

JAHRESABSCHLUSS

2021

/// BILANZ

der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, zum 31. Dezember 2021

In EUR	31.12.2021	31.12.2020
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	5.996,59	5.996,59
II. Sachanlagen		
1. Unbebaute Grundstücke	45.786,19	45.786,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.129.950,41	2.129.950,41
	2.175.736,60	2.175.736,60
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.091.229.123,18	1.113.852.466,74
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.217.739.050,38	974.558.364,09
3. Beteiligungen	1,50	1,50
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2,50	2,50
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.078.190,00	12.257.785,00
	2.317.046.367,56	2.100.668.619,83
	2.319.228.100,75	2.102.850.353,02
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	51.463.419,58	93.756.969,61
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	165.269,06	15.075.838,12
3. Sonstige Vermögensgegenstände	73.128.563,39	76.993.868,04
	124.757.252,03	185.826.675,77
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	123.467.417,20	288.266.308,62
III. Guthaben bei Kreditinstituten	24.303.267,86	12.722.722,39
	272.527.937,09	486.815.706,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.668.042,89	8.752.824,39
	2.596.424.080,73	2.598.418.884,19

In EUR	31.12.2021	31.12.2020
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
– bedingtes Kapital: EUR 30.142.544,00 (Vj. EUR 30.793.237,00)	109.416.860,00	73.658.680,00
II. Kapitalrücklagen	643.953.364,38	193.411.369,44
III. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	0,00	478.163.972,94
IV. Bilanzverlust	-491.013.165,28	-500.538.063,31
	262.357.059,10	244.695.959,07
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	458.627,04	182.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.586.576,00	1.647.748,66
	2.045.203,04	1.829.748,66
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen		
– davon konvertibel: EUR 0,00 (Vj. EUR 98.400.086.006,00)	1.522.454.794,56	2.122.562.435,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.839,28	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	516.525,74	3.597.857,22
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	801.406.591,52	224.723.634,28
5. Sonstige Verbindlichkeiten		
– davon aus Steuern: EUR 133.067,49 (Vj. EUR 946.815,93)	7.633.067,49	1.009.249,75
	2.332.021.818,59	2.351.893.176,46
	2.596.424.080,73	2.598.418.884,19

/// GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

In EUR	2021	2020
1. Umsatzerlöse	3.368.019,51	3.108.787,09
Sonstige betriebliche Erträge		
2. – davon aus Währungsumrechnung: EUR 6.378,03 (Vj. EUR 2.335,00)	23.664.277,96	10.236.558,15
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	305.387,49	2.249.491,94
b) Soziale Abgaben	6.837,91	5.188,89
	312.225,40	2.254.680,83
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.873.546,72	52.837.680,12
5. Erträge aus Beteiligungen		
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 974.008,30 (Vj. EUR 5.836,94)	974.008,30	5.836,94
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 52.407.315,46 (Vj. EUR 62.952.814,92)	53.338.230,83	64.086.692,72
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 92.200,96 (Vj. EUR 0,00)	13.067.984,72	16.178.981,74
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	4.068.182,12	490.659.740,79
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 19.587.235,59 (Vj. EUR 15.738.958,29)	58.139.776,68	64.827.433,37
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	488.919,75	0,00
11. Ergebnis nach Steuern	9.529.870,65	-516.962.678,47
12. Sonstige Steuern	4.972,62	18.809,12
13. Jahresfehlbetrag	9.524.898,03	-516.981.487,59
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-500.538.063,31	-3.105.357,37
15. Veräußerung eigener Anteile	0,00	19.548.781,65
16. Bilanzverlust	-491.013.165,28	-500.538.063,31

/// ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die betragsmäßigen Angaben im Anhang erfolgen in Euro (EUR), tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro.

Bei der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (nachfolgend ADLER AG) eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 180360 B, handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände, die Sachanlagen und Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder mit dem zum Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind mit dem Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bilanziert.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Bilanzstichtag zuzuordnen sind, gebildet. Die Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt rätierlich über ihre Laufzeit.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in angemessenem Umfang. Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und werden nicht abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansatzsätzen ermittelt. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Bewertung der temporären Differenzen und der innerhalb der nächsten fünf Jahre verrechenbaren steuerlichen Verlustvorträge erfolgt mit dem für das Geschäftsjahr geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer in Höhe von insgesamt 30,2 Prozent (Vorjahr: 30,2 Prozent). Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Da sich zum Bilanzstichtag allerdings ein Überhang an aktiven latenten Steuern aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen ergibt, wurde dieser in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Die Währungsumrechnung erfolgt im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zu Stichtagskursen. Zum Bilanzstichtag werden auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Devisenkassamittelkurs umgerechnet, wobei Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr höchstens mit dem Kurs im Zeitpunkt der Anschaffung bewertet werden.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Anlagevermögen

Die am Ende des Anhangs gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs.

Bereits am 2. Juli 2020 hatte der Aufsichtsrat der ADLER AG dem Abschluss eines Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags zwischen der ADLER AG und ihrer Muttergesellschaft, der Adler Group S.A. (nachfolgend Adler Group), Luxemburg, zugestimmt. Der Vertrag betraf die Übertragung der verbleibenden Beteiligung an der Adler Group, welche von der ADO Group Ltd., Tel Aviv/Israel, (nachfolgend ADO Group) als unmittelbares Tochterunternehmen der ADLER AG gehalten wurde, an die Aggregate Holdings S.A., Luxemburg, (nachfolgend Aggregate) unter der zwischen der Adler Group und Aggregate bestehenden Optionsvereinbarung vom 15. Dezember 2019. Im Rahmen des Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags hat sich die ADLER AG gegenüber der Adler Group verpflichtet, mit der ADO Group einen weiteren Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrag abzuschließen, in welchem sich die ADO Group gegenüber der ADLER AG verpflichtet, auf Anweisung durch die ADLER AG die von ihr gehaltenen 14.692.889 Adler-Group-Aktien an Aggregate zu übertragen. Die Adler Group hat für die Übertragung der Aktien durch die ADO Group an Aggregate eine Gegenleistung gewährt, die dem Marktwert der Adler-Group-Aktien am Übertragungstichtag 2. Juli 2020 entsprach (TEUR 348.221). Die ADLER AG hat aufgrund der Übertragung der Beteiligung zum Marktwert ihrerseits im Vorjahr eine außerplanmäßige Abschreibung auf die Anteile der ADO Group Limited in Höhe von TEUR 486.916 vorgenommen.

Die ADLER AG hat am 1. Dezember 2021 ca. 7 % der Aktien an der Brack Capital Properties N.V., Tel Aviv/Israel, (nachfolgend BCP) an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE (nachfolgend LEG) zu einem Kaufpreis von EUR 75 Mio. verkauft. Der Kaufpreis entspricht dem EPRA NAV je Aktie zum 30. September 2021. Zusätzlich hat sich die ADLER AG gegenüber der LEG unwiderruflich verpflichtet, ihre übrigen an der BCP gehaltenen Aktien im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG für Aktien der BCP einzuliefern, sofern der angebotene Preis je Aktie EUR 157,00 (EUR 765 Millionen für den verbleibenden Anteil der ADLER AG, bei einem Buchwert dieser noch ausgewiesenen Anteile von EUR 512 Millionen) nicht unterschreitet und die (erste) Annahmefrist spätestens am 30. September 2022 endet. Im Gegenzug zahlt die LEG an die ADLER AG - zusätzlich zum Kaufpreis - eine Optionsprämie in Höhe von EUR 7,5 Millionen. Diese Prämie wurde unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Hauptversammlung der WESTGRUND AG, Berlin, hat am 9. Juni 2021 die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf die ADLER AG beschlossen. Der Übertragungsbeschluss wurde am 3. November 2021 ins Handelsregister eingetragen und am 4. November 2021 bekannt gemacht. Aus dem Squeeze-Out der Minderheitsaktionäre der Westgrund AG hat die ADLER AG von der Adler Group 1.090.430 Aktien zu einem Kurs von EUR 13,24 erworben (TEUR 14.437). Ferner wurden Barabfindungen an die Aktionäre für insgesamt 1.393.748 Aktien in Höhe von TEUR 18.453 gezahlt.

Zum 31. Juli 2021 wurde die Tochtergesellschaft MÜBAU Real Estate GmbH, Hamburg, auf die ADLER AG verschmolzen, wodurch sämtliche Anteile und Forderungen an sowie sämtliche Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft untergingen. Der einmalige Verschmelzungsgewinn betrug TEUR 2.789.

Zudem haben sich innerhalb der Finanzanlagen ausgewiesenen Ausleihungen an verbundene Unternehmen insgesamt von TEUR 974.558 auf TEUR 1.217.739 erhöht. Die Ausleihungen an die Tochtergesellschaft Münchener Baugesellschaft mbH hat sich um TEUR 22.128 und an die Tochtergesellschaft Cato Immobilienbesitz- und -verwaltungs GmbH um TEUR 1.186 verringert. Gegenläufig haben sich die Ausleihungen an die Tochtergesellschaften Eurohaus Frankfurt AG (+ TEUR 842), die Spree Zweite Beteiligungs Ost GmbH

(+ TEUR 192) sowie die Spree Röbellweg 2-10 Verwaltungs GmbH (+ TEUR 188) erhöht. Die wesentliche Ausleihung betrifft wie im Vorjahr die Münchener Baugesellschaft mbH mit TEUR 914.028 (Vorjahr: TEUR 936.156).

Ferner wird in den Ausleihungen seit dem 29. Dezember 2021 ein Darlehen an die Gesellschafterin Adler Group in Höhe von TEUR 265.221 zuzüglich aufgelaufener Zinsen in Höhe von TEUR 51 ausgewiesen. Das Darlehen ist am 29.12.2022 fällig und wird mit 2,8444 % p.a. verzinst, wobei eine frühere Rückzahlung möglich ist. Für das Geschäftsjahr 2021 werden Erträge aus Ausleihungen gegenüber der Adler Group in Höhe von TEUR 51 ausgewiesen.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 8.078 betreffen unverändert zum Vorjahr eine verzinsliche Anleihe der Aggregate Holdings S.A., Luxemburg, die eine Laufzeit bis November 2025 hat. Hierfür wurden im Geschäftsjahr 2021 Wertberichtigungen von insgesamt TEUR 3.782 bei Abgängen von TEUR 398 berücksichtigt. Die Erträge aus den Wertpapieren betragen TEUR 662 (Vorjahr: TEUR 994).

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen kurzfristige Forderungen aus Verwaltungsleistungen und Kostenweiterbelastungen (TEUR 3.301; Vorjahr: TEUR 12.218) sowie dem Liquiditätsmanagement (TEUR 48.162; Vorjahr: TEUR 81.159).

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen in Höhe von TEUR 165 (Vorjahr: TEUR 15.076) betreffen sonstige kurzfristige Forderungen im Rahmen der laufenden Verrechnung. Der Rückgang ist auf Mittelrückzahlungen der Beteiligungsunternehmen zurückzuführen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Darlehen in Höhe von TEUR 8.195 (Vorjahr: TEUR 9.458) werden aufgrund der Struktur des Geschäfts der Darlehensnehmer nicht innerhalb eines Jahres zurückgezahlt. Im Übrigen haben alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit TEUR 58.592 (Vorjahr: TEUR 59.127) insbesondere die noch offene Restkaufpreisforderung inklusive Zinsansprüche aus dem Verkauf der Anteilsmehrheit an der ACCENTRO Real Estate AG im vierten Quartal 2017. Es wurden im Geschäftsjahr 2021 Zinserträge auf die marktüblich verzinsten Forderung in Höhe von TEUR 2.715 erfasst. In Q4 2021 erfolgte ein Zahlungseingang in Höhe von TEUR 3.250. Die Gesellschaft steht mit dem Schuldner im Austausch hinsichtlich der Begleichung der Restforderung. Auf Basis dieser Gespräche wurde, die am 30. September 2021 ausgelaufene Zahlungsfrist bis zum 31. Mai 2022 verlängert.

3. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Unter den Wertpapieren des Umlaufvermögens werden Forderungen aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 117.741 (Vorjahr: TEUR 254.755) sowie die zum Vorjahr unverändert verbliebenen Anteile an der ACCENTRO mit TEUR 5.652 (Vorjahr: TEUR 5.652) ausgewiesen. Die Rückzahlung von Schuldscheindarlehen im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 137.014 erfolgte zum Buchwert. Weiterhin werden Schuldverschreibungen in Höhe von TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 27.856) als kurzfristige Anlage gehalten.

4. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet in Höhe von TEUR 4.634 (Vorjahr: TEUR 8.664) das Aufgeld aus der Begebung von Anleihen. (Disagio).

5. Eigenkapital

GRUNDKAPITAL

Durch die Eintragung der Sachkapitalerhöhung der Gesellschafterin in Höhe von TEUR 35.107 sowie der Ausübung von Wandlungsrechten der begebenen Wandelanleihen in Höhe von TEUR 651 erhöhte sich das Grundkapital um TEUR 35.758 im Geschäftsjahr 2021.

Das voll eingezahlte Grundkapital der ADLER beträgt demnach zum 31. Dezember 2021 TEUR 109.416.860 (Vorjahr: TEUR 73.659) und ist eingeteilt in 109.416.860 (Vorjahr: 73.658.680) stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

GENEHMIGTES KAPITAL

GENEHMIGTES KAPITAL 2017/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 7. Juni 2017 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2017/1 am 27. Juni 2017 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 9. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 12.500 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Das genehmigte Kapital ist ausgeschöpft.

GENEHMIGTES KAPITAL 2019/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 11. Juni 2019 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2019/1 am 17. Juni 2019 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 10. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und /oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 23.000 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Das genehmigte Kapital ist vollständig ausgeschöpft.

GENEHMIGTES KAPITAL 2020/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 15. Dezember 2020 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2020/1 am 4. März 2021 in das Handelsregister, ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 14. Dezember 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 20.000 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

BEDINGTES KAPITAL

BEDINGTES KAPITAL 2015/I

Bei der Gesellschaft besteht aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 22. Mai 2015, letztmalig geändert durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. Mai 2018, ein bedingtes Kapital 2015/I in Höhe von TEUR 12.000. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Mai 2018 über die Erhöhung des bedingten Kapitals 2015/I wurde am 18. Juni 2018 in das Handelsregister eingetragen.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22. Mai 2015 bis zum 21. Mai 2020 begeben wurden. Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldver-

schreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Aufgrund der Ausübung von weiteren Wandlungsrechten aus der EUR-137,9-Millionen-2,5-Prozent-Wandelschuldverschreibung 2016/2021 und Fälligkeit der Wandelanleihe im Geschäftsjahr 2021, besteht das bedingte Kapital 2015/I zum 31. Dezember 2021 nicht mehr.

BEDINGTES KAPITAL 2019/I

Bei der Gesellschaft besteht aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 ein bedingtes Kapital 2019/I in Höhe von TEUR 22.000. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 über die Erhöhung des bedingten Kapitals 2019/I wurde am 17. Juni 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 bis zum 10. Juni 2024 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 11. Juni 2019 hat die am 15. Oktober 2015 beschlossene Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien durch eine neue, bis zum 10. Juni 2024 befristete Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien ersetzt.

Der Vorstand wird ermächtigt, bis zum 10. Juni 2024 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt zehn Prozent des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d, 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als zehn Prozent des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, ausgeübt werden. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Ein Erwerb eigener Aktien darf nur erfolgen, soweit die Gesellschaft eine Rücklage in Höhe der Aufwendungen für den Erwerb bilden könnte, ohne das Grundkapital oder eine nach Gesetz oder Satzung zu bildende Rücklage, die nicht zu Zahlungen an die Aktionäre verwendet werden darf, zu mindern.

Der Vorstand wird ermächtigt, eigene Aktien, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigung oder vorherigen Ermächtigungen erworben werden bzw. wurden, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) wieder über die Börse zu veräußern oder den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung ihres Bezugsrechts zum Bezug anzubieten. Der Handel mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen.

Die ADLER AG hat am 16. Juni 2017 mit einem Aktienrückkaufprogramm begonnen, das zweimal ergänzt worden ist. Das Aktienrückkaufprogramm ist im März 2018 ausgelaufen. Insgesamt sind bis zum 31. Dezember 2018 2.583.232 Stückaktien erworben worden. Der Nennbetrag der erworbenen eigenen Anteile wurde offen vom Grundkapital abgesetzt, die darüber hinausgehenden Anschaffungskosten wurden vom Bilanzgewinn abgezogen. Im Geschäftsjahr 2019 wurde im Rahmen des Erwerbs von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften der Kaufpreis teilweise durch die Übertragung von 980.000 eigenen Aktien geleistet, die mit EUR 14,50 je Aktie bewertet wurden. In Höhe des Nennbetrags der übertragenen eigenen Aktien wurde die Absetzung vom Grundkapital in Höhe von TEUR 980 rückgängig gemacht. Der den Nennbetrag übersteigende Differenzbetrag aus dem Übertragungswert wurde bis zur Höhe des mit dem Bilanzgewinn verrechneten Betrags diesem in Höhe von TEUR 12.279 wieder zugeführt. Der darüber hinausgehende Differenzbetrag in Höhe von TEUR 951 wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Zusammenhang mit einer beschlossenen Sachkapitalerhöhung die verbliebenen 1.603.232 eigenen Aktien als Gegenleistung für die Übertragung eines Teilbetrags von TEUR 21.836 der Forderungen aus einem Gesellschafterdarlehen an die Muttergesellschaft Adler Group übertragen. Die Aktien wurden dabei mit EUR 13,62 je Aktie bewertet. In Höhe des Nennbetrags der übertragenen eigenen Aktien wurde die Absetzung vom Grundkapital in Höhe von TEUR 1.603 rückgängig gemacht. Der den Nennbetrag übersteigende Differenzbetrag aus dem Übertragungswert wurde bis zur Höhe des mit dem Bilanzgewinn verrechneten Betrags diesem in Höhe von TEUR 19.549 wieder zugeführt. Der darüber hinausgehende Differenzbetrag in Höhe von TEUR 684 wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 178.089 (Vorjahr: TEUR 170.604), die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB beträgt TEUR 22.808 (Vorjahr: TEUR 22.808).

Die Erhöhung der Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB im Geschäftsjahr 2021 resultiert in Höhe von TEUR 7.485 (Vorjahr: TEUR 29.250) aus der Wandlung von Wandelanleihen.

Zudem wurde im Geschäftsjahr 2021 mit Eintragung der im Vorjahr vorgenommenen Sachkapitalerhöhung der Adler Group im Handelsregister ein Betrag in Höhe von TEUR 443.056 in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB eingestellt.

ZUR DURCHFÜHRUNG DER BESCHLOSSENEN KAPITALERHÖHUNG GELEISTETE EINLAGEN

Mit Zustimmung des Aufsichtsrats hat der Vorstand der ADLER AG am 2. Oktober 2020 beschlossen, das genehmigte Kapital im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps (Sachkapitalerhöhung), den die Gesellschaft am 30. August 2020 bekannt gegeben hatte, in Höhe von TEUR 35.107 auszuüben und das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft entsprechend zu erhöhen. Die notwendige Sachkapitalerhöhung im Umfang von TEUR 478.163 zum Börsenkurs am 2. Oktober 2020 von EUR 13,62 je Aktie wurde am 23. Februar 2021 in das Handelsregister eingetragen und damit bereits zum 31. Dezember 2020 im Eigenkapital der Gesellschaft als gesonderter Position ausgewiesen. Die Adler Group als Mehrheitsgesellschafterin war allein für die neu auszugebenden Aktien zeichnungsberechtigt. In diesem Zusammenhang wurden bereits vor dem Bilanzstichtag die 1.603.232 eigenen Aktien der Gesellschaft (ca. 2,2 Prozent des Grundkapitals) zum Preis von EUR 13,62 pro Aktie und somit zu insgesamt TEUR 21.836 an die Adler Group übertragen.

Im Gegenzug hat die Adler Group einen Teilbetrag ihrer Forderung aus einem bestehenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von insgesamt TEUR 500.000 in die ADLER AG eingebracht, sodass sich ebenfalls die Verbindlichkeiten gegenüber die Muttergesellschaft entsprechend reduziert haben.

Mit Eintragung ins Handelsregister am 23. Februar 2021 wurden TEUR 35.107 in das gezeichnete Kapital und TEUR 443.056 in die Kapitalrücklage umgebucht.

BILANZVERLUST

Der Bilanzverlust beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2021 insgesamt TEUR 491.013 (Vorjahr: TEUR 500.538). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert aus dem erzielten Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 9.525 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag TEUR 516.981).

6. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 1.587 (Vorjahr: TEUR 1.648) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für einen Rechtsstreit in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 0), für Kosten der Konzern-/ Jahresabschlussprüfung in Höhe von TEUR 401 (Vorjahr: TEUR 338), für ausstehende Eingangsrechnungen von TEUR 418 (Vorjahr: TEUR 80) sowie die Kosten der Hauptversammlung und des Geschäftsberichts von TEUR 125 (Vorjahr: TEUR 125).

Der Rechtsstreit steht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an BCP. Hier wurde von einem Minderheitsaktionär eine Sammelklage vor dem Tel Aviv District Court, Tel Aviv/Israel, eingereicht. In der Klage (dem Antrag auf Zertifizierung einer Forderung als Sammelklage) wurde behauptet, dass die Mehrheitsaktionäre Redzone Empire Holding Limited, Zypern, und die drei Mitglieder der Geschäftsleitung ihre Aktien vollständig an ADLER verkauft hätten, während die anderen Minderheitsaktionäre von BCP ihre Aktien nur in begrenztem Umfang im Rahmen des Special Tender Offer (STO) einbringen konnten. In der Klage wurde ein Streitwert von 78 bis 116 Mio. NIS (entspricht ca. 18 bis 27 Mio. EUR) geltend gemacht, der dem Gesamtwert der Aktien der betroffenen Minderheitsaktionäre entsprach. Das Gericht wies die Klage in Bezug auf die Redzone-Transaktion ab und bestätigte die Klage in Bezug auf die den Mitgliedern der Geschäftsleitung gewährten Optionen. Das Risiko von ADLER wird auf ca. EUR 600.000 geschätzt, was der Bewertung des Vorteils entspricht, den das Senior Management (als Ergebnis der Optionen) durch den vom Gericht bestellten Sachverständigen erhalten hat.

7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
1. Anleihen/Wandelanleihen (Vorjahr)	1.522.455 (2.122.562)	422.455 (622.562)	1.100.000 (1.200.000)	0 (300.000)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	11 (0)	11 (0)	0 (0)	0 (0)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	517 (3.598)	517 (3.598)	0 (0)	0 (0)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	801.406 (224.724)	630.984 (29.729)	170.422 (194.995)	0 (0)
5. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	7.633 (1.009)	7.633 (1.009)	0 (0)	0 (0)
	2.332.022	1.061.600	1.270.422	0
(Vorjahr)	(2.351.893)	(656.898)	(1.394.995)	(300.000)

Anleihen/Wandelanleihen

Im Juni 2016 wurde die Wandelanleihe 2016/2021 in einer Stückzahl von 10.000.000 zum Nennbetrag von EUR 13,79 pro Stück, mithin TEUR 137.900, zu einem Zinssatz von 2,5 Prozent und einer Fälligkeit im Juli 2021 begeben. ADLER AG gewährte jedem Anleihegläubiger das Recht, während des Ausübungszeitraums jede Anleihe in auf den Inhaber lautende Stückaktien der ADLER AG mit einem zum Emissionstag auf eine Aktie entfallenden Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zu wandeln. Der Wandlungspreis belief sich zum Emissionszeitpunkt auf EUR 13,79. Zum 7. Juni 2017 wurde der Wandlungspreis auf EUR 12,5364 und aufgrund der Ausschüttung einer Dividende zum 31. August 2018 auf EUR 12,5039 angepasst. Bis Juli 2021 waren alle Wandlungsrechte ausgeübt oder verfallen.

