Im Jahr 2019 erhielt die Gesellschaft eine Gesamtrückzahlung von 22.527.861 EUR und verbuchte insgesamt angefal-lene Zinsen in Höhe von 422.431 EUR in Verbindung mit dem Darlehensvertrag mit der Adler Treasury GmbH (ehemals ADO Treasury GmbH).

4.3 Wertpapiere des Anlagevermögens

Die Veränderungen im Jahr 2020 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2020
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	254.319.356
Zugänge im Berichtsjahr	53.120.641
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Übertragungen im Berichtsjahr (Anhang Ziffer 16C) ^(*)	(294.499.225)
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	12.940.772
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(68.160.930)
(Zugänge im Berichtsjahr) ^(*)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
Übertragungen im Berichtsjahr (Anhang Ziffer 16C) ^(**)	68.160.930
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	12.940.772
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	186.158.426

(*) Der Verwaltungsrat ging zum 31. Dezember 2020 davon aus, dass die Wertpapiere des Anlagevermögens keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

(**) Übertragung von Consus aus Wertpapiere des Anlagevermögens in Anteile an verbundenen Unternehmen.

Die Veränderungen im Jahr 2019 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2019
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	-
Zugänge im Berichtsjahr	254.319.356
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	254.319.356
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zugänge im Berichtsjahr) ^(*)	(68.160.930)
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	(68.160.930)
Nettobuchwert – Schlussbilanz	186.158.426
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	-

(*) Zum 31. Dezember 2019 ging der Verwaltungsrat davon aus, dass der Wert der Wertpapiere des Anlagevermögens aufgrund der fallenden Aktienkurse gemindert war. Der Wert wurde auf Basis der Aktienkurse zum 31. Dezember 2019 angepasst.

Zum Jahresende hielt die Gesellschaft die folgenden Wertpapiere des Anlagevermögens:

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2020 %	Anteil 2019 %
Consus Real Estate AG	Deutschland	-	18,62
WESTGRUND AG	Deutschland	1,37	-

4.4 Sonstige Darlehen

Die Veränderungen im Jahr 2020 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2020
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	-
Zugänge im Berichtsjahr	43.542.242
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-
Bruttobuchwert – Schlussbilanz	43.542.242
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-
(Zugänge im Berichtsjahr) ^(*)	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-
(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)	-
Nettobuchwert – Schlussbilanz	43.542.242
Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz	-

(*) Der Verwaltungsrat ging zum 31. Dezember 2020 davon aus, dass die sonstigen Darlehen keine dauerhaften Wertverluste erlitten haben.

Am 6. Februar 2020 schloss die Gesellschaft einen Darlehensvertrag mit der Taurecon Invest IX GmbH ab. Im Rahmen dieses Vertrages gewährte die Gesellschaft ein Darlehen von 43.542.242 EUR zu einem jährlichen Zinssatz von 3.00%.

Ziffer 5 – Forderungen

5.1 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

In EUR	2020	2019
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Verwaltungsgebühren von verbundenen Unternehmen	3.236.506	1.234.642
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	93.377.950	773.787
Gesamt	96.614.456	2.008.429

Der Posten sonstige nahestehende Unternehmen und Personen setzt sich in erster Linie aus einem Betrag von insgesamt 50.000.000 EUR zusammen, der der Consus Projekt Development GmbH gewährt wurde, sowie einem Betrag von 40.000.844 EUR, den die Adler Treasury GmbH schuldet.

5.2 Sonstige Forderungen

In EUR	2020	2019
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Umsatzsteuerforderungen	5.539.439	732.381
Steuervorauszahlungen	99.494	125.570
Übrige Forderungen	12.168.955	-
Gesamt	17.807.888	857.951

Sonstige Forderungen bestehen im Wesentlichen aus einem Betrag in Höhe von 10.991.525 EUR gegenüber Minderheitsgesellschaftern von verbundenen Unternehmen.

Ziffer 6 – Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten besteht im Wesentlichen aus einem Betrag von 10.159.495 EUR (2019: 911.740 EUR), der sich aus der Diskontierung der Unternehmensanleihen (netto) ergibt (siehe Anhang Ziffer 9.1).

Ziffer 7 – Kapital

7.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beläuft sich auf 145.713 EUR und ist unterteilt in 117.510.233 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert, von denen alle voll eingezahlt sind.

