

Q1

QUARTALS-

MITTEILUNG 2021

Kennzahlen^{Q1}

Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-
	31. März 2021	31. März 2020	jahr bis zum
			31. Dez. 2020
Erträge aus Vermietung	112.407	29.434	383.906
EBITDA aus Vermietung	54.215	17.706	187.014
EBITDA-Marge aus Vermietung	64,3 %	63,5 %	63,7 %
Gesamt-EBITDA	60.153	18.419	247.349
FFO 1 (aus Vermietung)	32.327	11.457	107.128
FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)	21.608	12.170	126.654

Weitere Kennzahlen

Wohnimmobilien ^(*)	31. März 2021	31. Dez. 2020
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m ²)	6,34 EUR	6,30 EUR
Gesamtleerstandsquote	3,8 %	3,4 %
Anzahl der Einheiten	69.712	69.722
Flächenbereinigtes Mietwachstum	1,3 %	2,2 %

Bilanz

In TEUR mit Ausnahme der Angaben je Aktie	31. März 2021	31. Dez. 2020
Beizulegender Zeitwert der Immobilien	11.698.245	11.430.611
Beleihungsquote (LTV)	53,0 %	53,4 %
EPRA-NAV	5.401.552	5.213.874
EPRA-NAV je Aktie (EUR)	45,97	44,37
EPRA-NRV	6.238.072	6.037.159
EPRA-NRV je Aktie (EUR)	53,09	51,38

(*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Projektentwicklungen, das BCP Gewerbeportfolio und Immobilien im Vorratsvermögen 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](https://www.adler-group.com)

ADLER
GROUP

Inhalt

1 An unsere Aktionäre

- 08 Unternehmensüberblick
- 10 Kennzahlen und Ergebnisse
- 12 Meilensteine 2021
- 18 Adler Group-Aktie

2 Zwischenlagebericht

- 22 Grundlagen des Konzerns
- 26 Unser Portfolio im Überblick
- 32 Finanzüberblick
- 43 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 46 Prognosebericht
- 47 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 50 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 52 Verkürzte KonzernzwischenGewinn- und -verlustrechnung
- 53 Verkürzte KonzernzwischenGesamtergebnisrechnung
- 54 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 56 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

4 Finanzkalender & Impressum

Willkommen bei der Adler Group

Die Adler Group ist eines der führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Mit einem Portfolio von rund 70.000 Wohneinheiten in der gesamten Bundesrepublik und einer beeindruckenden Entwicklungspipeline von mehr als 10.000 neuen Wohnungen in den Top-7-Städten Deutschlands gestalten wir die Zukunft des deutschen Immobilienmarkts aktiv mit.

Adler kann auf eine lange Historie zurückblicken. Als Hersteller von Fahrrädern, Autos und Schreibmaschinen ist die Marke Adler seit 1880 deutschlandweit ein Begriff und steht für Pioniergeist und Zuverlässigkeit. Diesen Geist will die Adler Group weitertragen und lässt als Wohnungsunternehmen Räume entstehen, in denen Menschen sich auf Jahre wohlfühlen und leben wollen.

Unser Erfolg basiert auf unserer technischen Vorreiterrolle und unserem kontinuierlichen Streben nach Perfektion. Als modernes Unternehmen gehen wir mit Leidenschaft dem nach, was wir am besten können: Wir schaffen Räume zum Leben, ganzheitlich, visionär und nachhaltig.

Als Marke mit einer langen Tradition in Deutschland betrachten wir uns als wichtigen Teil der Gesellschaft, in der wir leben. Wir sind gekommen, um zu bleiben.

BESTAND AN
MIETWOHNUNGEN

69.712

Einheiten

PROJEKTENTWICKLUNGS-
PIPELINE

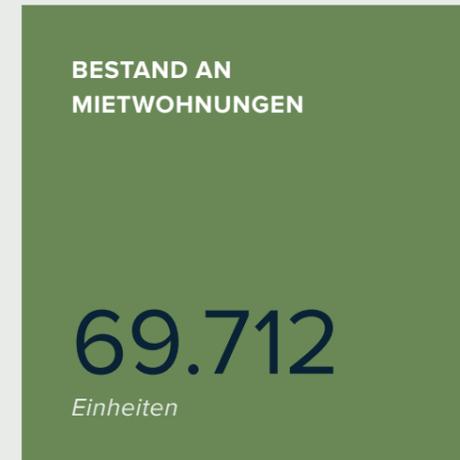
10.000

Einheiten



Der Blick auf die Zahlen

Key Facts & Figures



Meilensteine 2021

Ein Überblick

Meilensteine 2021

Wesentliche Erfolge seit Januar

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

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

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

JANUAR

Anleihe mit
zwei Tranchen über

1,5
Mrd. EUR

JANUAR

FEBRUAR

MÄRZ

APRIL

KONZERNAKTIVITÄTEN

Verfassungsgericht kippt Berliner Mietendeckel

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

KONZERNAKTIVITÄTEN

Weitere Vereinfachung der Konzernstruktur

Am 20. April 2021 kündigte die WESTGRUND, eine Tochtergesellschaft der Adler Group, einen Squeeze-Out der verbliebenen nicht beherrschenden Aktionäre an, um damit die Unternehmensstruktur weiter zu vereinfachen. Die Aktionäre von WESTGRUND erhalten eine Barabfindung von 13,24 EUR je Aktie. Die Übertragung soll auf der außerordentlichen Hauptversammlung der WESTGRUND beschlossen werden, die für den 9. Juni 2021 geplant ist.

APRIL

Barabfindung
in Höhe von

13,24
EUR

FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

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

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



KONZERNAKTIVITÄTEN

Wasserstadt Mitte voll vermietet

Wasserstadt Mitte, das zum Ende 2019 fertiggestellte Immobilienprojekt der Adler Group in Berlin Mitte, ist vollständig vermietet. Zusätzlich zu den 498 Wohnungen, die bereits bis Ende 2020 vollständig belegt waren, wurden nun die restlichen 213 Co-Living-Wohnungen ebenfalls vermietet.