ADLER hatte im Dezember 2017 eine Unternehmensanleihe im Umfang von TEUR 800.000 in zwei Tranchen begeben. Die erste Tranche (2017/2021), mit einem Zinskupon von 1,50 Prozent und einem Volumen von TEUR 500.000, lief bis Dezember 2021 und wurde zu 99,52 Prozent ausgegeben. Die zweite Tranche (2017/2024) mit einem Zinskupon von 2,13 Prozent und einem Volumen von TEUR 300.000 läuft im Februar 2024 aus und wurde zu 99,28 Prozent ausgegeben. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der Anleihe rund 1,73 Prozent.

Im April 2018 hat die ADLER AG Unternehmensanleihen im Umfang von TEUR 800.000 in zwei Tranchen erfolgreich bei institutionellen Investoren in Europa platziert. Die erste Tranche mit einem Volumen von TEUR 500.000, einem Zinskupon von 1,88 Prozent und einer Laufzeit bis April 2023, die zweite Tranche mit einem Volumen von TEUR 300.000, einem Zinskupon von 3,00 Prozent und einer Laufzeit bis April 2026. Im Durchschnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 2,30 Prozent.

Im April 2019 hat die ADLER AG eine Unternehmensanleihe im Umfang von TEUR 400.000 mit einem Zinskupon von 1,50 Prozent erfolgreich bei institutionellen Investoren in Europa platziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren und ist im April 2022 zur Rückzahlung fällig.

Des Weiteren sind in den Verbindlichkeiten aus Anleihen/Wandelanleihen Zinsabgrenzungen in Höhe von TEUR 22.455 (Vorjahr: TEUR 24.162) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Ausgewiesen werden zum Stichtag lediglich Kontokorrentverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 11.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Verwaltungsleistungen (TEUR 0; Vorjahr: TEUR 17), das Liquiditätsmanagement (TEUR 624.711; Vorjahr: TEUR 5.592) und Finanzverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (TEUR 176.695; Vorjahr: TEUR 216.786). Zudem werden hier Verbindlichkeiten gegenüber Tochterunternehmen im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft ausgewiesen.

Die Adler Group hatte der ADLER AG am 14. April 2020 zunächst TEUR 885.470 als langfristiges verzinsliches Darlehen zur Rückzahlung des Brückenkredits, welcher im Dezember 2019 zur Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der ADO Group aufgenommen wurde, gewährt. Der Zinssatz war abhängig von der Laufzeit und dem Rating und betrug 2,77 Prozent p. a. Die Adler Group hatte der ADLER AG ferner anteilige Transaktionskosten in Höhe von TEUR 3.087 weiterbelastet. Die Rückzahlung des Darlehens sollte spätestens am 15. März 2022 erfolgen. Das Darlehen war nicht besichert. Im dritten Quartal 2020 erfolgte aufgrund einer Vereinbarung eine Verrechnung mit neu entstandenen Forderungen gegen die Adler Group in Höhe von insgesamt TEUR 377.403, welche zum einen aus der Übertragung der Anteile an der Adler Group in Höhe von TEUR 348.221 sowie zum anderen aus für die Adler Group geleisteten Zahlungen von TEUR 29.182 resultierten. Im vierten Quartal 2020 hat die Adler Group einen Teilbetrag ihrer Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 500.000 als Sacheinlage gegen Gewährung neuer Aktien sowie gegen Übertragung der eigenen Aktien der ADLER AG eingebracht.

Darüber hinaus wurden der ADLER AG von der Adler Group im zweiten Quartal 2020 weitere verzinsliche Darlehen über insgesamt TEUR 230.735 zur Finanzierung in mehreren Tranchen zur Verfügung gestellt. Der Zinssatz betrug jeweils 4,32 Prozent p. a. Die Darlehen sollten jeweils mit Endfälligkeit im vierten Quartal 2021 zurückgezahlt werden. Die Darlehen waren vollständig unbesichert. Im dritten Quartal 2020 erfolgte aufgrund der Abtretung bestehender Darlehensansprüche eine Verrechnung in Höhe von TEUR 60.000. Im vierten Quartal 2020 erfolgten Rückzahlungen in Höhe von TEUR 142.000 und eine weitere Verrechnung aufgrund der Abtretung bestehender Forderungen in Höhe von TEUR 18.000.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Darlehensgewährungen betragen somit inklusive Zinsverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 TEUR 21.445 und bestehen gegenüber der Muttergesellschaft Adler Group in Höhe von TEUR 18.964. Die Tilgung der Darlehen und aufgelaufenen Zinsen erfolgte am 7. Januar 2021. Für das Geschäftsjahr sind hieraus Zinsaufwendungen an die Adler Group in Höhe von TEUR 13 angefallen.

Am 13. Januar 2021 wurde ein Darlehensvertrag zwischen der Adler Group und der ADLER AG über ein Darlehen in Höhe von TEUR 335.0000 abgeschlossen. Das Darlehen wurde mit 2,8444% verzinst und sollte am 31. Januar 2022 einschließlich Zinsen zurückgezahlt werden. Die Rückführung erfolgte bereits am 29. Dezember 2021. Für das Geschäftsjahr 2021 sind hierfür Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.186 angefallen.

Aus der laufenden Verrechnung von Zahlungsvorgängen im Zusammenhang mit Verauslagungen zwischen der ADLER AG und der Adler Group resultierten Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 1.149). Das Verrechnungskonto ist nicht verzinst und auch nicht besichert.

Die ADLER AG hatte ihrem Tochterunternehmen ADO Group im ersten Quartal 2020 ein Darlehen über EUR 142.926 Millionen gewährt. Das Darlehen hatte eine Verzinsung von 4,32 Prozent p. a. und war unbesichert. Da die ADO Group ihre Aktien an der Adler Group Anfang Juli zum Marktwert (Börsenkurs) von TEUR 348.221 übertragen hatte, ist die Darlehensforderung gegen die ADO Group jedoch in eine Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 205.145 umgeschlagen, welche sich dann in der Folge aufgrund einer Teilrückzahlung auf TEUR 195.341 inklusive Zinsen zum Bilanzstichtag reduziert hat. Im Berichtsjahr erfolgte eine Rückführung auf TEUR 176.695. Das Darlehen von der ADO Group soll bis spätestens zum 31. Dezember 2022 inklusive Zinsen zurückgezahlt werden. Das Darlehen hat eine Verzinsung von 4,32 Prozent p. a. und ist unbesichert. Die ADLER AG hat im Berichtszeitraum in diesem Zusammenhang keine Zinserträge (Vorjahr: TEUR 2.450) sowie Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 7.519 (Vorjahr: TEUR 4.358) erfasst.

Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin bestehen zum Bilanzstichtag nicht (Vorjahr TEUR 20.113) und betrafen in 2020 mit TEUR 18.964 Finanzverbindlichkeiten und mit TEUR 1.149 die laufende Verrechnung.

8. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Weiterbelastung von Kosten und Dienstleistungen an andere Konzerngesellschaften.

9. Sonstige betriebliche Erträge

Aus Verkäufen von Finanzanlagen - hier konkret Anteile an der BCP - ergeben sich saldiert mit den Anlagenabgängen TEUR 19.893 (Vorjahr TEUR 703). Diese Erträge sind als außergewöhnliche Erträge zu klassifizieren.

Ferner sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen solche für die Auflösung von Rückstellungen als periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 224 (Vorjahr: TEUR 2.335) enthalten.

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 3.490. Die im Vorjahr ausgewiesenen TEUR 42.026 sind infolge des Erwerbs der ADO Group sowie des darauffolgenden Übernahmeangebots der Adler Group angefallen.

Ferner werden Bankgebühren für Wertpapiere in Höhe von TEUR 4.006 (Vorjahr TEUR 55) ausgewiesen, die die Rückführung der Anleihe 2017/2021 betreffen. Konzerninterne Weiterbelastungen durch die ADLER Group wurden in Höhe von TEUR 3.307 (Vorjahr TEUR 0) durch die ADLER AG übernommen.

11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens beinhalteten im Vorjahr im Wesentlichen die Abschreibungen auf die Anteile an der ADO Group mit TEUR 486.916. Im Geschäftsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf Wertpapiere in Höhe von TEUR 3.782 (Vorjahr: TEUR 3.573) aufgrund des gesunkenen Börsenkurses erfasst. Ferner sind Abschreibungen auf Ausleihungen mit TEUR 251 (Vorjahr: TEUR 170) enthalten.

12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus Anleihen und Wandelanleihen in Höhe von TEUR 38.534 (Vorjahr: TEUR 45.886). Der Zinsaufwand aus Darlehen der Gesellschafterin Adler Group beträgt TEUR 6.201 (Vorjahr TEUR 11.017). Für ein weiteres Darlehen der ADO Group sind im Berichtsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 7.519 (Vorjahr: 4.358) angefallen. Zinsaufwendungen gegenüber weiteren verbundenen Konzernunternehmen der ADLER AG wurden in Höhe von TEUR 5.867 (Vorjahr TEUR 363) ausgewiesen.

13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steueraufwendungen sind periodenfremde ausländische Körperschaftsteuerbeträge in Höhe von TEUR 444 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

IV. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse und nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

In Zusammenhang mit Kreditverträgen von Kreditinstituten mit mehreren Tochtergesellschaften der ADLER hat diese Garantien über insgesamt TEUR 6.500 zur Absicherung von Kostenüberschreitungen während der Bau-/Sanierungsphase bzw. zur Sicherung der Kapitaldienstansprüche abgegeben. Des Weiteren wurden Rangrücktritts- und Darlehensbelassungserklärungen für über Gesellschafterdarlehen eingebrachte bzw. einzubringende Eigenmittel in Höhe von insgesamt TEUR 4.723 abgegeben.

ADLER hat eine Patronatserklärung gegenüber der ADLER Real Estate Service GmbH, Hamburg, abgegeben mit der Verpflichtung, diese finanziell so auszustatten, dass sie ihre Verpflichtungen jederzeit erfüllen kann. Die Verpflichtungen gegenüber Gesellschaften außerhalb des Konsolidierungskreises belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.906. Die ADLER AG hat mit Datum vom 24. Oktober 2001 den Rangrücktritt zugunsten aller gegenwärtigen und künftigen Gläubiger ihrer Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH, Hamburg, erklärt. Sie hat sich insbesondere verpflichtet, die Forderungen gegen ihre Tochtergesellschaft so lange nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderungen zu einer rechnerischen Überschuldung der Tochtergesellschaft führt.

ADLER hat eine Patronatserklärung gegenüber der Magnus Sechzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, Berlin, abgegeben mit der Verpflichtung, diese finanziell so auszustatten, dass sie ihre Verpflichtungen aus dem Erwerb von unbebauten Grundstücken für die Projektentwicklung jederzeit erfüllen kann. Die Verpflichtungen dieser Gesellschaft außerhalb des Konsolidierungskreises belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 3.

ADLER hat eine Einstandsverpflichtung nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB gegenüber der ADLER Wohnen Service GmbH, Berlin, abgegeben mit der Erklärung, für die Verpflichtungen der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 einzustehen. Die Verpflichtungen gegenüber Gesellschaften außerhalb des Konsolidierungskreises belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.496.

ADLER hat eine Einstandsverpflichtung nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB gegenüber ADLER Energie Service GmbH, Berlin, abgegeben mit der Erklärung, für die Verpflichtungen der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 einzustehen. Die Verpflichtungen gegenüber Gesellschaften außerhalb des Konsolidierungskreises belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 5.839.

ADLER hat eine Einstandsverpflichtung nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB gegenüber Münchener Baugesellschaft mbH, Berlin, abgegeben mit der Erklärung, für die Verpflichtungen der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 einzustehen. Die Verpflichtungen gegenüber Gesellschaften außerhalb des Konsolidierungskreises belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 3.321.