Das genehmigte und noch nicht ausgegebene Kapital der Gesellschaft beläuft sich auf 1.000.000 EUR ohne Nennwert.

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2020	2019
Gezeichnetes Kapital – Eröffnungsbilanz	54.801	54.722
Erhöhung durch Bildung von Rücklagen	-	79
Zeichnungen im Geschäftsjahr	90.912	-
Gezeichnetes Kapital – Schlussbilanz	145.713	54.801

Die Veränderungen über das Jahr beziehen sich auf die nachfolgenden Transaktionen:

(1) 9. April 2020: Erhöhung um EUR 34,287 (Ausgabe von 27.651.006 neuen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert) mit einem Emissionsagio von EUR 601.098.583 im Wege einer Sacheinlage von 66.404.915 Aktien der ADLER Real Estate AG;

(2) 13. Mai 2020: Erhöhung um EUR 217 (Ausgabe von 174.833 neuen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert) mit einem Emissionsagio von EUR 4.811.470,49 im Wege einer Sacheinlage von 419.868 Aktien der ADLER Real Estate AG;

(3) 2. Juli 2020: Erhöhung um EUR 2.413 (Ausgabe von 1.946.093 neuen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert) mit einem Emissionsagio von EUR 46.119.991 im Wege einer Sacheinlage von 8.142.649 Aktien der Consus Real Estate AG;

(4) 21. Juli 2020: Erhöhung um EUR 38.216 (Ausgabe von 30.819.391 neuen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert) mit einem Emissionsagio von EUR 457.299.808 im Wege einer Bareinlage;

(5) 14. Dezember 2020: Erhöhung um EUR 10.440 (Ausgabe von 8.419.087 neuen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert) mit einem Emissionsagio von EUR 207.798.690 im Wege einer Sacheinlage von 30.952.535 Aktien der Consus Real Estate AG;

(6) 15. Dezember 2020: Erhöhung um EUR 5.338 (Ausgabe von 4.305.216 neuen dematerialisierten Aktien ohne Nennwert) mit einem Emissionsagio von EUR 135.487.227 im Wege einer Sacheinlage von 15.828.000 Aktien der Consus Real Estate AG;

7.2 Emissionsagio

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2020	2019
Emissionsagio – Eröffnungsbilanz	844.345.307	844.345.307
Veränderungen über das Jahr ^(*)	1.452.615.770	-
Emissionsagio – Schlussbilanz	2.296.961.077	844.345.307

(*) Die Veränderungen über das Jahr 2020 werden in Anhang Ziffer 7.1 erläutert.

7.3 Gesetzliche Rücklage

Die Gesellschaft ist verpflichtet mindestens 5 % des jährlichen Nettogewinns nach Abzug möglicher Verlustvorträge in eine gesetzliche Rücklage einzustellen, bis diese Rücklage 10 % des gezeichneten Kapitals entspricht. Diese Rücklage darf während des Bestehens der Gesellschaft nicht aufgelöst werden. Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage wird nach Zustimmung durch die Hauptversammlung vorgenommen.

7.4 Veränderung der Rücklagen und der Gewinn- und Verlustposten über das Jahr

Die Veränderungen über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Gesetzliche Rücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	Gewinn/Verlust im Geschäftsjahr
Zu Beginn des Jahres	5.472	437.488	32.895.472	391.874.636
Veränderungen über das Jahr				
Verwendung des Vorjahresergebnisses	-	-	391.874.636	(391.874.636)
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	8	-	(8)	-
Zuführung zum Grundkapital	-	-	-	-
Dividendenausschüttung	-	-	-	-
Jahresergebnis	-	-	-	9.272.390
Zum Ende des Jahres	5.480	437.488	424.770.100	9.272.390

Ziffer 8 – Rückstellungen

8.1 Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen werden in Höhe der von der Gesellschaft geschätzten Steuerverbindlichkeiten für Geschäftsjahre gebildet, für die die Gesellschaft noch keine endgültigen Steuerbescheide erhalten hat. Die Vorauszahlungen werden unter „Sonstige Forderungen“ auf der Aktivseite der Bilanz erfasst.