MAI

KONZERNAKTIVITÄTEN

Erster Nachhaltigkeitsbericht – messbare Ziele für den Klimaschutz

Am 4. Mai 2021 veröffentlichte die Adler Group ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht, der eine detaillierte ESG-Strategie für den gesamten Konzern aufzeigt. Dabei wurden drei Nachhaltigkeitsschwerpunkte definiert: Nachhaltigkeit beim Bauen, nachhaltige Beziehungen zu Mieter*innen und Mitarbeiter*innen und nachhaltiges Wirtschaften durch Digitalisierung. Das Ziel des Konzerns ist es, die CO₂-Emissionen im gesamten Portfolio bis 2030 um 50% zu reduzieren.



Die Adler Group-Aktie

Die Aktie

Aktiendaten

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum 31. März 2021	23,36 EUR
Höchster Kurs LTM	29,00 EUR
Tiefster Kurs LTM	15,95 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. März 2021 endenden 12-Monatszeitraum wurden die Aktien in einer Kursbandbreite zwischen 15,95 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. März 2021 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.

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

Zwischen- lagebericht

2 Zwischenlagebericht

- 22 Grundlagen des Konzerns
- 26 Unser Portfolio im Überblick
- 32 Finanzüberblick
- 43 Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht
- 46 Prognosebericht
- 47 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell

Die Adler Group S.A. ist eine deutschlandweit gut diversifizierte Wohnimmobilien-Gesellschaft mit einem Portfolio im Wert von 11,7 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 im Bau befindlich sind.

Unser Geschäftsmodell konzentriert sich auf Asset- und Portfoliomanagement, Immobilien- und Facility Management und die Identifizierung von Wohnobjekten in ganz Deutschland, die Chancen zur Wertschöpfung durch Mieterhöhungen und Verringerung des Leerstands bieten. Dank unserer strategischen Grundstücksbasis in den wichtigsten 7 Städten Deutschlands und unserer äußerst erfahrenen Projektentwicklungsplattform gehen wir davon aus, die Build-to-Hold-Entwicklungsprojekte in den kommenden 6-8 Jahren fertigzustellen. Wir werden in dem strategi-

schon Bemühen, der Wohnungsknappheit in Deutschland entgegenzuwirken, ca. 10.000 neue Wohneinheiten bauen. Unsere 1.427 operativ tätigen Mitarbeiter sind in unserer Niederlassung in Berlin sowie an verschiedenen Standorten innerhalb Deutschlands in der Nähe unserer Objekte und Mieter beschäftigt.

Ziele und Strategie

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

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

gerungspotenzial 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 Mieterhöhungspotenziale und streben durch gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung bzw. Neupositionierung unserer Immobilien, die eine Erhöhung der Mietpreise ermöglichen, Wachstum oberhalb der Mietspiegel an. Außerdem reduzieren wir Leerstände in unseren Bestandsimmobilien durch aktives, auf die jeweilige Mikrolage zugeschnittenes Marketing.

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

Durch Veräußerung von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören, streben wir eine Straffung unseres Mietportfolios an, indem wir uns verstärkt auf mittelgroße und große Städte konzentrieren. In diesen können wir eine kritische Masse an Objekten bewirtschaften, was mit einer Verbesserung der Rentabilität und der Portfolio-Kennzahlen einhergeht. Indem wir ausgewählte Objekte zu ihrem Buchwert oder mit einem Aufschlag zum Buchwert veräußern, wollen wir die Widerstandsfähigkeit des deutschen Immobilienmarktes kontinuierlich unter Beweis stellen. Durch eine aktive Kapitalrückführung finanzieren wir den Aufbau unserer Projektentwicklungs-Pipeline, was die Qualität unseres Portfolios weiter verbessern wird. Ferner gehen wir davon aus, dass wir von den laufenden Forward Sales und den Verkäufen von Eigentumswohnungen aus den Entwicklungsprojekten von Consus profitieren werden, sodass wir über die nächsten drei bis vier Jahre Nettovermögenswertzuwächse erzielen.

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

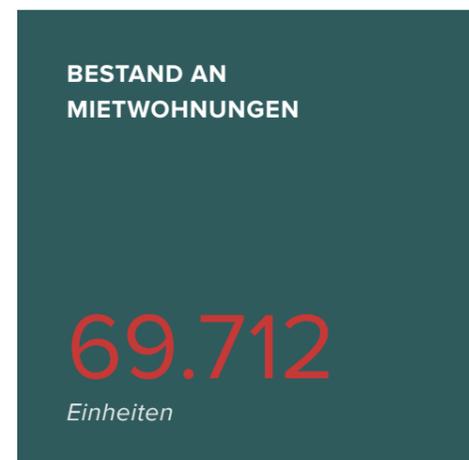
Mit dem Ziel, eine der größten börsennotierten Wohnimmobilien-Gesellschaften in Deutschland zu werden, haben wir im Jahr 2020 unser Unternehmen mit der ADLER Real Estate AG („ADLER“) und der Consus Real Estate AG

(„Consus“) zusammengeführt. Durch die Integration der von ADLER gehaltenen Vermögenswerte haben wir unser Geschäft ausgebaut und diversifiziert und uns mit Consus einen klaren und ertragsstarken organischen Wachstumspfad eröffnet, der auf unserer hochwertigen Build-to-Hold-Entwicklungspipeline mit einem Bruttovermögenswert von mehr als 1,3 Milliarden EUR beruht. Wir streben an, in den nächsten 6-8 Jahren rund 900.000 m² 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 sicherer Hafen 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 es uns, erhebliche Run-Rate-Synergien bei geringerer Fremdkapitalaufnahme und vereinfachter Kapitalstruktur zu realisieren.

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).

Corporate Governance

Die Corporate-Governance-Praktiken der Gesellschaft unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften) und der aktuellen Satzung. Als luxemburgische Gesellschaft, die nur an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert ist, unterliegt die Gesellschaft keinen spezifischen Pflichtvorgaben im Hinblick auf seine Corporate Governance und hat auch nicht für die freiwillige Anwendung eines bestimmten Corporate Governance-Kodex optiert. Die Gesellschaft wendet nur die gemäß allgemeinem luxemburgischem Recht anwendbaren Corporate Governance-Regelungen an, die in Anbetracht der Art und Größe der Gesellschaft für angemessen und ausreichend erachtet werden.

Zusammensetzung des Verwaltungsrats

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

Dr. Peter Maser, Vorsitzender

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....