ADLER hat eine Einstandsverpflichtung nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB gegenüber Westgrund Holding GmbH (vormals WESTGRUND AG), Berlin, abgegeben mit der Erklärung, für die Verpflichtungen der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 einzustehen. Die Verpflichtungen gegenüber Gesellschaften außerhalb des Konsolidierungskreises belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 3.693. Ferner hat die Westgrund Holding GmbH diverse Anteile an verbundenen Unternehmen an einen fremden Dritten verkauft. Dem Erwerber der Minderheitenanteile wurde für einen Zeitraum von zehn Jahren eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 garantiert. Sofern die jeweiligen Tochtergesellschaften der Westgrund Holding GmbH die Garantiedividende nicht aus eigener Kraft erwirtschaften können, ist die Westgrund Holding GmbH verpflichtet, die Differenz bis zur garantierten Mindestausschüttung aufzufüllen. Die Westgrund Holding GmbH hat diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen ADLER. Das maximale Haftungsrisiko der ADLER beträgt zum 31. Dezember 2021 noch TEUR 2.280.

Die genannten Haftungsverhältnisse in Höhe von insgesamt TEUR 29.761 (Vorjahr: TEUR 17.991) wurden mit TEUR 18.535 (Vorjahr: TEUR 5.222) gegenüber Tochtergesellschaften abgegeben.

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist als gering einzustufen, da die Schuldner, für die gebürgt wird bzw. für die Patronats- und Rangrücktrittserklärungen abgegeben worden sind, bisher ihren Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen sind. Eine Inanspruchnahme aus den Bürgschaften bzw. Patronats- und Rangrücktrittserklärungen ist höchst unwahrscheinlich und eine Passivierung von Verbindlichkeiten daher zum Bilanzstichtag nicht erforderlich. Derzeit liegen uns keine Erkenntnisse vor, dass sich an dieser Einschätzung etwas ändern wird.

2. Mitarbeiter

Bei der ADLER AG waren 2021 – wie im Vorjahr – mit Ausnahme des Vorstands keine Mitarbeiter beschäftigt.

3. Vorstand

Zu Vorständen der Gesellschaft waren bzw. sind bestellt:

- Maximilian Rienecker, Berlin, Kaufmann, Co-Chief Executive Officer
- Thierry Beaudemoulin, Paris/Frankreich, Kaufmann, Co-Chief Executive Officer, seit 1. April 2021
- Sven-Christian Frank, Berlin, Jurist, Chief Operating Officer

In 2021 erhielten die Vorstände Herr Rienecker und Herr Beaudemoulin keine Bezüge von der ADLER AG. Sie wurden auf Ebene der Adler Group S.A. vergütet. Von der Adler Group wurden TEUR 2.660 an die ADLER AG als Umlage für Vorstandstätigkeiten weiterbelastet und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Vorstand Sven-Christian Frank erhielt im Geschäftsjahr 2021 Vergütungen in Höhe von insgesamt TEUR 549.

Herr Sven-Christian Frank erhielt neben einem Festgehalt von TEUR 375 eine Tantieme in Höhe von TEUR 167 sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 7.

4. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

- Martin Billhardt, Jurist, Vorsitzender
- Thilo Schmid, Projektcontroller, stellvertretender Vorsitzender
- Claus Jørgensen, Kaufmann, bis 14. März 2022
- Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt, seit 14. März 2022

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2021 TEUR 267 (Vorjahr: TEUR 262).

Herr Billhardt erhielt Bezüge in Höhe von TEUR 119, Herr Schmid in Höhe von TEUR 89 und Herr Jørgensen in Höhe von TEUR 59.

5. Weitere Mandate von Aufsichtsrat und Vorstand

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, haben folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG:

Martin Billhardt

- WESTGRUND AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats, bis Dezember 2021)
- Deutsche Rohstoff AG, Heidelberg (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Cub Creek Energy LLC, Highlands Ranch/USA (Non-executive Board Member)
- Elster & Oil Gas LLC, Highlands Ranch/USA (Non-executive Board Member)
- Bright Rock Energy LLC, Denver/USA (Non-executive Board Member)

Thilo Schmid

- Adler Group S.A., Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats)
- Jedox AG, Freiburg (Mitglied des Aufsichtsrats, bis Januar 2021)
- DTH S.A., Luxemburg (Non-executive Member of the Board of Directors)
- Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart (Beirat, bis Januar 2021)
- Cynora GmbH, Bruchsal (Beirat)
- Data Trust Holding S.à.r.l., Luxemburg (non-executive Board Member)
- YEDİTEPE MARİNA YATIRIM TURİZM İNSAAT A.S., Istanbul, Türkei (Mitglied des Verwaltungsrats)
- Whitebox Services AG, Wollerau, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats, seit Juni 2021)
- mobileObjects AG, Büren-Ahden (Mitglied des Aufsichtsrats, seit Oktober 2021)
- rankingCoach International GmbH, Köln (Mitglied des Beirats, seit August 2021)
- clickworker GmbH, Essen (Mitglied des Beirats, seit August 2021)

Claus Jørgensen

- Adler Group S.A., Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats)
- Brack Capital Properties N. V., Amsterdam/NL (Mitglied des Verwaltungsrats) bis 30. Dezember 2021

Dr. Peter Maser

- Adler Group S.A., Luxemburg (stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats)
- Volksbank Stuttgart eG (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
- BF.direkt AG (Aufsichtsratsvorsitzender)
- EURAM Bank AG (Aufsichtsratsvorsitzender)

Die Mitglieder des Vorstands sind nicht in weiteren Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

6. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
1 ADLER Real Estate AG (Muttergesellschaft)	Berlin					
2 ADLER Real Estate Service GmbH	Hamburg	4)	100,00	1	1.871	2
3 Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH	Berlin		100,00	1	1.213	30
4 Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	Hamburg	1)	100,00	1	52	0
5 Münchener Baugesellschaft GmbH	Berlin		99,95	1	-92.125	-19.746
			0,05	13		
6 ADLER Wohnen Service GmbH	Berlin	4)	83,33	5	-1.708	0
			16,66	1		
7 MBG Großbeeren GmbH & Co. KG	Hamburg	1)	100,00	5	100	0
8 MBG Trachau GmbH & Co. KG	Hamburg	1)	99,90	5	100	0
9 MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	-669	38
10 Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	-28.673	0
11 Energy AcquiCo I GmbH	Frankfurt am Main		100,00	10	71.891	1.523
12 Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	-45.541	0
13 Magnus Fünfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	159.133	188.824
14 WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth GmbH	Berlin		89,90	5	-2.630	-229
15 WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth GmbH	Berlin		89,90	5	-2.421	-195
16 ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	Berlin		94,80	24	6.485	0
17 ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	Berlin		94,80	24	-73	0
18 ESTAVIS 8. Wohnen GmbH	Berlin		94,80	24	391	0
19 ESTAVIS 9. Wohnen GmbH	Berlin		94,80	24	1	0
20 RELDA 36. Wohnen GmbH	Berlin		94,80	24	140	0
21 RELDA 39. Wohnen GmbH	Berlin		94,80	24	154	33
22 RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH	Berlin		89,90	24	1.278	394
23 MBG Sachsen mbH	Aue		89,90	5	640	142
24 Magnus-Relda Holding Vier GmbH	Berlin		97,99	5	-43.270	3.116
25 Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs GmbH	Berlin	4)	89,90	10	7.175	13
26 Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	-31.992	-4.964
27 WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	Berlin	5)	87,35	26	38.923	-505
28 S.I.G. RE GmbH	Berlin		100,00	9	26.485	22.063
29 Resident Sachsen P&K GmbH	Berlin		89,90	28	-2.640	-811
30 Resident West GmbH	Berlin		89,90	28	-9.244	-1.952
31 MBG Schwelm GmbH	Berlin		89,90	10	-3.871	-611
32 Alana Properties GmbH	Berlin		89,90	12	854	842
33 Aramis Properties GmbH	Berlin		89,90	12	-2.988	-1.865
34 REO-Real Estate Opportunities GmbH	Frankfurt am Main		89,90	12	-6.492	-569
35 Roslyn Properties GmbH	Berlin	4)	89,90	12	12.140	-3.500
36 Rostock Verwaltungs GmbH	Berlin		89,90	12	-4.519	-551
37 Sepat Properties GmbH	Berlin		89,90	12	12.737	0
38 Wallace Properties GmbH	Berlin		89,90	12	-17.484	4.875

Nr. Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)	
1. Verbundene Unternehmen						
39 ADLER ImmoProjekt Erste GmbH	Berlin	89,90	1	-2.374	-1.019	
40 ADLER Energie Service GmbH	Berlin	4)	100,00	1	2.583	1.136
41 Magnus Neunte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin	89,90	5	-2.170	-318	
42 ADLER Immo Invest GmbH	Berlin	100,00	1	18	-4	
43 ADLER Gebäude Service GmbH	Berlin	4)	100,00	5	100	0
44 Westgrund Holding GmbH	Berlin	100,00	1	583.936	299.310	
45 Westgrund Immobilien II. GmbH	Berlin	89,90	44	2.556	12	
46 Westconcept GmbH	Berlin	100,00	44	-643	-21	
47 IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00	44	5.326	-4	
48 ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH	Berlin	89,90	47	6.959	3.700	
49 Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH	Berlin	100,00	44	44	1	
50 Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH	Berlin	100,00	44	42	1	
51 Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH	Berlin	89,90	44	12.253	181	
52 WESTGRUND Immobilien IV. GmbH	Berlin	89,90	44	-1.320	-59	
53 WESTGRUND Immobilien V. GmbH	Berlin	89,90	44	4.665	-124	
54 WESTGRUND Immobilien VI. GmbH	Berlin	89,90	44	-2.775	-484	
55 WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Ludwigshafen am Rhein	100,00	44	55	0	
56 Westgrund Brandenburg GmbH	Berlin	89,90	44	-1.149	-1.659	
57 Westgrund VII. GmbH	Berlin	4)	89,90	44	-2.956	-3.590
58 Westgrund I. Halle GmbH	Berlin	94,90	44	2.622	-778	
59 Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00	58	29	1	
60 Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG	Berlin	1)	99,90	58	1.777	-423
61 RESSAP - Real Estate Service Solution Applications - GmbH	Berlin	100,00	5	-48	-2	
62 Xammit GmbH	Berlin	100,00	44	18	1	
63 Magnus Zehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	5	25	0	
64 Magnus Elfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	5	25	924	
65 Zweite CM Real Estate GmbH	Berlin	89,90	41	-466	17	
66 Dritte CM Real Estate GmbH	Berlin	89,90	41	-642	-6	
67 Vierte CM Real Estate GmbH	Berlin	89,90	41	-1.818	-205	
68 TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH	Berlin	89,90	12	-1.560	-412	
69 ADP Germany GmbH	Berlin	89,90	64	1.952	-85	
70 AFP III Germany GmbH	Berlin	89,90	64	2.729	-2.707	
71 RIV Harbour West MI 1 GmbH	Berlin	89,90	63	-3.710	-1.819	
72 RIV Harbour East WA 1 GmbH	Berlin	89,90	63	-398	616	
73 RIV Total MI 2 GmbH	Berlin	89,90	63	372	-295	
74 RIV Central WA 2 GmbH	Berlin	89,90	63	-871	20	
75 RIV Square West MI 3 GmbH	Berlin	89,90	63	-1.085	-53	
76 RIV Square East WA 3 GmbH	Berlin	89,90	63	-1.458	244	
77 RIV Channel MI 4 GmbH	Berlin	89,90	63	-580	63	
78 RIV Kornspeicher GmbH	Berlin	89,90	63	-1.155	31	