8.2 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember		
In EUR	2020	2019
Rückstellung für KPMG-Rechnungsprüfung	1.072.175	347.591
Rückstellung für Transaktionskosten	5.541	11.357.573
Rückstellung für Kosten der Kapitalerhöhung	34.249	34.249
Rückstellung für Kosten der Anleiheemission	787.514	30.145
Gesamt	1.899.480	11.769.558

Ziffer 9 – Verbindlichkeiten

Die Fälligkeiten der im Posten Verbindlichkeiten ausgewiesenen Beträge gliedern sich wie folgt auf:

In EUR	Innerhalb 1 Jahres	1–5 Jahre	Nach mehr als 5 Jahren	2020 Gesamt	2019 Gesamt
9.1 Obligationsanleihen – Darlehensbetrag	-	965.000.000	400.000.000	1.365.000.000	565.000.000
Obligationsanleihen – angefallene Zinsen	9.669.955	-	-	9.669.955	2.821.054
9.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.453.731	420.786.979	-	426.240.710	12.722
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.678.484	-	-	4.678.484	15.095.389
9.3 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	108.896.160	-	-	108.896.160	413.874.906
9.4 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen	5.685.548	-	-	5.685.548	869.939
9.5 Sonstige Verbindlichkeiten	1.692.175	-	-	1.692.175	6.207.319
Gesamt	136.076.053	1.385.786.979	400.000.000	1.921.863.032	1.003.881.328

9.1 Obligationsanleihen

Am 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinstе Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihen sind mit einem Zinssatz von 1,5 % p.a. ausgestattet und werden am 26. Juli 2024 fällig. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsab-

grenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Anhang Ziffer 6) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihen wurde hauptsächlich zur Finanzierung zukünftiger Akquisitionen verwendet.

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte vorrangige Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 165 Millionen EUR, die in neue bzw. bestehende Stammaktien der Gesellschaft wandelbar sind. Der Kupon beläuft sich auf 1,25 % p.a. und ist halbjährlich nachträglich zahlbar. Infolge der Herabstufung des Unternehmensratings erhöhte sich der Zins ab dem 23. November 2020 auf 2,00 %. Die Laufzeit der Anleihen endet am 23. November 2023. Die Gesellschaft verwendete den Nettoerlös zur Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten, zur Verlängerung des Fälligkeitsprofils der Verbindlichkeiten der Gesellschaft sowie zur Stärkung ihrer Liquiditätsposition.

Am 5. August 2020 platzierte die Gesellschaft unbesicherte, fest verzinsten Unternehmensanleihen im Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihen sind mit einem Zinssatz von 3,25 % p.a. ausgestattet und werden am 5. August 2025 fällig. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 395,484 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,871 %. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Anhang Ziffer 6) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihen wurde hauptsächlich zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Am 13. November 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsten Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihen sind mit einem Zinssatz von 2,75 % p.a. ausgestattet und werden am 13. November 2026 fällig. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 394,584 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,646 %. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Anhang Ziffer 6) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihen wurde hauptsächlich zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, nach dem Ausgabebetrag der Anleihe keine Finanzschulden zu übernehmen und auch dafür zu sorgen, dass ihre Tochtergesellschaften nach dem Ausgabebetrag der Anleihe keine Finanzschulden eingehen (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzschulden), wenn unmittelbar nach Wirksamwerden des Eintretens dieser zusätzlichen Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Verwendung des Nettoerlöses aus diesem Eintreten) die folgenden Voraussetzungen nicht erfüllt sind: (i) Loan-to-Value Ratio (LTV) ≤ 60 %; (ii) Secured Loan-to-Value Ratio ≤ 45 %; (iii) Unencumbered Asset Ratio ≥ 125 % und (iv) Interest Coverage Ratio (ICR) ≥ 1,8.

Zum 31. Dezember 2020 wird die Gesellschaft allen Anforderungen der Covenants vollständig gerecht.

9.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Am 9. März 2018 unterzeichnete die Gesellschaft eine revolvingende Kreditfazilität in Höhe von 200 Millionen EUR mit einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen von jeweils einem Jahr. Die damit verbundenen Vorauszahlungen wurden in der Bilanz unter Gründungskosten erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft einen Betrag von 175 Millionen EUR aus der revolvingenden Kreditfazilität in Anspruch genommen und einen Betrag in Höhe von 125 Millionen EUR zurückgezahlt. Zum 31. Dezember 2020 belief sich der ausstehende Betrag auf 50 Millionen EUR.

Am 15. Dezember 2019 hatte die Gesellschaft eine Überbrückungsfazilität in Höhe von 885,470 Millionen EUR mit einer Laufzeit von einem Jahr und drei Monaten und vier Verlängerungsoptionen um jeweils sechs Monate unterzeichnet.