Maximilian Rienecker

Verwaltungsratsmitglied

.....

Thierry Beaudemoulin

Verwaltungsratsmitglied

.....

Arzu Akkemik

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....

Dr. Michael Bütter

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....

Claus Jørgensen

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....

Thilo Schmid

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

.....

Thomas Zinnöcker

Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied

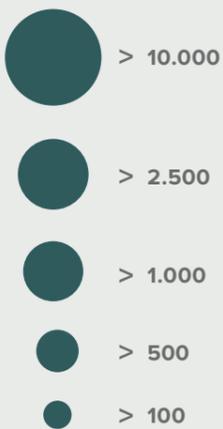
Anmerkung: Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts unverändert.



Unser Portfolio im Überblick

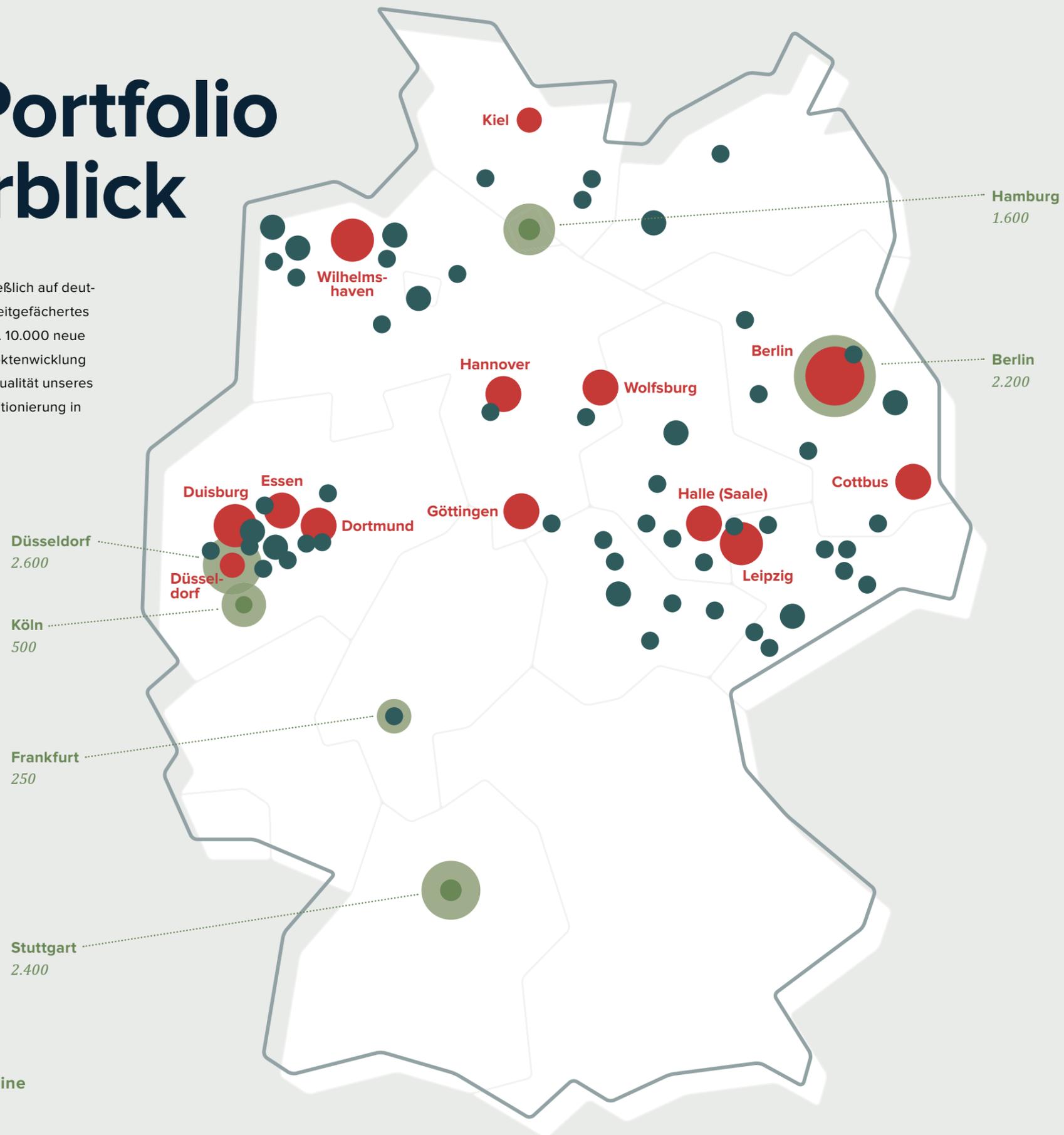
Die Adler Group konzentriert sich ausschließlich auf deutsche Wohnimmobilien und unterhält ein breitgefächertes Portfolio in den Top-Städten Deutschlands. 10.000 neue Einheiten befinden sich aktuell in der Projektentwicklung und werden zur weiteren Steigerung der Qualität unseres Portfolios beitragen, indem sie unsere Positionierung in den Top 7 Städten Deutschlands stärken.

Mietwohnungsbestand in Einheiten



Top 13 Städte

Projektentwicklungspipeline



BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

GESAMTPORTFOLIO

69.712

Einheiten

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

TOP 13 STÄDTE

48.265

Einheiten

PROJEKTENTWICKLUNGSPipeline

10.000

Einheiten

Unser Portfolio im Überblick^(*)