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
79 Magnus Zwölfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	-3	2
80 Magnus Dreizehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		89,90	5	-5.695	-2.585
81 TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH	Berlin		89,90	79	-1.801	-673
82 Brack Capital Properties N.V. (BCP)	Amsterdam/ Niederlande		62,78	1	804.729	92.695
83 Magnus Fünfzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		89,90	5	-1.475	-757
84 Magnus Sechzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		89,90	5	-1.225	-652
85 Brack German Properties B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	82	881.106	100.704
86 Brack Capital (Düsseldorf-Rossstrasse) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	3.098	525
87 Brack Capital (Düsseldorf-Schanzenstraße) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-35	-5
88 Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	2.457	1.562
89 Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	16.213	5.054
90 Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	-1.521	-216
91 Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	1.515	-3.243
92 Brack Capital (Remscheid) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	-199	-649
93 Brack Capital Theta B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	24.064	5.534
94 Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co KG	Frankfurt am Main	2)	99,90	93	3.903	704
95 BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH	Frankfurt am Main	2)	94,90	93	31	0
96 Brack Capital Epsilon B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	19	180
97 Brack Capital Delta B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	52,29	85	44	499
			37,61	82		
			10,10	5		
98 Brack Capital Alfa B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	52,29	85	1.008	424
			37,61	82		
			10,10	5		
99 Brack Capital (Hamburg) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-45	-99
100 BCP Leipzig B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	6.269	-0
101 BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	100	68.866	15.196
102 BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	100	26.964	5.769
103 BCRE Leipzig Wohnen West B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	100	72.607	13.405

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
104 Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	6	-0
105 Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B. V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-158	-11
106 BCRE Essen Wohnen B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	105	7.019	-1.347
107 BCRE Duisburg Wohnen B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	105	8.296	3.354
108 BCRE Dortmund Wohnen B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	105	15.469	5.514
109 Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-22	-
110 Brack Capital Germany (Netherlands) Hedging B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-1	-
111 Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	244.390	12.076
112 S.I.B. Capital Future Markets Ltd.	Tel Aviv/Israel	2)	100,00	111	kA	kA
113 Brack Capital Labda B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-2.456	-138
114 LBHQ Investments B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-398	-
115 RealProb (Rodelheim) C.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,00	114	-20.739	-27
			1,00	116		
116 RealProb Investment Germany (Netherlands) III B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-187	-
117 Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	1.425	-174
118 Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-	-
119 Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	1.161	460
120 Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	261	56
121 Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-	-
122 Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-454	-189
123 Brack Capital Beta B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	89,90	85	104.731	497
124 Grafental Mitte B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	123	67.215	3.129
125 Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	123	40.206	11.530
126 Grafental GmbH & Co. KG	Düsseldorf	2)	100,00	125	51	-
127 Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	123	117
128 Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	619	79
129 Brack Capital (Witten) GmbH & Co. Immobilien KG	Düsseldorf	2)	100,00	128	0	-
130 Brack Capital Witten GmbH (GP)	Düsseldorf	2)	100,00	128	29	1
131 Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-18	-0

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
132 Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	14.705	1.831
133 Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	35.523	3.815
134 Brack Capital Germany (Netherlands) XLI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	17.607	5.356
135 Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	6	-1
136 Brack Capital Germany (Netherlands) XLII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	19.371	5.469
137 Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	17	-0
138 Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	35.802	11.165
139 Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	31.703	2.586
140 Brack Capital (Darmstadt Goebelstrasse) GmbH	Frankfurt am Main	2)	100,00	135	-41	-1
141 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	15.586	6.025
142 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	41.017	8.408
143 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	11.592	1.483
144 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	3.153	-161
145 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	10.398	817
146 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	85	15.110	6.553
147 Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-437	-102
148 Brack Capital Wuppertal (Netherlands) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-6	-
149 Brack Capital (Wuppertal) GmbH	Frankfurt am Main	2)	100,00	85	1.718	438
150 Invest Partner GmbH	Frankfurt am Main	2)	93,90	149	25	-
151 Brack Capital Gelsenkirchen GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main	2)	99,23	89	16.213	5.054
152 Brack Capital (Oberhausen) GmbH	Frankfurt am Main	2)	100,00	89	25	1
153 Grafental Verwaltungs GmbH (pHG)	Düsseldorf	2)	100,00	131	25	0
154 Brack Capital Kaufland Sarl	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	89,89	85	62.517	20.389
			10,11	5		
155 TPL Augsburg S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	92,00	154	604	-3.094
156 TPL Bad Aibling S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	91,90	154	476	-711

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
157 TPL Biberach S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	91,90	154	-46	-5.538
158 TPL Borken S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	92,00	154	348	106
159 TPL Geislingen S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	91,90	154	-2.592	-2.765
160 TPL Neckarsulm S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	91,90	154	3.932	-2.685
161 TPL Vilshofen S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	92,00	154	283	172
162 TPL Ludwigsburg S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	91,90	154	8.217	-93
163 Brack Capital Eta B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-734	-157
164 Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	490	61
165 Parkblick GmbH & Co. KG	Düsseldorf	2)	99,90	164	-576	-40
166 Grafental am Wald GmbH (PhG)	Düsseldorf	2)	100,00	164	27	0
167 Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V. "Holdco BV"	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-109	-22
168 Brack Capital Patros GmbH "Holdco GmbH"	Frankfurt am Main	2)	100,00	167	-1.235	-640
169 Brack Capital Magdeburg I GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-606	-257
170 Brack Capital Magdeburg II GmbH	Berlin	2)	94,80	168	11	45
171 Brack Capital Magdeburg III GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-123	-11
172 Brack Capital Magdeburg IV GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-40	-36
173 Brack Capital Magdeburg V GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-368	-81
174 Brack Capital Magdeburg VI GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-102	-20
175 Brack Capital Halle I GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-56	-62
176 Brack Capital Halle II GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-237	-62
177 Brack Capital Halle III GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-207	-116
178 Brack Capital Halle IV GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-604	-219
179 Brack Capital Halle V GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-253	-68
180 Brack Capital Leipzig I GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-98	8
181 Brack Capital Leipzig II GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-218	-88
182 Brack Capital Leipzig III GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-55	-12
183 Brack Capital Leipzig IV GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-344	-220
184 Brack Capital Leipzig V GmbH	Berlin	2)	94,80	168	-185	-91
185 Brack Capital Leipzig VI GmbH	Berlin	2)	94,80	168	29	19
186 Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-	-
187 RT Facility Management (Germany) GmbH (GP)	Düsseldorf	2)	100,00	186	35	1

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
188 RT Facility Management GmbH & Co. KG	Düsseldorf	2)	100,00	187	250	476
189 BCRE Kassel I B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	89,90	85	-609	-3.797
			10,10	5		
190 Brack Objekt Kassel Hafenstrasse GmbH	Frankfurt am Main	2)	94,90	189	31	1
191 Brack Capital (Kassel) GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main	2)	100,00	189	10	-
192 RealProb Investment (Duisburg) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	-83.216	-2
193 Magnus Siebzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		99,90	5	-420	-27
194 Wasserstadt Co-Living GmbH	Berlin		100,00	5	-845	-616
195 Magnus Neunzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	13	-3
196 Magnus Zwanzigste Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	15	-4
197 Spree Zweite Beteiligung Ost GmbH	Zossen		89,90	1	-3.468	-590
198 Spree Röbellweg 2 - 10 Verwaltungs GmbH	Berlin		89,90	1	-3.626	-338
199 ADO GROUP LTD.	Israel		100,00	1	242.123	-31.238
200 BCP Invest Rostock B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	1	-
201 BCP Invest Celle B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	1	-
202 BCP Invest Castrop B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	85	1	-
203 Eurohaus Frankfurt AG	Berlin		89,99	1	-2.630	-1.373
204 Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH (phG)	Düsseldorf	2)	100,0	122	28	1
205 Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main	2)	99,33	131	-14	-1
206 Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	Düsseldorf	2)	100,00	122	-49.490	-38.856

Nr. Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)	
2. Beteiligungen						
207 ADLER Real Estate Assekuranzmakler GmbH & Co. KG	Düsseldorf	2)	50,0	1	2	0
208 AB Immobilien B.V.	Amsterdam/ Niederlande		25,0	5	-7.376	-3.713
209 Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		25,0	5	-1.184	-1.649
210 Brack Capital (Chemnitz) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	3)	59,9	85	-6.252	-125
211 MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	Rotterdam/ Niederlande	3)	50,0	1	-7.043	-176
212 Stovago B.V.	Rotterdam/ Niederlande	3)	50,0	1	-4.262	-84

¹⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 b HGB bezüglich der Offenlegungspflichten in Anspruch zu nehmen.

²⁾ Letzter vorliegender Jahresabschluss vom 31. Dezember 2020.

³⁾ Letzter vorliegender Jahresabschluss vom 31. Dezember 2019.

⁴⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 Abs. 3 HGB bezüglich der Offenlegungspflichten in Anspruch zu nehmen.

⁵⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 Abs. 3 HGB bezüglich der Offenlegungspflichten des Lageberichtes in Anspruch zu nehmen.

7. Angaben zur Muttergesellschaft

Die Adler GROUP S.A. als unmittelbare Muttergesellschaft stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Dieser wird auf der Webseite des Unternehmens unter <https://www.ir.adler-group.com/> veröffentlicht.

8. Angaben nach § 160 Abs.1 Nr. 8 AktG

Name des Aktionärs, Sitz	Datum der Schwellen- berührung	Veröffent- lichungs- datum	*Schwellen- berührungen in %	Neue Stimm- rechte gesamt	Stimm- rechte gesamt in %	zuge- rechnet in %	zuge- rechnet von
ADLER Group S.A., Luxemburg	09.04.2020	09.04.2020	> 75	66.404.915	91,93	91,93	-

* <= Schwelle unterschritten / >= Schwelle überschritten

9. Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar betrifft in voller Höhe mit TEUR 416 Abschlussprüfungsleistungen. Von den Honoraren der Abschlussprüfungsleistungen entfallen durch Wechsel des Abschlussprüfers keine Honorare auf das Vorjahr.

10. Geschäfte mit nahestehenden Personen bzw. Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2016 hatte ADLER ihre Tochtergesellschaft WESTGRUND veranlasst, diverse Anteile an verbundenen Unternehmen an einen fremden Dritten zu verkaufen. Der aus dieser Transaktion resultierende Nettovermögensabgang (TEUR 10.352) auf der Ebene der WESTGRUND wurde durch die ADLER ausgeglichen. Die Tochtergesellschaften der WESTGRUND hatten dem Erwerber der Minderheitenanteile für einen Zeitraum von zehn Jahren eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 (vor Steuern) garantiert, wobei die Tochtergesellschaften der WESTGRUND diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen die ADLER haben, sofern sie selbst zur Zahlung nicht in der Lage sind.