Die damit verbundenen Vorauszahlungen wurden in der Bilanz unter Gründungskosten erfasst und über 13 Monate abgeschrieben. Im Geschäftsjahr 2020 hat die Gesellschaft einen Betrag von 885,470 Millionen EUR aus der Überbrückungsfazilität in Anspruch genommen und einen Betrag in Höhe von 514,683 Millionen EUR zurückgezahlt. Zum 31. Dezember 2020 belief sich der ausstehende Betrag auf 370,787 Millionen EUR.

Am 30. September 2020 unterzeichnete die Gesellschaft zwei revolvingende Kreditfazilitäten in Höhe von jeweils 50 Millionen EUR und einer Laufzeit von zwei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen von jeweils einem Jahr. Die damit verbundenen Vorauszahlungen wurden in der Bilanz unter Gründungskosten erfasst und werden über vier Jahre abgeschrieben. Zum 31. Dezember 2020 waren die Kreditfazilitäten nicht in Anspruch genommen.

Am 15. Dezember 2020 unterzeichnete die Gesellschaft eine Schuldscheinvereinbarung über 5 Millionen EUR mit einer Laufzeit bis zum 31. Januar 2021. Zum 31. Dezember 2020 belief sich der ausstehende Betrag auf 5 Millionen EUR.

9.3 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember				
	2020 In EUR	2019 In EUR	Zinssatz	Fällig am
ADO FC Management Unlimited Company	-	138.908.731	0 %	23/07/2025-15/12/2026
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	108.896.160	274.966.175	0 %	Current balance
Gesamt	108.896.160	413.874.906		

Der Posten Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen besteht in erster Linie aus einem Betrag von 106.694.917 EUR zugunsten der ADO Lux Finance S.à r.l. Das von ADO FC Management Unlimited Company erhaltene Darlehen wurde im Geschäftsjahr 2020 zurückgezahlt.

9.4 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember		
In EUR	2020	2019
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
Sozialversicherungsschulden	427	646
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	5.690.127	864.088
Steuern auf Gehälter	(18.619)	2.065
Steuern auf Verwaltungsratshonorare	13.613	3.140
Gesamt	5.685.548	869.939

9.5 Sonstige Verbindlichkeiten

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember		
In EUR	2020	2019
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		
An Mitarbeiter zu zahlende Beträge	1.036.105	2.979.609
An die ADO Group Ltd. zu zahlende Beträge	-	63.241
Sonstige Verbindlichkeiten	656.070	3.164.469
Gesamt	1.692.175	6.207.319

Ziffer 10 – Sonstige externe Aufwendungen

Die sonstigen externen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
In EUR	2020	2019
Externe Beratungsdienstleistungen	19.992.569	4.476.082
Buchhaltung und Prüfungshonorare	2.242.564	1.554.506
Anwaltsgebühren	1.651.486	1.495.354
Kapitalmarktgebühren	578.416	345.166
Reise- und Bewirtungskosten – Mitarbeiter	71.638	375.690
Beratungsdienstleistungen der ADO Group Ltd.	6.188	77.879
Verwaltungsgebühren – Adler Properties GmbH	1.198.001	453.295
Transaktionskosten	(7.200.000)	9.200.000
Abgaben im Rahmen des Beherrschungsvertrags	351.945	-
Datenverarbeitung	112.728	69.526
Büromieten und Gebäudedienste	19.243	18.865
Sonstige Gebühren	1.018.875	70.725
Gesamt	20.043.651	18.137.087

Ziffer 11 – Vergütung des Abschlussprüfers

KPMG Luxembourg Société coopérative und sonstige Mitgliedsgesellschaften des KPMG-Netzwerks stellten der Gesellschaft und ihren Tochterunternehmen im Laufe des Jahres die folgenden Beträge (netto) in Rechnung:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
In EUR	2020	2019
Prüfungshonorare	1.697.114	1.170.980
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	890.944	112.980
Steuerberatungsleistungen	224.869	166.275
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	16.275	16.275
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen ^(*)	2.648.687	100.000
davon: KPMG Luxembourg, Société coopérative	857.087	-

(*) Einschließlich Leistungen in Verbindung mit der Ausgabe von Aktien und Anleihen.