Standort	Beizulegender Zeitwert Mio. EUR Q1 21	Beizulegender Zeitwert EUR/m ² Q1 21	Einheiten	Vermietbare Gesamtfläche m ²	Nettomietträge ^(**) Mio.EUR Q1 21	Mietrendite (gewichtete Durchschnittsmiete)	Leerstand Q1 21	Leerstand Δ gegenüber Vorjahr	Q1 21 gewichtete Miete EUR/m ² /Monat	Nettomietträge flächenbereinigter Umsatz Δ gegenüber Vorjahr	Aufholpotenzial
Berlin	4.591	3.344	19.853	1.372.770	117,1	2,6 %	1,7 %	-2,0 %	7,31	-2,7 %	23,8 %
Leipzig	480	1.887	4.746	254.601	17,8	3,7 %	2,7 %	-0,7 %	6,09	2,4 %	21,5 %
Wilhelmshaven	426	1.051	6.890	405.194	25,7	6,0 %	5,5 %	0,9 %	5,63	9,2 %	10,8 %
Duisburg	356	1.167	4.923	305.003	20,2	5,7 %	1,6 %	-0,9 %	5,69	2,2 %	9,1 %
Wolfsburg	159	1.814	1.301	87.614	6,4	4,0 %	2,7 %	1,5 %	6,48	-2,5 %	37,2 %
Göttingen	149	1.745	1.377	85.238	6,1	4,1 %	1,2 %	0,2 %	6,12	0,3 %	34,5 %
Dortmund	148	1.450	1.770	102.251	7,4	5,0 %	2,4 %	0,4 %	6,21	5,2 %	16,3 %
Hannover	133	2.108	1.110	63.157	5,4	4,1 %	1,7 %	0,4 %	7,33	2,3 %	24,0 %
Kiel	127	1.899	970	66.699	5,7	4,5 %	0,7 %	0,3 %	7,16	5,1 %	18,4 %
Düsseldorf	123	3.342	577	36.779	3,6	2,9 %	2,1 %	-0,4 %	8,43	2,9 %	22,3 %
Halle (Saale)	96	909	1.858	105.892	5,8	6,0 %	11,8 %	1,3 %	5,25	3,9 %	20,6 %
Essen	97	1.463	1.043	66.341	4,7	4,8 %	1,2 %	-1,7 %	6,08	5,5 %	18,7 %
Cottbus	89	821	1.847	108.773	6,3	7,0 %	7,7 %	2,9 %	5,21	7,2 %	11,7 %
Top 13 gesamt	6.974	2.279	48.265	3.060.312	232,2	3,3 %	2,9 %	-0,7 %	6,58	0,6 %	20,8 %
Sonstige	1.564	1.164	21.447	1.344.234	85,1	5,4 %	6,1 %	1,4 %	5,76	3,3 %	17,3 %
Gesamt^(*)	8.539	1.939	69.712	4.404.546	317,2	3,7 %	3,8 %	-0,1 %	6,34	1,3 %	19,8 %

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden. Die Vergleichswerte für das Jahr 2020 dienen lediglich der Veranschaulichung und beziehen sich auf die Kombination aus ADO und ADLER Real Estate. Die Messgrößen wurden anhand von gewichteten Durchschnittswerten auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Informationen ermittelt.

(**) Annualisierte Nettomietträge.

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

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

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

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

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

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

Portfolioentwicklung

Wohnimmobilien^(*)

	31. März 2021	31. Dez. 2020
Anzahl der Einheiten	69.712	69.722
Ø-Miete/m ² /Monat	6,34 EUR	6,30 EUR
Leerstand	3,8 %	3,4 %

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden.

Die Durchschnittsmiete pro m² ist seit Jahresbeginn auf 6,34 EUR gestiegen, während die Leerstandsquote, hauptsächlich aufgrund von saisonalen Effekten, auf 3,8 % gesunken ist.



Flächenbereinigtes Mietwachstum^(*)

in %	LTM ^(**) 31. März 2021	1. Jan. - 31. Dez. 2020
Flächenbereinigtes Mietwachstum	1,3 %	2,2 %

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden.
(**) Letzte zwölf Monate (Last Twelve Months, LTM).

Das Portfolio ohne Berlin generiert weiterhin ein solides flächenbereinigtes Mietwachstum von 3,8 %. Da der Berliner Mietendeckel im ersten Quartal 2021 noch in Kraft war, betrug das realisierte flächenbereinigte Mietwachstum für Objekte in Berlin -2,7 %, womit sich das flächenbereinigte Mietwachstum des Gesamtportfolios auf 1,3 % begrenzte. Nach dem Ende der Berichtsperiode erklärte das Bundesverfassungsgericht das Berliner Gesetz zur Mietenbegrenzung für verfassungswidrig, weshalb wir für den Rest des Jahres mit einer deutlichen Verbesserung des flächenbereinigten Mietwachstums rechnen.

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

Instandhaltung und Investitionen

In EUR/m ²	1. Jan. - 31. März 2021	1. Jan. - 31. Dez. 2020
Instandhaltung	1,3	6,3
Modernisierungsinvestitionen	6,1	24,4
Summe	7,4	30,7

Instandhaltung und Investitionen

In Mio. EUR	1. Jan. - 31. März 2021	1. Jan. - 31. Dez. 2020
Instandhaltung	6,0	30,5
Modernisierungsinvestitionen	27,4	118,4
Summe	33,5	148,9

Die Gesamtinvestitionen in das Portfolio lagen bei 33,5 Millionen EUR, womit sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen pro m² in den ersten drei Monaten des Jahres 2021 auf 7,4 EUR beliefen.

Leerstandskategorien

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

Leerstand^(*)

	31. März 2021	31. Dez. 2020
Leerstand gesamt (in Einheiten)	2.860	2.523
Leerstand gesamt (in m ²)	169.550	149.369
Leerstandsquote (Top 13)	2,9 %	2,3 %
Gesamtleerstandsquote	3,8 %	3,4 %

(*) Alle Zahlen einschließlich Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ohne Projektentwicklungen und Einheiten, die zurzeit renoviert werden.

LEERSTANDSQUOTE

TOP 13 STÄDTE

2,9 %

LEERSTANDSQUOTE

GESAMTPORTFOLIO

3,8 %

Finanzüberblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

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

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

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 festverzinslichen Fremdkapitals und dem gemäß IFRS in der Bilanz angesetzten Buchwert.

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

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

Das Gesamt-EBITDA ergibt sich aus der Addition des Nettogewinns aus 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 Vermietung ⁶⁾
=	Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung
(-)	Gemeinkosten aus Vermietung ⁷⁾

= EBITDA aus Vermietung

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

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

Berechnung des Gesamt-EBITDA

Erträge aus Vermietung

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

= 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).

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

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

11) Der Nettozinsaufwand entspricht den „Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen“, 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 1) oben.