Die Geschäfte mit nahestehenden Personen bzw. Unternehmen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Name nahestehende Person	Transaktion	Erträge in TEUR	Aufwen- dungen in TEUR	Forderungen/ Ausleihungen in TEUR	Verbind- lichkeiten in TEUR
Adler Group S.A.	Ausleihung	51	0	265.272	0
Adler Group S.A.	Darlehensverbindlichkeiten (in 2021 zurückgezahlt)	0	6.199	0	0
Adler Group S.A.	Entgelt für die Gewährung eines Wertpapierdarlehensvertrages zum Squeeze-Out WESTGRUND	0	10	0	0
Adler Group S.A.	Erträge aus Weiterbelastung	230	0	0	0
Adler Group S.A. und Tochtergesellschaften	Sonstige Leistungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie Verrechnungen	0	0	622	5.276
Adler Group S.A. Adler Properties GmbH Westgrund Holding GmbH	Verrechnung von Management Fee und Vorstandsgehältern	646	3.557	0	0
Adler Group S.A. und Tochtergesellschaften	Aufwendungen aus Weiterbelastungen	15	232	0	0
ADLER Real Estate Service GmbH	Geschäftsbesorgungsvertrag und Aufwendungen aus Weiterbelastungen	0	6.269	0	0
ADO Group Ltd.	Darlehensverbindlichkeiten	0	7.519	0	176.695
ADO Lux Finance S.á.r.l	Darlehensverbindlichkeiten (in 2021 zurückgezahlt)	0	2	0	0
Aggregate Holdings S.A.	Verzinsliche Anleihe	662	0	8.078	0
AB Immobilien B.V.	Kaufpreisforderung sowie Wertberichtigung auf Kaufpreisforderung	0	211	162	0
Consus Real Estate AG und Tochtergesellschaften	Aufwendungen aus Weiterbelastungen	0	69	0	69
Tochtergesellschaften im ADLER Real Estate AG-Konzern	Diverse Geschäfts- besorgungsverträge	2.491	0	0	0
Tochtergesellschaften im ADLER Real Estate AG-Konzern	Sonstige Leistungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie Verrechnungen	0	0	51.224	619.747
Tochtergesellschaften im ADLER Real Estate AG-Konzern	Verzinsung von Verrechnungskonten	1.530	5.867	0	0
Tochtergesellschaften im ADLER Real Estate AG-Konzern	Ausleihungen	51.099	222	952.467	0
Gesamt		56.724	30.157	1.277.825	801.787

In Bezug auf Transaktionen mit der Adler Group und Aggregate verweisen wir auf die Ausführungen unter dem Anlagevermögen sowie den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

V. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig im Dezember 2021 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären im Internet unter folgender Adresse dauerhaft zugänglich gemacht:

<http://adler-ag.com/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>

VI. VERSICHERUNG DES VORSTANDS GEMÄSS § 264 ABS. 2 SATZ 3 HGB

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der ADLER Real Estate AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

VII. NACHTRAGSBERICHT

Mit Kaufvertrag vom 13. Januar 2022 hat die Adler Group mehr als 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten der ADLER, überwiegend in mittelgroßen Städten in Ostdeutschland gelegen, an eine Tochtergesellschaft der KKR & Co. Inc. abgeschlossen. Die Veräußerung soll beginnend im ersten Quartal 2022 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 im Wege der Veräußerung einzelner Immobilien als Asset Deal erfolgen. ADLER weist die betroffenen Objekte unter den zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten aus.

Am 11. Februar 2022 senkte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das langfristige Emittentenrating der ADLER von „B+“ auf „B-“ und die Ratings der vorrangigen unbesicherten Schuldtitel von „BB-“ auf „B“. Die Ratings wurden mit CreditWatch negativ versehen.

Am 14. März 2022 wurde Dr. Peter Maser in den Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG berufen. Er löst Claus Jörgensen ab, der auf eigenen Wunsch aus dem Gremium ausschied.

Am 30. März 2022 hat ADLER einen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 265 Millionen an ihre Mehrheitsaktionärin, die Adler Group S.A. unterzeichnet. Das Darlehen ist marktüblich verzinst. So wird die überschüssige Liquidität, die die Gesellschaft im Zuge von Transaktionen erhalten hat, effizient genutzt.

Am 19. April 2022 wurde die Anleihe 2019/2022 im Betrag von EUR 400 Millionen vollständig und fristgerecht zurückgezahlt.

Am 21. April 2022 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass KPMG Forensic der Gesellschaft den Abschlussbericht ihrer umfassenden Prüfung der Vorwürfe gegen Viceroy Research LLC vorgelegt hat. Dieser Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. KPMG Forensic fand keine Beweise dafür, dass es systematische betrügerische und ausbeutende Transaktionen mit angeblich verbundenen Parteien gab. KPMG Forensic stellte jedoch Mängel in der Dokumentation und der Prozessabwicklung dieser Transaktionen fest. Prof. Dr. Kirsten, Vorstandsvorsitzender der Adler-Gruppe, kündigte am 22. April 2022 ein Programm zur Behebung der festgestellten Schwächen in Struktur und Prozess an. Erste Ergebnisse dieses Programms sollen noch vor der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 veröffentlicht werden.

Weitere Ereignisse, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ADLER Real Estate AG haben könnten, sind zwischen Ende des Berichtszeitraums und Redaktionsschluss dieses Berichts nicht eingetreten.

Berlin, 30. April 2022



Maximilian Bienecker
CEO



Thierry Beaudemoulin
COO



Sven-Christian Frank
CLO

/// ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, im Geschäftsjahr 2021

In EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten			31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	5.996,59	0,00	0,00	5.996,59
II. Sachanlagen				
1. Unbebaute Grundstücke	45.786,19		0,00	45.786,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.129.950,41	0,00	0,00	2.129.950,41
	2.175.736,60	0,00	0,00	2.175.736,60
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.601.779.139,39	32.890.517,35	56.349.727,91	1.578.319.928,83
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	979.225.272,94	316.148.718,13	77.634.940,69	1.217.739.050,38
3. Beteiligungen	1,50	0,00	0,00	1,50
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.837.769,69	221.586,16	0,00	2.059.355,85
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.831.280,00	0,00	398.000,00	15.433.280,00
	2.598.673.463,52	349.260.821,64	134.382.668,60	2.813.551.616,56
	2.600.855.196,71	349.260.821,64	134.382.668,60	2.815.733.349,75

01.01.2021	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2021	Zuschreibungen	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.996,59	5.996,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.786,19	45.786,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.129.950,41	2.129.950,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.175.736,60	2.175.736,60
487.926.672,65	0,00	835.867,00	487.090.805,65	0,00	1.091.229.123,18	1.113.852.466,74
4.666.908,85	0,00	4.666.908,85	0,00	0,00	1.217.739.050,38	974.558.364,09
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	1,50
1.837.767,19	221.586,16	0,00	2.059.353,35	0,00	2,50	2,50
3.573.495,00	3.781.595,00	0,00	7.355.090,00	0,00	8.078.190,00	12.257.785,00
498.004.843,69	4.003.181,16	5.502.775,85	496.505.249,00	0,00	2.317.046.367,56	2.100.668.619,83
498.004.843,69	4.003.181,16	5.502.775,85	496.505.249,00	0,00	2.319.228.100,75	2.102.850.353,02

/// ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2021

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS DER ADLER REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSMODELL

ADLER ist ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Objekten in und am Rande von Ballungsräumen. Geschäftsbetrieb und Immobilienbestände der Gruppe sind sämtlich in Deutschland verortet. Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe ist durch Akquisitionen von Einzelportfolios oder Anteilen an Immobiliengesellschaften aufgebaut worden.

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

Wohnimmobilienportfolio

Das Portfolio von ADLER besteht hauptsächlich aus kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit gut an die Wünsche der Zielgruppe – Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen – angepasst.

Um die Qualität der Wohnungen zu erhalten oder zu verbessern, investiert ADLER jährlich Beträge in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe.

Akquisitionsstrategie

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

Das Portfolio wird im Rahmen der Portfoliooptimierung regelmäßig überprüft und um Immobilien bereinigt, die nicht mehr in die Unternehmensstrategie passen.

Finanzierungsstrategie

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

ADLER hat als Teil der Adler Group guten Zugang sowohl zum Markt für besicherte Bankdarlehen als auch für unbesicherte Finanzierungen.

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

ADLER verwendet als finanzielle Hauptsteuerungsgrößen den EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV, um Firmenwert bereinigt und verwässert), die Funds from Operations I (FFO I) als Indikator für das am Cash-flow orientierte operative Ergebnis und den Loan to Value (LTV) als Indikator für die finanzielle Stabilität.

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

Im Rahmen des Property-Managements werden zahlreiche nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen regelmäßig überwacht. Zu den operativ wichtigen Kennzahlen gehören zum Beispiel die Vermietungsquote, die Zahl der Kündigungen sowie die Zahl der neuen Mietverträge, die Einhaltung zeitlicher Vorgaben bei Instandhaltungsmaßnahmen, die Erreichbarkeit der Property-Manager und Ähnliches.

Nichtfinanzielle Kennzahlen fließen auch in die Entscheidungen über Veränderungen der Immobilienbestände ein. Schließlich ist die potenzielle Wertentwicklung einer Immobilie unter anderem von Veränderungen in der Infrastruktur, der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung oder den möglichen Veränderungen am regionalen Arbeitsmarkt abhängig.

In der nichtfinanziellen Berichterstattung werden weitere Kennzahlen veröffentlicht, die allerdings nicht zum aktiven Management des Unternehmens verwendet werden. Ab 2020 ist ADLER Teil der nichtfinanziellen Berichterstattung der Adler Group, die auf der Website der Adler Group zur Verfügung gestellt wird.

MITARBEITER

ADLER hat als Konzernholding Vorstandsmitglieder, aber keine Mitarbeiter. Die Aufgaben der zentralen Administration sowie das Bestandsmanagement erfolgen im Konzern über Mitarbeiter der Adler Group, die in anderen Konzerngesellschaften beschäftigt sind und mit denen entsprechende Dienstleistungsverträge bestehen.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Als Immobilienkonzern betreibt ADLER keine Forschung und Entwicklung im herkömmlichen Sinne. Allerdings stellen die aus laufenden Marktanalysen gewonnenen Erkenntnisse eine wichtige Grundlage für die gesamte operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft bzw. des Konzerns dar.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

2021 hat die Leistung der Deutschen Wirtschaft (Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt) um 2,7 Prozent höher gelegen als im Vorjahr und sich damit gegenüber dem Einbruch des Vorjahres spürbar erholt. In diesem Umfeld hat sich die Immobilienbranche erneut als robust und wenig schwankungsanfällig gezeigt. Die Mieten lagen im Jahresdurchschnitt 2021 gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit um 1,3 Prozent höher als im Vorjahr - bei einer wieder anziehenden Inflationsrate von 3,1 Prozent. 2020 waren die Mieten bei einer Inflationsrate von 0,5 Prozent um 1,4 Prozent gestiegen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

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

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

Im Zusammenhang mit der Novelle des Klimaschutzgesetzes wurde im politischen Raum auch die Frage diskutiert, wer die CO₂-Abgaben auf die in Mietwohnungen verbrauchte Heizenergie tragen soll. Im Gespräch waren und sind weiterhin mehrere Modelle, von denen einige auch eine anteilige Finanzierung durch den Vermieter vorsehen. Bislang tragen Mieter die CO₂-Abgaben allein.

Im Zusammenhang mit den Wahlen am 26. September 2021 hat sich eine Mehrheit der Berliner Bevölkerung in einem Volksentscheid dafür ausgesprochen, Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Mieteinheiten zu vergesellschaften. Ob dieser Volksentscheid zu entsprechenden politischen Entscheidungen führen wird, ist schwer einzuschätzen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

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

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

Gegen Ende des dritten Quartals wurde der bereits 2019 getätigte Verkauf der Anteile an dem Entwicklungsprojekt der Brack Capital Properties (BCP) in Düsseldorf/Gerresheim rückabgewickelt. Das hatte Auswirkungen auf verschiedene Positionen sowohl der Gewinn- und Verlustrechnung als auch der Bilanz. Die Investment Properties nahmen um EUR 270 Millionen zu, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um EUR 148 Millionen. Das Ergebnis aus den Marktbewertungen der Investment Properties wurde mit EUR 126 Millionen belastet, während die Verbindlichkeiten aus latenten Steuern um EUR 20 Millionen zurückgegangen sind.

Am 11. Oktober 2021 hat die Adler Group mit der LEG Immobilien eine Absichtserklärung über eine Portfoliotransaktion mit 15.535 Mieteinheiten abgeschlossen. Bei diesen Einheiten handelt es sich um Bestände der ADLER Real Estate. Die Transaktion wurde zum Jahreswechsel erfolgreich abgeschlossen.

Am 26. Oktober 2021 hat die Adler Group eine weitere Absichtserklärung über eine Portfoliotransaktion mit 14.368 Mieteinheiten mit der KKR/Velero unterzeichnet. Auch bei diesen Einheiten handelt es sich um Bestände der ADLER Real Estate. Diese Transaktion wurde im Januar 2022 erfolgreich abgeschlossen.