Ziffer 12 – Personal

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigt die Gesellschaft zwei Mitarbeiter in Vollzeit (2019: vier) und (seit Oktober 2017) einen Mitarbeiter in Teilzeit (zu 3/10); der Jahresdurchschnitt beträgt zwei Mitarbeiter (2019: vier).

Ziffer 13 – Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien

Die den Mitgliedern der Aufsichtsgremien in dieser Eigenschaft für das Geschäftsjahr gewährten Vergütungen stellen sich wie folgt dar:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
In EUR	2020	2019
Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats	956.545	785.290
Einmalige Abfindung	-	1.261.475
Gesamt	956.545	2.046.765

Die Vergütung für die Mitglieder der Geschäftsführung (Co-CEOs und CLO im Jahr 2020 und CEO, CFO und COO im Jahr 2019) setzt sich wie folgt zusammen:

Für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dez.		
In EUR	2020	2019
Festgehalt	616.444	401.656
Kurzfristige Barprämie	627.158	329.289
Langfristige Prämie	-	572.743
Einmalige Abfindung	-	2.800.388
Sonstige Leistungen	66.494	-
Beratungshonorare	14.000	-
Gesamt	1.324.096	4.104.076

Ziffer 14 – Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Abgesehen von den an anderer Stelle im Jahresabschluss offengelegten Geschäften tätigte die Gesellschaft im Verlauf des Jahres keine weiteren wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

Ziffer 15 – Außerbilanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der von der Gesellschaft unterzeichneten Vereinbarungen über die revolvingierenden Kreditfazilitäten (siehe Anhang Ziffer 3) und die Ausgabe der Unternehmensanleihe und der Wandelanleihe (siehe Anhang Ziffer 9.1) ist die Gesellschaft an eine Negativklausel gebunden.

Die Gesellschaft gab für einige der deutschen Tochtergesellschaften „Patronatserklärungen“ ab, um die Illiquidität beziehungsweise eine Überschuldung dieser Gesellschaften zu vermeiden.

Ziffer 16 – Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

A. Am 30. Januar 2020 erklärte die Weltgesundheitsbehörde (WHO) den Ausbruch des Coronavirus zu einer gesundheitlichen Notlage von internationaler Tragweite. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie ein.

Am 25. März 2020 verabschiedete die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket zur Abmilderung der Folgen des Coronavirus, das auch Miet- und Leasingverträge betraf. Wegen Mietschulden aus dem Zeitraum zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 durften Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen, sofern die Mietschulden auf den Auswirkungen der Pandemie beruhten und der Mieter dies glaubhaft darlegen konnte. Die Übergangsregelung der Bundesregierung lief zum 1. Juli 2020 aus.

Die Adler Group überprüft laufend die Auswirkungen der Coronakrise auf ihr Geschäft. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen, sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mietzahlungen konfrontiert werden.

B. Am 15. Dezember 2019 beschloss die Gesellschaft, den Aktionären der ADLER Real Estate AG („ADLER“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot in der Form eines Umtauschangebots („Umtauschangebot“) zu unterbreiten. Für jede angebotene ADLER-Aktie bot die Adler Group 0,4164 neue Aktien der Adler Group als Gegenleistung. Die angebotenen Aktien der Adler Group wurden am 31. März 2020 über eine Kapitalerhöhung geschaffen, indem das genehmigte Kapital der Adler Group gemäß § 5 ihrer Satzung (auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsrats der Adler Group) ausgeübt wurde. Die Frist für das Umtauschangebot lief am 25. März 2020 mit einer Annahmerate von 91,93 % aus. Die neu ausgegebenen Aktien der Adler Group sind seit dem 9. April 2020 an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Am 9. April 2020 trat die Bestellung von Maximilian Rienecker, Co-CEO von ADLER, zum Co-CEO der Adler Group durch den Verwaltungsrat in Kraft.