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

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

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

Berechnung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1)

EBITDA aus Vermietung

(-)	Nettozinsaufwand für Vermietung ¹⁵⁾
(-)	Laufende Ertragsteuern aus Vermietung ¹⁶⁾
(-)	Anteile nicht beherrschender Aktionäre ¹⁷⁾

= FFO 1 (aus Vermietung)

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

16) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

17) Anteile nicht beherrschender Aktionäre an der ADLER-Tochtergesellschaft 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

(-)	Nettozinsaufwand ¹¹⁾
(-)	Laufende Ertragsteuern ¹⁸⁾
(-)	Anteile nicht beherrschender Aktionäre ¹⁷⁾

= 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 der finanziellen Forderungen, Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen und sonstigen finanziellen 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.

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.

Nach der Konsolidierung von ADLER zu Beginn des zweiten Quartals 2020 und der Konsolidierung von Consus zu Beginn des dritten Quartals 2020 sind die Umsatzerlöse im ersten Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Veräußerungen von nicht zum Kerngeschäft gehörenden Vermögenswerten sowie der 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. März 2021 beliefen sich die ausstehenden verzinslichen Verbindlichkeiten auf insgesamt ca. 7,6 Milliarden EUR. Zum ersten Quartal 2021 belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 2,58 % mit einer gewichteten Laufzeit von 4,3 Jahren. Bei Consus liegt der gewichtete Durchschnitt der Fremdkapitalkosten bei ca. 6,18 % mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 2,2 Jahren.

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

EBITDA

EBITDA aus Vermietung

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-
	31. März 2021	31. März 2020	jahr bis zum
			31. Dez. 2020
Nettomieteträge	84.348	27.904	293.387
Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten	28.059	1.530	90.519
Erträge aus Vermietung	112.407	29.434	383.906
Kosten der Vermietung	(44.628)	(6.389)	(153.274)
Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung	67.779	23.045	230.633
NOI-Marge aus Vermietung (%)	80,4 %	82,6 %	78,6 %
Gemeinkosten aus Vermietung	(13.565)	(5.339)	(43.619)
EBITDA aus Vermietung	54.215	17.706	187.014
EBITDA-Marge aus Vermietung (%)	64,3 %	63,5 %	63,7 %

ERTRÄGE AUS
VERMIETUNG

EUR

112,4

Mio.

FFO 1

EUR

32,3

Mio.

Gesamt-EBITDA

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-
	31. März 2021	31. März 2020	jahr bis zum
			31. Dez. 2020
Erträge aus Vermietung	112.407	29.434	383.906
Erträge aus Projektentwicklung	45.570	-	134.634
Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	6.051	-	14.893
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-	218.667
Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	1.940	2.188	6.637
Umsatzerlöse	165.968	31.622	758.737
Kosten der Vermietung	(44.628)	(6.389)	(153.274)
Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(40.502)	(1.401)	(330.162)
Nettobetriebsergebnis (NOI)	80.838	23.832	275.302
Gemeinkosten aus Vermietung	(13.565)	(5.339)	(43.619)
Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(7.121)	(74)	(24.114)
Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten	-	-	39.780
Gesamt-EBITDA	60.153	18.419	247.349
Nettozinsaufwand	(31.809)	(5.705)	(101.954)
Sonstige Nettofinanzierungskosten	(27.090)	17.923	(88.112)
Abschreibungen	(3.841)	(365)	(11.304)
Sonstige Erträge/Aufwendungen	(16.986)	-	(65.667)
Bewertungsänderung	200.895	-	373.895
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	-	-	(5.666)
EBT	181.322	30.272	348.542

FFO

FFO 1 (aus Vermietung)

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-
	31. März 2021	31. März 2020	jahr bis zum
			31. Dez. 2020
EBITDA aus Vermietung	54.215	17.706	187.014
Nettozinsaufwand	(18.981)	(5.705)	(70.157)
Laufende Ertragsteuern	(947)	(544)	(3.648)
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	(1.960)	-	(6.080)
FFO 1 (aus Vermietung)	32.327	11.457	107.128
Anz. Aktien ^(*)	117.510	44.195	79.771
FFO 1 je Aktie	0,28	0,26	1,34

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

FFO 2

In TEUR	Für den 3-Monatszeitraum bis zum		Für das Geschäfts-
	31. März 2021	31. März 2020	jahr bis zum
			31. Dez. 2020
Gesamt-EBITDA	60.153	18.419	247.349
Nettozinsaufwand	(31.809)	(5.705)	(101.954)
Laufende Ertragsteuern	(4.776)	(544)	(12.660)
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	(1.960)	-	(6.080)
FFO 2	21.608	12.170	126.654
Anz. Aktien ^(*)	117.510	44.195	79.771
FFO 2 je Aktie	0,18	0,28	1,59

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

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich seit dem 31. Dezember 2020 um 458 Millionen EUR, von 14,8 Milliarden EUR auf 15,3 Milliarden EUR zum 31. März 2021. In ihrem nächsten Quartalsbericht wird die Gesellschaft die beizulegenden Zeitwerte ihrer Anlageimmobilien auf Basis einer externen Bewertung aktualisieren.

Finanzlage

In TEUR	31. März 2021	31. Dez. 2020
Anlagenimmobilien und Auszahlungen für Anlagenimmobilien	10.338.757	10.110.842
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.750.481	1.839.086
Langfristige Vermögenswerte	12.089.238	11.949.928
Zahlungsmittel und Bareinlagen	739.508	371.574
Vorräte	1.285.379	1.254.460
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.079.795	1.122.316
Kurzfristige Vermögenswerte	3.104.682	2.748.350
Zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte	102.561	139.361
Summe Aktiva	15.296.481	14.837.639
Verzinsliche Verbindlichkeiten	8.348.181	7.965.429
Sonstige Verbindlichkeiten	903.647	994.171
Passive latente Steuern	979.057	933.226
Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Verbindlichkeiten	25.721	27.271
Summe Verbindlichkeiten	10.256.606	9.920.097
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.286.014	4.145.531
Nicht beherrschende Anteile	753.861	772.011
Summe Eigenkapital	5.039.875	4.917.542
Summe Passiva	15.296.481	14.837.639