Am 1. Dezember 2021 hat die Adler Group rund 7 Prozent der Anteile an der Brack Capital Properties an die LEG Immobilien veräußert. Zusätzlich hat sich die ADLER Real Estate gegenüber der LEG unwiderruflich verpflichtet, ihre übrigen an der BCP gehaltenen Aktien im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG für Aktien der BCP einzuliefern, sofern der angebotene Preis je Aktie EUR 157,00 (EUR 765 Millionen für den verbleibenden Anteil der ADLER Real Estate) nicht unterschreitet und die (erste) Annahmefrist spätestens am 30. September 2022 endet.

3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	2021	2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	337,8	354,7
– davon Nettomieteinnahmen	225,6	239,7
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-147,0	-143,5
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	190,8	211,2
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	1.428,7	836,5
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.428,1	-824,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,6	12,1
Personalkosten	-40,5	-45,0
Sonstige betriebliche Erträge	83,3	19,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50,3	-78,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	225,2	239,5
Abschreibungen und Wertminderungen	-33,3	-5,3
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	375,8	353,3
Finanzergebnis	-244,5	-70,9
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,1	-5,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	131,4	276,5
Ertragsteuern	-56,8	-81,4
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	74,6	195,1
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,0	-499,5
Konzernergebnis	74,6	-304,4

Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung wegen geringerem Immobilienbestand rückläufig

2021 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 337,8 Millionen. Das waren 4,8 Prozent weniger als im Vorjahr (2020: EUR 354,7 Millionen). Die Nettomieteinnahmen machten EUR 225,6 Millionen aus und lagen damit um 5,9 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (2020: EUR 239,7 Millionen). Der Rückgang der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und der Nettomieteinnahmen ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Veräußerungen von Non-Core-Teilportfolien in der zweiten Hälfte

des vergangenen Jahres zu einer Verkleinerung des Gesamtportfolios von knapp 9 Prozent geführt haben. Die Portfolioverkäufe Ende 2020 haben sich hier noch nicht ausgewirkt, da keine Nutzen und Lasten vor dem Jahreswechsel übergegangen sind.

Ein positiver Effekt auf die Erträge und Nettomieteinnahmen ergab sich dadurch, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden konnten.

Das 2021 erzielte Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung nahm gegenüber dem Vorjahr leicht ab und erreichte EUR 190,8 Millionen (2020: EUR 211,2 Millionen).

Geringes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Berichtszeitraum sind 1.605 Wohnimmobilien abgegangen, deren Veräußerung bereits im Vorjahr vertraglich vereinbart worden war. Zusätzlich sind einige Gewerbeimmobilien der BCP veräußert worden. Zum Jahresende wurde die Veräußerung eines Teilportfolios mit 15.500 Einheiten wirksam. In Summe ist aus diesen Transaktionen ein Ertrag in Höhe von EUR 0,6 Millionen entstanden.

Stabiles Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties

Aus der Marktbewertung der Investment Properties ergab sich 2021 ein Ergebnis von EUR 225,2 Millionen, etwas weniger als im Vorjahr (2020: EUR 239,5 Millionen). In diesem Ergebnis ist eine Wertminderung von EUR 126,0 Millionen enthalten, die aus der Rückabwicklung des Verkaufs der Anteile an dem Entwicklungsprojekt der BCP in Düsseldorf/Gerresheim resultierte. Die Entwicklung 2021 reflektiert die verbesserte operative Leistung ebenso wie die anhaltend positiven Marktentwicklungen. In der Marktbewertung sind auch die Auswirkungen enthalten, die mit der Rücknahme des Berliner Mietendeckels verbunden waren.

Aufwand insgesamt rückläufig

In Summe waren die Aufwandpositionen 2021 rückläufig. Der Personalaufwand nahm um 10,0 Prozent auf EUR 40,5 Millionen ab (2020: EUR 45,0 Millionen). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen auf EUR 50,3 Millionen (2020: EUR 78,4 Millionen) zurück, was im Wesentlichen damit zusammenhängt, dass im Vorjahr im Zuge des Erwerbs der ADO Group und des darauffolgenden Übernahmeangebots der Adler Group umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen angefallen waren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 2021 deutlich über dem Vorjahreswert, da sie die Entkonsolidierungsgewinne im Zusammenhang mit der Portfoliotransaktion Ende des Jahres in Höhe von EUR 73,8 Millionen enthalten.

EBIT über Vorjahr

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich 2021 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 375,8 Millionen (2020: EUR 353,3 Millionen)

Finanzergebnis und EBT unter Vorjahr

Das Finanzergebnis erreichte 2021 ein Minus von EUR 244,5 Millionen und fiel damit niedriger aus als im Vorjahr (2020: minus EUR 70,9 Millionen). Hier schlägt sich unter anderem nieder, dass 2021 Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit Refinanzierungen und Aufwendungen aus der Bewertung von finanziellen Vermögenswerten sowie negative Währungskurseffekte angefallen waren, während im Vorjahr vergleichsweise hohe einmalige Finanzerträge aus der Folgebewertung der verbleibenden Anteile an der

Adler Group und der Ablösung der Anleihen der ADO Group entstanden waren. Die laufenden Finanzaufwendungen aus der Bedienung von Bankdarlehen und Anleihen hingegen gingen weiter zurück.

Wegen des verringerten Finanzergebnisses lag auch das Ergebnis vor Steuern (EBT) unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Es erreichte 2021 EUR 131,4 Millionen (2020: EUR 276,5 Millionen). Der Ertragsteueraufwand betrug im Berichtszeitraum EUR 56,8 Millionen (2020: EUR 81,4 Millionen). Der überwiegende Teil des Ertragsteueraufwands geht auf latente Steuern zurück und ist nicht zahlungswirksam.

Das Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich belief sich 2021 auf EUR 74,6 Millionen (2020: EUR 195,1 Millionen), wovon EUR 69,2 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfielen (2020: EUR 145,8 Millionen).

Segmentberichterstattung

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

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

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

ADLER-Konzern	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
In Mio. EUR						
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	1.766,3	1.191,0	0,1	0,2	1.766,4	1.191,2
– davon Vermietung	337,6	354,5	0,1	0,2	337,7	354,7
– davon Verkäufe	1.428,7	836,5	0,0	0,0	1.428,7	836,5
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	225,2	239,5	0,0	0,0	225,2	239,5
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	375,9	353,3	-0,1	0,0	375,8	353,3
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,1	-5,9	0,0	0,0	0,1	-5,9
Finanzergebnis	-244,5	-71,1	0,0	0,1	-244,5	-71,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	131,4	276,4	0,0	0,1	131,4	276,5

Funds from Operations (FFO I) stabil

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

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

In Mio. EUR	2021	2020
Konzernergebnis	74,6	-304,4
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	74,6	195,1
+ Finanzergebnis	244,5	92,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	244,5	70,9
+ Ertragsteuern	56,8	79,7
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	56,8	81,3
+ Abschreibungen	33,3	5,7
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	33,3	5,3
– Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	225,2	239,5
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	225,2	239,5
– Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,1	-5,9
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,1	-5,9
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	183,9	-360,3
+/- Einmal- und Sondereffekte	3,9	542,4
Bereinigtes EBITDA³⁾	187,8	182,1
– Zinsaufwand FFO	57,1	54,2
– Laufende Ertragsteuern	3,7	5,0
– Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	55,6	37,1
FFO I	71,4	85,9
Zahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	109.416.860	73.658.680
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,65	1,17
Zahl der Aktien, verwässert ²⁾	109.416.860	81.482.427
FFO I je Aktie (verwässert)	0,65	1,05

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 109.416.860 (Vorjahr: 73.658.680)

²⁾ Zusätzlich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 0 (Vorjahr: 7.823.747)

³⁾ Die substanzwahrenden Investitionen werden in den Einmal- und Sondereffekten dargestellt; das Vorjahr wurde angepaßt.

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR	2021	2020
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	-6,5	37,6
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	2,1	499,2
Substanzwahrende Investitionen ¹⁾	7,7	3,3
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,6	2,3
Summe Einmal- und Sondereffekte	3,9	542,4

¹⁾ Vorjahr angepaßt

Der Zinsaufwand FFO I ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	2021	2020
Finanzerträge	20,1	89,7
Finanzaufwendungen	-264,6	-182,0
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	-244,5	-92,3
Anpassungen		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	45,2	8,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	10,6	28,3
Sonstige Effekte	131,6	1,5
Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	-57,1	-54,2

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich 2021 FFO I in Höhe von EUR 71,4 Millionen. Je Aktie errechneten sich auf verwässerter wie auf unverwässerter Basis FFO I in Höhe von EUR 0,65. Wegen der zwischenzeitlichen, umfangreichen Erhöhung des Grundkapitals liegt dieser Wert deutlich niedriger als ein Jahr zuvor.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	31.12.2021	In % der Bilanzsumme	31.12.2021 angepasst ¹⁾	In % der Bilanzsumme angepasst ¹⁾	31.12.2020	In % der Bilanzsumme
Langfristige Vermögenswerte	1.822,7	32,6	3.541,3	63,4	5.578,4	88,7
– davon Investment Properties	1.662,8	29,8	3.349,2	60,0	4.951,8	78,7
Kurzfristige Vermögenswerte	793,4	14,2	905,9	16,2	601,1	9,6
– davon Vorräte	13,2	0,2	63,9	1,1	68,3	1,1
– davon Zahlungsmittel	296,8	5,3	321,7	5,8	149,9	2,4
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	2.968,6	53,2	1.137,5	20,4	112,8	1,7
Aktiva	5.584,7	100,0	5.584,7	100,0	6.292,3	100,0
Eigenkapital	2.144,0	38,4	2.144,0	38,4	1.580,8	25,1
– davon Grundkapital	109,4	2,0	109,4	2,0	73,7	1,2
– davon Rücklagen	772,6	13,8	772,6	13,8	280,2	4,5
– davon Bilanzgewinn	830,3	14,9	830,3	14,9	761,1	12,1
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	431,7	7,7	431,7	7,7	465,8	7,4
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	478,2	7,6
Langfristige Verbindlichkeiten	2.023,9	36,2	2.600,0	46,6	3.073,3	48,8
davon Verbindlichkeiten aus						
– Anleihen	1.088,8	19,5	1.151,7	20,6	1.549,0	24,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	703,8	12,6	1.059,1	19,0	1.039,2	16,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	551,5	9,9	840,6	15,1	1.132,8	18,0
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0	0,0	0,0	97,4	1,5
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	421,9	7,6	433,5	7,8	530,3	8,4
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35,5	0,6	282,5	5,1	367,3	5,8
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	865,3	15,5	0,0	0,0	27,2	0,5
Passiva	5.584,7	100,0	5.584,7	100,0	6.292,3	100,0

¹⁾ Pro-forma-Konzernbilanz bei der der Teilkonzern BCP nicht als Veräußerungsgruppe nach IFRS 5 angesehen wird

Am 1. Dezember 2021 hat sich die ADLER Real Estate gegenüber der LEG unwiderruflich verpflichtet, ihre an der BCP gehaltenen Aktien im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG für Aktien der BCP einzuliefern, sofern bestimmte Bedingungen erfüllt sind. Aus diesem Grund wurden die Vermögenswerte der BCP in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert und die Verbindlichkeiten der BCP in die zur Veräußerung gehaltenen Schulden. In einer Pro-Forma-Rechnung wird gleichzeitig gezeigt, wie sich die einzelnen Bilanzpositionen darstellen, wenn die BCP nicht als Veräußerungsgruppe nach IFRS angesehen würde. Diese Pro-Forma Rechnung wird im weiteren Verlauf nicht kommentiert.

Zum Berichtszeitpunkt 31. Dezember 2021 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 5.584,7 Millionen aus, 11,3 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 6.292,3 Millionen).