Das Closing des Umtauschangebots löste Kontrollwechselrechte aus, unter anderem in Bezug auf ein Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR der ADLER sowie sonstige Finanzierungen der ADLER bzw. ihren Tochtergesellschaften. Am 9. April 2020 refinanzierte die Adler Group das Überbrückungsdarlehen der ADLER in Höhe von 885 Millionen EUR mit einem Überbrückungsdarlehen in Höhe von 885 Millionen EUR aus der Überbrückungskreditlinie in Höhe von 3.463 Millionen EUR, die J.P. Morgan Securities Plc, J.P. Morgan AG und J.P. Morgan Europe Limited der Adler Group ursprünglich am 15. Dezember 2019 in der jeweils geltenden Höhe gewährten. Die überwiegende Mehrheit der anderen Gläubiger von Finanzierungen mit Kontrollwechselrechten verzichteten auf ihre Kontrollwechselrechte. Daher hat die Adler Group noch keine weiteren Darlehen im Rahmen der Überbrückungskreditlinie in Anspruch genommen. Die nominale Obergrenze der Überbrückungskreditlinie wurde zum 31. Dezember 2020 auf 885 Millionen EUR gesenkt.

Am 28. April 2020 beschloss der Verwaltungsrat, zwischen der Gesellschaft (als beherrschendem Unternehmen) und der ADLER (als dem beherrschten Unternehmen) zur weiteren Umsetzung der Integration der beiden Unternehmen den

Abschluss eines Beherrschungsvertrags gemäß § 291 ff. Aktiengesetz (AktG) einzuleiten. Dies beinhaltet unter anderem die Ernennung eines Gutachters zur Durchführung der erforderlichen Unternehmensbewertung nach IDW S1. Darüber hinaus unterliegt der Abschluss des Beherrschungsvertrags noch weiteren Voraussetzungen, wie beispielsweise der Zustimmung der Hauptversammlung von ADLER.

Am 13. Mai 2020 erhöhte die Gesellschaft durch Beschluss einer ordnungsgemäß befugten Vertretung des Verwaltungsrats das gezeichnete Kapital der Gesellschaft im Rahmen des genehmigten Kapitals und gab insgesamt 174.833 neue dematerialisierte Stammaktien ohne Nennwert gegen Sacheinlage von ADLER-Aktien im gleichen Verhältnis (0,4164) aus, um einem ADLER-Aktionär entgegenzukommen, der aufgrund eines technischen Fehlers bei seiner Depotbank nicht am Umtauschangebot teilnehmen konnte.

Zum 31. Dezember 2020 hält die Adler Group 93,89 % der ausgegebenen ADLER-Aktien.

C. Die Gesellschaft hat am 15. Dezember 2019 zudem eine Vereinbarung mit mehreren Aktionären der Consus Real Estate AG („Consus“) über den Erwerb von 22,18 % der ausgegebenen Aktien abgeschlossen. Darüber hinaus vereinbarte die Gesellschaft eine Kaufoptionsvereinbarung über den Erwerb von weiteren 50,97 % an Consus mit dem Hauptaktionär von Consus. Schließlich hat sich die Gesellschaft dazu verpflichtet, im Falle der Ausübung der Kaufoption auch ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die verbleibenden Aktien der Consus zu unterbreiten. Zum 31. Dezember 2019 hat die Gesellschaft 18,62 % der Aktien an Consus erworben. Die verbleibenden 3,56 % der Consus-Aktien wurden im Januar 2020 erworben. Daher wurde die Beteiligung zum 31. Dezember 2019 als finanzieller Vermögenswert klassifiziert.

Am 17. Juni 2020 erhöhte Consus sein gezeichnetes Kapital um 24.750.000 EUR auf 161.331.507 EUR. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch die Ausgabe von insgesamt 24.750.000 Inhaberaktien mit einem anteiligen Betrag am gezeichneten Kapital von 1,00 EUR je Aktie.

Am 29. Juni 2020 entschloss sich der Verwaltungsrat der Gesellschaft, die Kaufoption auszuüben, um die Beherrschung über Consus zu erlangen. Die Kaufoption wurde in mehreren Tranchen abgewickelt und beinhaltet die Übertragung von bestehenden Aktien sowie die Ausgabe neuer Aktien an der Adler Group, jeweils zugunsten des Consus-Großaktionärs. Die Abwicklung der Kaufoption erfolgte unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Bezugsrechtsemission (450 Millionen EUR), welche die Gesellschaft am 2. Juli 2020 angekündigte und die noch durch die Behörden zugelassen werden musste.

Um den Umfang der Bezugsrechtsemission auf 450 Millionen EUR zu begrenzen, entschied der Verwaltungsrat, der Hauptversammlung der Adler Group die Aussetzung sämtlicher Dividendenausschüttungen für das Geschäftsjahr 2019 zu empfehlen.