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

EPRA-NAV-Kennzahlen

31. März 2021

In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.286.014	4.286.014	4.286.014	4.286.014
Neubewertung von Vorräten	60.992	60.992	60.992	60.992
Latente Steuern	1.050.034	1.050.034	917.212	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	(1.135.049)	(1.135.049)
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	4.511	4.511	4.511	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	(237.846)
Grunderwerbsteuer	-	836.520	589.194	-
EPRA-NAV	5.401.552	6.238.072	4.722.874	2.974.111
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
EPRA-NAV je Aktie	45,97	53,09	40,19	25,31
Wandelanleihen	97.963	97.963	97.963	97.963
EPRA-NAV voll verwässert	5.499.515	6.336.035	4.820.838	3.072.074
Anz. Aktien (verwässert)	119.427	119.427	119.427	119.427
EPRA-NAV je Aktie voll verwässert	46,05	53,05	40,37	25,72

EPRA-NAV-Kennzahlen

31. Dez. 2020

In TEUR	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	-	823.284	576.483	-
EPRA-NAV	5.213.874	6.037.159	4.442.583	2.663.966
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
EPRA-NAV je Aktie	44,37	51,38	37,81	22,67
Wandelanleihen	97.623	97.623	97.623	97.623
EPRA-NAV 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-NAV je Aktie voll verwässert	44,47	51,37	38,02	23,12

Beleihungsquote

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

In TEUR	31. März 2021	31. Dez. 2020
Unternehmensanleihen, sonstige Darlehen und Ausleihungen und sonstige Finanzverbindlichkeiten	8.035.940	7.653.457
Wandelanleihen	312.241	311.972
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(739.508)	(371.574)
Ausgewählte finanzielle Vermögenswerte ^(*)	(1.123.961)	(1.194.587)
Vertragssaldo	(157.110)	(136.606)
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	(76.840)	(112.090)
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.250.762	6.150.293
Beizulegender Zeitwert der Immobilien (einschließlich Anzahlungen)	11.698.245	11.430.611
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	84.816	84.816
Bruttovermögenswert (GAV)	11.783.061	11.515.427
Netto-Beleihungsquote	53,0 %	53,4 %
Netto-Beleihungsquote ohne Wandelanleihen	50,4 %	50,7 %

(*) Einschließlich der finanziellen Forderungen (578 Millionen EUR), Forderungen aus dem Verkauf von Immobilienbeteiligungen (259 Millionen EUR) und sonstigen finanziellen Vermögenswerten (287 Millionen EUR).

Für die Berechnung der Beleihungsquote werden die Nettofinanzverbindlichkeiten um ausgewählte finanzielle Vermögenswerte, wie beispielsweise Kaufpreisforderungen, 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) 53,0 %.



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 der Covid-19-Pandemie, 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 im vorliegenden Zwischenabschluss angegebenen Bewertungen der Anlageimmobilien, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 31. März 2021 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge. Die

Mieten in Deutschland steigen noch immer an, und auch die Nachfrage nach Wohnraum wächst. Daher ist das Risiko des Verlusts von Mietern und des hohen Vermietungsstands durch eine Veränderung der allgemeinen Bedingungen auf den Wohnimmobilienmärkten gering. Auch verfügt die Gesellschaft über ausreichende Finanzierungsquellen, um den weiteren Betrieb sicherzustellen, sollte die Gesellschaft mit der Aussetzung von Mietzahlungen konfrontiert werden.

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

C. Am 8. Januar 2021 platzierte der Konzern eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht, einer

Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR sowie einer 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 wurde zur Rückzahlung bestehender Schulden, zur weiteren Verbesserung und Verlängerung des Fälligkeitsprofils in Bezug auf das Fremdkapital des Konzerns und als nächster Schritt zur Verwirklichung der geplanten Synergieeffekte verwendet. 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 abgelöst.

D. Im Januar 2021 unterzeichnete BCP, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, eine Refinanzierungsvereinbarung mit einer deutschen Bank über ein Darlehen in Höhe von ca. 100,5 Millionen EUR. Der durchschnittliche Jahreszins für das Darlehen beträgt ca. 1,41% und die Laufzeit endet im Juni 2023.

E. Der im Rahmen der Überbrückungskreditlinie ausstehende Betrag (ausstehendes Volumen zum 31. Dezember 2020: 371 Millionen EUR) wurde im Januar 2021 getilgt und die Überbrückungskreditlinie aufgelöst.

F. Mit der Eintragung ins Handelsregister am 23. Februar 2021 wurde die im Jahr 2020 abgeschlossene Vereinbarung über einen Debt-to-Equity-Swap rechtswirksam. Dadurch erhöhte sich der Anteil des Konzerns an der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft von rund 95,0 % auf 96,6%. Im Zuge dieser Transaktion erwarb die Adler Group S.A. weitere 35.107.487 ADLER-Aktien gegen eine Sacheinlage im Wert von 478 Millionen EUR. Aufgrund der Konsolidierung von ADLER hatte diese Erhöhung keine Auswirkungen auf die Vermögenswerte und Schulden des Konzerns. Der Konzern berichtete jedoch die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile, um die Änderungen der relativen Anteile an der Tochtergesellschaft entsprechend widerzuspiegeln, was zu einem Gewinn in Höhe von 24,9 Millionen EUR führte, der direkt im Eigenkapital (Emissionsagio) erfasst wurde.

G. Am 4. März 2021 veröffentlichte die Adler Group S.A. die Ausschreibung für den Auftrag zur Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2021.

H. 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 Zwischenabschlusses war die revolvingende Kreditfazilität nicht in Anspruch genommen.

I. Im März 2021 nahm Westgrund, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, ein besichertes Darlehen in Höhe von 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 7 Jahren und einem festen Zinssatz von 1,6 % auf, das das derzeitige, im Dezember 2021 fällige Darlehen in Höhe von 191 Millionen EUR ersetzt.

J. Im März 2021 nahm der Konzern im Rahmen einer bestehenden Kreditfazilität ein besichertes Bankdarlehen in Höhe von 100 Millionen EUR auf. Das Darlehen hat einen jährlichen Zinssatz von 1,25 % und eine Laufzeit bis 2028.

K. Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe entschied am 16. April 2021, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist, und erklärte damit das höchst umstrittene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig. Nach Auffassung des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts war das Land Berlin mangels Gesetzgebungskompetenz nicht berechtigt, die Miethöhe in der Bundeshauptstadt durch einen sogenannten „Mietendeckel“ zu begrenzen, da der Bundesgesetzgeber das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abschließend geregelt habe. Die Adler Group wird ihren Mietern individuelle Lösungen in Bezug auf Rückzahlungen anbieten.