Mit der Ausübung zum 2. Juli 2020 wurde die Kaufoption erfolgreich abgewickelt und die Adler Group hat die Beherrschung über Consus erlangt. Im Rahmen der Abwicklung der Kaufoption gab die Adler Group 1.946.093 neue Aktien aus und übertrug 14.692.889 bestehende Aktien (eigene Aktien), die zuvor von ADLER gehalten wurden, an den Hauptaktionär von Consus, Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“), im Austausch gegen 69.619.173 Consus-Aktien. Somit hielt Aggregate ca. 22,5 % an der Adler Group und die Adler Group ca. 61,93 % an Consus.

Am 21. Juli 2020 schloss die Adler Group die am 2. Juli 2020 lancierte Bezugsrechtsemission in Höhe von 450 Millionen EUR erfolgreich ab. Die überwiegende Mehrheit der Zeichnungsrechte (rund 98 %) wurde ausgeübt. Die verbleibenden Aktien in Höhe von weniger als 0,8 Millionen wurden in einer Privatplatzierung nicht bezogener Aktien (Rump Placement) angeboten. Nach der Kapitalerhöhung hat die Gesellschaft 104.785.930 Aktien im Umlauf. Der Bruttoerlös aus der Bezugsrechtsemission beläuft sich auf 457 Millionen EUR.

Nach Abwicklung der Kaufoption plante die Adler Group ursprünglich, allen Consus-Aktionären ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot über den Erwerb ihrer Consus-Aktien in der Form eines Umtauschangebots („Erwerbsangebot“) zu unterbreiten. Im Dezember 2020 erhöhte der Konzern seine Mehrheitsbeteiligung an Consus von 61.93 % auf 90.92 %, indem er im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage mit mehreren Aktionären von Consus Aktienkaufverträge abschloss. Der Konzern erwarb weitere 46.780.535 Consus-Aktien im Tausch gegen 12.724.303 neue Aktien der Adler Group. Die Ausgabe der neuen Aktien der Adler Group erfolgte zu einem Umtauschverhältnis von 0,272 neue Aktien der Adler Group für jede Consus-Aktie. Vor diesem Hintergrund hat sich der Konzern gegen das geplante öffentliche Übernahmeangebot in Form eines Tauschangebots an alle Aktionäre von Consus entschieden. Der Verwaltungsrat beabsichtigt, ein Verfahren zum möglichen Abschluss eines Beherrschungsvertrags zwischen der Adler Group als beherrschendem Unternehmen und Consus als beherrschtem Unternehmen („Beherrschungsvertrag“) in die Wege zu leiten, um die Eingliederung von Consus in den Konzern zu unterstützen. Mit Erlangung der Beherrschung über Consus wurde die Beteiligung in Anteile an verbundenen Unternehmen umgegliedert.

D. Am 25. März 2020 hat die Gesellschaft beschlossen, den Aktionären der WESTGRUND Aktiengesellschaft („Zielgesellschaft“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Übernahmeangebot“) für den Kauf aller Inhaberaktien an der Zielgesellschaft zu unterbreiten, wobei jede Aktie einen Anteil am Grundkapital der Zielgesellschaft von 1,00 EUR repräsentiert (die „WESTGRUND-Aktien“). Die Gegenleistung erfolgt in bar und entspricht mindestens dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens je WESTGRUND-Aktie (§ 31 Abs. 1, 2 und 7 Wertpapierübernahmegesetz (WpÜG) in Verbindung mit § 5 Abs. 4 der WpÜG-Angebotsverordnung).

Zudem beschloss die Adler Group am 17. April 2020, zusammen mit dem Übernahmeangebot auch ein Abfindungsangebot zu unterbreiten, das erforderlich ist, um die Börsenzulassung der WESTGRUND-Aktien am regulierten Markt der Börse Düsseldorf einzustellen (§ 39 Abs. 2 und 3 Börsengesetz (BörsG)) („Delisting-Erwerbsangebot“ und zusammen mit dem Übernahmeangebot „Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot“).

Am 6. Mai 2020 veröffentlichte die Adler Group das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot und bot an, alle WESTGRUND-Aktien gegen Zahlung einer Gegenleistung von 11,74 EUR in bar je WESTGRUND-Aktie zu übernehmen. Dies entspricht dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens zum 16. April 2020 (§ 39 Abs. 3 Satz 4 BörsG in Verbindung mit § 31 Abs. 1, 2 und 7 WpÜG und § 5 WpÜG-AngebVO).