L. Der Verwaltungsrat setzt das Verfahren zum möglichen Abschluss eines Beherrschungsvertrags zwischen der Adler Group als herrschendem Unternehmen und ihren Tochtergesellschaften Consus und ADLER als beherrschten Unternehmen (nachstehend auch „Beherrschungsvertrag“) fort, um die Eingliederung der erworbenen Unternehmen in den Konzern zu unterstützen.

M. Im Rahmen ihres neu aufgelegten EMTN-Programms platzierte die Adler Group S.A. am 21. April 2021 eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in der Höhe von 500 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 %. Die Anleihen wurden bei institutionellen Investoren in ganz Europa mit einem Gesamtauftragsbestand von 1,1 Milliarden EUR platziert. Der Erlös aus der Begebung dieser Anleihe wurde für die Ablösung der von der Consus Real Estate AG begebenen Hochzinsanleihe in Höhe von 450 Millionen EUR (9,625 %) verwendet. Zusätzlich zu den bereits vermeldeten finanziellen Synergien in Höhe von 93,8 Millionen EUR auf Run-Rate-Basis, die bereits zum 31. März 2021 realisiert wurden, wird die Adler Group durch diese Refinanzierung weitere finanzielle Synergien in Höhe von 33 Millionen EUR pro Jahr realisieren können. Dies wird sich positiv auf die Verschuldungskennzahlen auswirken. So werden die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten voraussichtlich auf 2,2 % sinken, während sich das Fälligkeitsprofil der Schulden auf nunmehr 4,5 Jahre erweitern wird. S&P bewertet die Anleihen aufgrund ihrer hohen Werthaltigkeit und der wertvollen Asset-Base der Adler Group mit einem Rating von BB+.

N. Der Squeeze-out der nicht beherrschenden Anteile der WESTGRUND Aktiengesellschaft wurde eingeleitet und sollte in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 abgeschlossen sind. Der Squeeze-out stellt einen wichtigen Meilenstein in der weiteren Vereinfachung und Vereinheitlichung der Konzernstruktur dar.

Prognose- bericht

Prognose für 2021

2021 ist das erste Jahr, in dem sowohl ADLER Real Estate als auch Consus Real Estate ganzjährig konsolidiert werden. Damit erwarten wir für 2021 Nettomieteträge in der Größenordnung von 325-339 Millionen EUR und ein FFO 1 in der Größenordnung von 127-133 Millionen EUR.

Die Ausschüttungsquote sehen wir 2021 bei bis zu 50 % des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1).

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der in dieser Q1 Quartalsmitteilung 2021 enthaltene verkürzte Zwischenabschluss der Adler Group S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt, und der Zwischenlagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf die Gesellschaft bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten für die verbleibenden neun Monate des Jahres beschreibt.



Maximilian Rienecker
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Thierry Beaudemoulin
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Verkürzter Konzern- zwischen- abschluss

3 Verkürzter Konzernzwischenabschluss

- 50 Verkürzte Konzernzwischenbilanz
- 52 Verkürzte KonzernzwischenGewinn- und -verlustrechnung
- 53 Verkürzte KonzernzwischenGesamtergebnisrechnung
- 54 Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung
- 56 Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Verkürzte Konzern- zwischenbilanz

In TEUR	31. März 2021	31. Dez. 2020
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Anlageimmobilien	10.336.739	10.108.888
Investment in Finanzinstrumente	23.222	23.219
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	84.816	84.816
Anzahlungen für Anlageimmobilien	2.018	1.954
Sachanlagen	36.847	36.663
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	408.762	416.207
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	25.012	34.587
Rechnungsabgrenzungsposten	491	342
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	17.078	17.858
Geschäfts- oder Firmenwert	1.135.049	1.204.934
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.207	4.538
Aktive Vertragsposten	8.597	8.044
Aktive latente Steuern	6.400	7.878
Summe langfristige Vermögenswerte	12.089.238	11.949.928
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.285.379	1.254.460
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	48.034	62.633
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	372.481	424.998
Sonstige Forderungen	491.941	477.248
Aktive Vertragsposten	165.731	154.432
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	739.508	371.574
Für Vorräte geleistete Anzahlungen	1.608	3.005
Summe kurzfristige Vermögenswerte	3.104.682	2.748.350
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	102.561	139.361
Summe Aktiva	15.296.481	14.837.639

In TEUR	31. März 2021	31. Dez. 2020
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	146	146
Emissionsagio	1.917.083	1.892.145
Eigene Aktien	-	-
Rücklagen	198.522	197.551
Gewinnrücklagen	2.170.263	2.055.689
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	4.286.014	4.145.531
Nicht beherrschende Anteile	753.861	772.011
Summe Eigenkapital	5.039.875	4.917.542
Verbindlichkeiten		
Langfristige Verbindlichkeiten		
Unternehmensanleihen	4.665.915	3.216.058
Wandelanleihen	212.185	212.485
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.792.729	2.658.653
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	23.965	38.878
Derivative Finanzinstrumente	9.158	20.848
Pensionsrückstellungen	1.831	1.817
Leasingverbindlichkeiten	21.774	25.714
Sonstige Verbindlichkeiten	11.945	11.905
Passive Vertragsposten	-	-
Passive latente Steuern	979.057	933.226
Summe langfristige Verbindlichkeiten	8.718.559	7.119.584
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Unternehmensanleihen	196.076	512.904
Wandelanleihen	100.056	99.487
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	381.220	1.265.842
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.797	1.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86.015	118.610
Sonstige Verbindlichkeiten	413.343	440.842
Leasingverbindlichkeiten	7.753	8.019
Erhaltene Anzahlungen	308.510	299.361
Passive Vertragsposten	17.218	25.870
Derivative Finanzinstrumente	338	392
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	1.512.326	2.773.242
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	25.721	27.271
Summe Passiva	15.296.481	14.837.639

Maximilian Rienecker
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Thierry Beaudemoulin
CO-CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Genehmigt am: 27. Mai 2021

Verkürzte Konzernzwischen- gewinn- und -verlustrechnung

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März

In TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse	165.968	31.622
Betriebskosten	(92.639)	(7.790)
Bruttoergebnis	73.329	23.832
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	(33.400)	(6.236)
Sonstige Aufwendungen	(4.447)	(6.052)
Sonstige Erträge	3.844	6.800
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Anlageimmobilien	200.895	-
Betriebsergebnis	240.221	18.344
Finanzertrag	22.403	2.010
Finanzaufwand	(81.302)	(25.354)
Finanzergebnis	(58.899)	(23.344)
Nettoerträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	-	-
Ergebnis vor Ertragsteuern	181.322	(5.000)
Ertragsteuergutschrift/-aufwand	(40.986)	2.023
Periodenergebnis	140.336	(2.977)
Vom Periodenergebnis entfällt auf		
Eigentümer der Gesellschaft	114.385	(1.630)
Nicht beherrschende Anteile	25.951	(1.347)
Periodenergebnis	140.336	(2.977)
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,97	(0,04)
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,97	(0,04)

Verkürzte Konzernzwischen- gesamtergebnisrechnung

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März

In TEUR	2021	2020
Periodenergebnis	140.336	(2.977)
Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden		
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern	95	-
Effektiver Anteil an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Cashflow-Hedges	172	54
Darauf entfallende Steuern	62	(7)
Währungsumrechnungsrücklage	1.979	-
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	(1.337)	-
Posten, die anschließend nicht in Gewinn und Verlust umgegliedert werden		
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	-	(72.701)
Sonstiges Ergebnis	971	(72.654)
Gesamtergebnis für die Periode	141.307	(75.631)
Vom Gesamtergebnis entfällt auf:		
Eigentümer der Gesellschaft	115.356	(74.284)
Nicht beherrschende Anteile	25.951	(1.347)
Gesamtergebnis für die Periode	141.307	(75.631)

Verkürzte Konzernkapitalflussrechnung

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März

In TEUR	2021	2020
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		
Periodenergebnis	140.336	(2.977)
Abzüglich:		
Abschreibungen	3.866	375
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	(200.895)	-
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen	3.748	-
Veränderung der aktiven Vertragsposten	(11.852)	-
Veränderung der passiven Vertragsposten	(8.652)	-
Finanzergebnis	58.899	23.344
Ertragsteueraufwand	40.986	(2.023)
Anteilsbasierte Vergütung	189	63
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	1.473	(245)
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen	1.880	(4.892)
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	114.853	(814)
Veränderung der sonstigen Forderungen	9.603	(2.135)
Veränderung der Vorräte	(30.919)	756
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen	9.149	-
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(87.239)	1.774
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten	(19.410)	(8.341)
Gezahlte Ertragsteuern	(2.832)	21
Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit	23.183	4.906
Cashflows aus Investitionstätigkeit		
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	(69.600)	(2.540)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien	-	6.300
Gewährung langfristiger Darlehen	(3.705)	(43.542)
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien	141.464	-
Investment in Finanzinstrumente	(60.283)	(40.159)
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen	(708)	(66)

Für den 3-Monatszeitraum bis zum 31. März

In TEUR	2021	2020
Zinseinnahmen	1	18
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagen	611	-
Erwerb anderer Finanzanlagen	-	(50.000)
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben	4.865	4.076
Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit	12.645	(125.913)
Cashflows aus Finanzierungstätigkeit		
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	(19.161)	-
Rückzahlung von Anleihen	(329.580)	-
Erhaltene langfristige Darlehen	614.181	-
Tilgung der langfristigen Darlehen	(1.243.716)	(2.703)
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	1.460.938	-
Erhaltene kurzfristige Darlehen	-	175.000
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren	(28)	(168)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	(54.765)	-
Gezahlte Zinsen	(73.342)	(3.266)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten	(2.463)	(209)
Steuerzahlungen	(15.360)	-
Emissionskosten	-	(4.065)
Transaktionskosten	(3.734)	-
Vorausgezahlte Finanzierungskosten	(864)	(17.418)
Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit	332.106	147.171
Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode	367.934	26.164
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Berichtsperiode	371.574	387.558
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Berichtsperiode	739.508	413.722

Verkürzte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklage	Währungsumrechnungsrücklage	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit dem Aktionär	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 1. Jan. 2021	146	1.892.144	(372)	(3.560)	315.746	(114.263)	2.055.689	4.145.530	772.010	4.917.540
Gesamtergebnis für die Periode										
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	114.385	114.385	25.951	140.336
Sonstiges Gesamtergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	330	1.979	-	(1.338)	-	971	-	971
Gesamtergebnis für die Periode	-	-	330	1.979	-	(1.338)	114.385	115.355	25.951	141.307
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern										
Veränderung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Adler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung aufgrund des Unternehmenszusammenschlusses mit Consus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ausgabe von Stammaktien (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anteilsänderung ohne Veränderung des Kontrollstatus	-	24.939	-	-	-	-	-	24.939	(44.100)	(19.161)
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	189	189	-	189
Stand zum 31. März 2021	146	1.917.083	(42)	(1.581)	315.746	(115.601)	2.170.263	4.286.014	753.861	5.039.875

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklage	Kapitalrücklage aus Transaktionen mit dem Aktionär	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
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 die Periode									
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	(1.630)	(1.630)	(1.347)	(2.977)
Sonstiges Gesamtergebnis für die Periode, nach Steuern	-	-	47	-	(72.701)	-	(72.654)	-	(72.654)
Gesamtergebnis für die Periode	-	-	47	-	(72.701)	(1.630)	(74.284)	(1.347)	(75.631)
Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern									
Ausgabe von Stammaktien (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung der Verkaufsoption	-	-	-	(3.298)	-	-	(3.298)	48.715	45.417
Ausgeschüttete Dividende	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	63	63	-	63
Stand zum 31. März. 2020	55	500.608	(803)	315.746	(140.211)	1.893.877	2.569.273	99.021	2.668.294

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

Die Quartalsmitteilung der Gesellschaft wird auf Englisch und auf Deutsch veröffentlicht. Im Fall von Widersprüchen geht die englische Version vor. Beide Versionen der Quartalsmitteilung 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

QUARTALS-
MITTEILUNG 2021