Nach Ablauf der weiteren Annahmefrist zum 22. Juni 2020 wurde das Übernahme- und Delisting-Erwerbsangebot für insgesamt 1.084.631 WESTGRUND-Aktien angenommen, was rund 1,37 % des gezeichneten Kapitals und der ausgeübten Stimmrechte von WESTGRUND entspricht. Die Beteiligung ist als finanzieller Vermögenswert klassifiziert.

E. Unter Bezugnahme auf Anhang Ziffer 10 des Geschäftsberichts reduzierte die Gesellschaft bestimmte Gebühren aus dem Verkauf von Aktien an bestimmten Tochtergesellschaften um 7,2 Millionen EUR.

F. Am 29. Juli 2020 platzierte die Adler Group erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 3,25 %. Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, und das Orderbuch war erfolgreich überzeichnet. Die Erlöse aus der Anleihe dienten der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten und verlängerten damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit der Adler Group. Standard & Poor's (S&P) bewertet die Anleihe in ihrem Global Bond Rating mit BB+.

G. Am 29. September 2020 genehmigte die ordentliche Hauptversammlung die Wiederernennung von Dr. Peter Maser, Thierry Beaudemoulin, Maximilian Rienecker, Arzu Akkemik und Dr. Michael Bütter als Verwaltungsratsmitglieder der Gesellschaft bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2023. Zudem genehmigte die Hauptversammlung die Bestellung der neuen Verwaltungsratsmitglieder Thomas Zinnöcker, Claus Jørgensen und Thilo Schmid. Die Empfehlung des Verwaltungsrats zur Aussetzung von Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2019 wurde ebenfalls angenommen.

H. Am 29. September 2020 beschloss eine außerordentliche Hauptversammlung, den Namen der Gesellschaft von ADO Properties S.A. in Adler Group S.A. zu ändern.

I. Am 9. November 2020 platzierte die Adler Group erfolgreich eine unbesicherte vorrangige festverzinsliche Anleihe über 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,75 %. **K.** Die Anleihe wurde europaweit bei institutionellen Investoren platziert, mit einem mehr als vierfach überzeichneten Orderbuch. Die Erlöse aus der Anleihe werden in erster Linie der Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten dienen und verlängern damit zusätzlich die durchschnittliche Schuldenfälligkeit der Adler Group. S&P verlieh den Anleihen das Rating BB+.

J. Am 8. Januar 2021 platzierte die Gesellschaft eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht, eine Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR sowie eine Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR. Der Erlös aus der Begebung der Anleihen wird zur Rückzahlung bestehender Schulden, zur weiteren Verbesserung und Verlängerung des Fälligkeitsprofils in Bezug auf das Fremdkapital des Konzerns und als nächster Schritt zur Verwirklichung der geplanten Synergieeffekte verwendet. Zusammen mit der vorhandenen Liquidität und den Zahlungseingängen aus den kürzlich abgeschlossenen Transaktionen sind alle anstehenden Fälligkeiten der Schulden im Jahr 2021 abgedeckt. Die Anleihen werden von S&P mit BB+ bewertet.

K. Am 15. März 2021 unterzeichnete die Gesellschaft mit den Darlehensgebern JP Morgan, der Deutschen Bank und Barclays eine syndizierte revolvingende Kreditfazilität über 300 Millionen EUR mit einer Laufzeit von drei Jahren und zwei Verlängerungsoptionen für jeweils ein Jahr. Gleichzeitig wurden die drei bilateralen revolvingenden Kreditfazilitäten mit diesen Darlehensgebern beendet. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Jahresabschlusses war die revolvingende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

Finanzkalender 2021

Impressum

Koordination:

Investor Relations Adler Group S.A.

Konzept, Design & Artwork:

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

Felix Ernesti

Art Director & Grafikdesigner, Berlin

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft wird auf Englisch und auf Deutsch veröffentlicht. Im Fall von Widersprüchen geht die englische Version vor. Beide Versionen des Geschäftsberichts stehen auf dieser Website bereit.

www.adler-group.com

Unseren aktuellen
Finanzkalender
finden Sie unter

www.adler-group.com

Adler Group S.A.

1B Heienhaff
1736 Senningerberg
Großherzogtum Luxemburg

investorrelations@adler-group.com

www.adler-group.com

ANNUAL
REPORT 2020