Investment Properties verringert

Der wesentliche Grund für die Verringerung der Bilanzsumme liegt darin, dass im Verlauf des Berichtsjahres Vermögenswerte veräußert worden sind. Die Investment Properties nahmen dadurch deutlich ab, auch wenn 2021 weiterhin positive Marktbewertungen erzielt sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aktiviert werden konnten. Ein Zugang ergab sich zudem durch die Rückabwicklung des Anteilsverkauf am Projekt in Gerresheim bei der BCP. Allerdings ergab sich eine Umgliederung von rund 2,9 Milliarden an Investment Properties in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte. Hier handelt es sich um den erst nach Jahresabschluss wirksam gewordenen Portfolioverkauf sowie die Immobilien der BCP, deren Vermögen und Schulden ebenfalls zur Veräußerung anstehen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 793,4 Millionen aus. Die Veränderung gegenüber Jahresbeginn erklärt sich im Wesentlichen aus Zahlungseingängen für übrige kurzfristige Vermögenswerte und einem neuen Darlehen gegenüber der Adler Group S.A. Die Vorräte waren rückläufig, weil sie Teil des Portfolioverkaufs am Jahresende waren.

Eigenkapital und Eigenkapitalquote nehmen zu

Das Eigenkapital betrug Ende Dezember 2021 EUR 2.144,0 Millionen. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr (EUR 1.580,8 Millionen) geht im Wesentlichen auf den in der ersten Jahreshälfte erfolgten Debt-to-Equity Swap zurück. Die Eigenkapitalquote nahm um 13,3 Prozentpunkte zu und erreichte 38,4 Prozent.

Verbindlichkeiten nehmen deutlich ab

Die Verbindlichkeiten nahmen 2021 im Zuge der Veräußerungen und wegen der Rückzahlung der Anleihe 2011/2021 deutlich um EUR 790,0 Millionen ab. Die langfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich dabei um EUR 1.049,4 Millionen, die kurzfristigen Verbindlichkeiten, die die Anleihe 2011/2021 enthielten, um EUR 581,3 Millionen. Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden nahmen hingegen um EUR 838,0 Millionen zu. Hierin sind alle Verbindlichkeiten der BCP enthalten, auch diejenigen, die mit der Rückabwicklung des Anteilsverkaufs am Projekt Gerresheim im Verlauf des Jahres übernommen worden waren.

Loan to Value (LTV)

ADLER errechnet den LTV – wie in der Branche üblich – als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, ausgewählte Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzüglich zur Veräußerung gehaltener Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen der ADLER. Der LTV machte am Ende des Berichtszeitraums 12,8 Prozent aus.

In Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2021 angepasst ²⁾	31.12.2020
Wandelanleihen	0,0	0,0	97,4
+ Anleihen	1.510,7	1.585,2	2.079,3
+ Bankverbindlichkeiten	739,3	1.341,6	1.406,5
+ Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	22,6
– Zahlungsmittel	296,8	321,7	149,9
= Nettofinanzverbindlichkeiten	1.953,2	2.605,1	3.455,9
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden ¹⁾	1.604,2	1.624,2	728,3
= Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	349,0	980,9	2.727,6
Investment Properties	1.662,8	3.349,2	4.951,8
+ Vorräte	13,2	63,9	68,3
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	12,9	12,9	16,4
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	10,5	17,3	99,7
+ Nettovermögenswerte der BCP ³⁾	1.023,5	0,0	0,0
= Immobilienvermögen	2.722,9	3.443,3	5.136,2
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	12,8	28,5	53,1
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	12,8	28,5	51,2

¹⁾ Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 58,6 Mio. (Vorjahr: EUR 59,1 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ohne BCP in Höhe von EUR 1.079,9 Mio. (Vorjahr: EUR 112,8 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 18,9 Mio. (Vorjahr: EUR 21,7 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 60,6 Mio. (Vorjahr: EUR 102,1 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 386,2 Mio. (Vorjahr: EUR 459,8 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden ohne BCP in Höhe von EUR 0 Mio. (Vorjahr: 27,3 Mio.)

²⁾ Auf Basis einer Pro-forma-Konzernbilanz bei der der Teilkonzerns BCP nicht als Veräußerungsgruppe nach IFRS 5 angesehen wird

³⁾ Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte EUR 1.831,1 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.) abzüglich zur Veräußerung bestimmte Schulden EUR 865,3 Mio (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) des BCP Teilkonzerns

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 31. Dezember 2021 bei 2,04 Prozent (31. Dezember 2020: 1,94 Prozent).

Net Reinstatement Value (EPRA NRV) verringert

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Reinstatement Value (bereinigter EPRA NRV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum 31. Dezember 2021 EUR 2.043,1 Millionen erreicht. Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2020 (EUR 2.324,2 Millionen) um 12,1 Prozent abgenommen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien abzüglich eigener Aktien betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 31. Dezember 2021 EUR 18,67 (31. Dezember 2020: EUR 19,93).

In Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2021 angepasst ³⁾	31.12.2020
Eigenkapital	2.144,0	2.144,0	1.580,8
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-431,7	-431,7	-465,8
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.712,3	1.712,3	1.115,0
Effekt aus der Ausübung von Wandelanleihen	0,0	0,0	96,2
Verwässertes Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.712,3	1.712,3	1.211,2
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	281,7	442,3	519,2
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,0	-5,5	0,2
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	94,9	191,8	282,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	1,3	1,3	3,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-0,4	-0,4	-0,9
EPRA NRV (verwässert)	2.089,8	2.341,8	2.015,5
Firmenwert – Synergien	-46,7	-46,7	-169,4
Beschlossene Sachkapitalerhöhung	0,0	0,0	478,2 ¹⁾
Bereinigter EPRA NRV (verwässert)	2.043,1	2.295,1	2.324,2
Anzahl der Aktien, verwässert ²⁾	109.416.860	109.416.860	116.589.916
EPRA NRV je Aktie (verwässert)	19,10	21,40	24,73
Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)	18,67	20,98	19,93

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

²⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 109.416.860 (Vorjahr: 73.658.680) zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 0 (Vorjahr: 7.823.747) und zuzüglich der durch die Sachkapitalerhöhung neu geschaffenen 0 Aktien (Vorjahr: 35.107.489)

³⁾ Auf Basis einer Pro-forma-Konzernbilanz bei der der Teilkonzerns BCP nicht als Veräußerungsgruppe nach IFRS 5 angesehen wird

FINANZLAGE

In Mio. EUR	2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	93,8	149,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	93,8	144,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.105,8	-145,0
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	1.105,8	-18,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.051,2	-57,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-1.051,2	-204,5
Konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	0,0	-413,7
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-1,5	-0,3
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	0,0	-7,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	149,9	625,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	296,8	149,9

Nach der Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge sowie Berücksichtigung der Veränderungen des Working Capital und der Investitionen in Vorratsimmobilien (Handelsbestand) erzielte der Konzern aus laufender Geschäftstätigkeit einen Finanzmittelzufluss von EUR 93,8 Millionen (2020: EUR 149,2 Millionen).

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit beträgt EUR 1.105,8 Millionen (2020: Mittelabfluss EUR 145,0 Millionen). Mit EUR 1.520,2 Millionen resultiert dieser im Wesentlichen aus Veräußerungen von Investment Properties. Gegenläufig haben sich insbesondere die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von EUR 165,6 Millionen und die Ausgabe von Darlehen an die Adler Group in Höhe von EUR 265,2 Millionen ausgewirkt.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit beträgt EUR 1.051,2 Millionen (2020: EUR 57,4 Millionen). Der Konzern nutzte die aus der Veräußerung von Investment Properties erzielten Mittel zur Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von EUR 725,1 Millionen, von Anleihen in Höhe von EUR 511,3 Millionen und Wandelanleihen in Höhe von EUR 90,3 Millionen sowie für Zinszahlungen in Höhe von EUR 130,1 Millionen. Im Geschäftsjahr hat der Konzern Finanzkredite in Höhe von EUR 508,6 Millionen aufgenommen. Die Ein- und Auszahlungen von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen betreffen von der Adler Group erhaltene Darlehen sowie an die Adler Group geleistete Zins- und Tilgungszahlungen

Am 31. Dezember 2021 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 296,8 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 149,9 Millionen).

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

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

4. NACHTRAGSBERICHT

Am 13. Januar 2022 wurde der Vertrag zur Veräußerung von mehr als 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten an eine Tochtergesellschaft der KKR & Co. Inc. abgeschlossen. Die Veräußerung soll bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 im Wege der Veräußerung einzelner Immobilien als Asset Deal erfolgen.

Am 11. Februar 2022 senkte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das langfristige Emittentenrating der ADLER von „B+“ auf „B-“ und die Ratings der vorrangigen unbesicherten Schuldtitel von „BB-“ auf „B“. Die Ratings wurden mit CreditWatch negativ versehen.

Am 14. März 2022 wurde Dr. Peter Maser in den Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG berufen. Er löst Claus Jörgensen ab, der auf eigenen Wunsch aus dem Gremium ausschied.

Am 30. März 2022 hat ADLER einen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 265 Millionen an ihre Mehrheitsaktionärin, die Adler Group S.A. unterzeichnet. Das Darlehen ist marktüblich verzinst. So wird die überschüssige Liquidität, die die Gesellschaft im Zuge von Transaktionen erhalten hat, effizient genutzt.

Am 4. April 2022 hat sich die neue Bundesregierung darauf verständigt, dass sich ab 2023 auch die Vermieter an der CO₂-Abgabe auf Heizkosten beteiligen müssen. Vorgesehen ist ein Stufenmodell, das den Anteil der Vermieter umso höher festsetzt, je schlechter die Energieeffizienz des Gebäudes auffällt.

Am 19. April 2022 wurde die Anleihe 2019/2022 im Betrag von EUR 400 Millionen vollständig und fristgerecht zurückgezahlt.

Am 21. April 2022 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass KPMG Forensic der Gesellschaft den Abschlussbericht ihrer umfassenden Prüfung der Vorwürfe gegen Viceroy Research LLC vorgelegt hat. Dieser Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. KPMG Forensic fand keine Beweise dafür, dass es systematische betrügerische und ausbeutende Transaktionen mit angeblich verbundenen Parteien gab. KPMG Forensic stellte jedoch Mängel in der Dokumentation und der Prozessabwicklung dieser Transaktionen fest. Prof. Dr. Kirsten, Vorstandsvorsitzender der Adler-Gruppe, kündigte am 22. April 2022 ein Programm zur Behebung der festgestellten Schwächen in Struktur und Prozess an. Erste Ergebnisse dieses Programms sollen noch vor der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 veröffentlicht werden.

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

5. PROGNOSEBERICHT

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2022 basieren auf der aktuellen Planung von ADLER, die alle Konzernunternehmen umfasst.

Rahmenbedingungen weiter stabil

ADLER rechnet damit, dass auf Basis der Erwartung eines weiter anhaltenden Wirtschaftswachstums die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft auch 2022 stabil bleiben und die Nachfrage nach Wohnraum zumindest in den Ballungsgebieten auch weiterhin das Angebot übersteigt. Es kommt hinzu, dass die zahlreichen Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, wenn auch möglicherweise nur zeitlich begrenzt, Unterkunft benötigen.

Für 2022 erscheint daher erneut die Erwartung eines anhaltend hohen Vermietungsstandes gerechtfertigt. Ebenso wie die Annahme, dass sich weiterhin Spielräume zur Mietanpassung ergeben.

Mit kleinerem Portfolio erfolgreich bleiben

Die Transaktionen des letzten Jahres haben das Portfolio von ADLER deutlich bereinigt und verkleinert. Das wirkt sich zwangsläufig auf die Nettomieteinnahmen und die FFO I aus. Entsprechend rechnet ADLER 2022 mit Nettomieteinnahmen in einer Größenordnung von EUR 94 bis 98 Millionen und FFO I in einer Größenordnung von EUR 18 bis 19 Millionen. Dabei ist unterstellt, dass auch die BCP nicht mehr zu ADLER gehört.

Zum LTV gibt ADLER nach Zugehörigkeit zur Adler Group keine Prognosen mehr ab, weil diese auf übergeordneter Konzernebene erfolgen. Auch der NRV wird nicht prognostiziert, weil er maßgeblich von Bewertungen abhängt, auf die ADLER keinen Einfluss hat.

	Abschluss 2021	Prognose 2021	Δ Abschluss zu Prognose
Nettomieteinnahmen (Mio. EUR)	225,6	225 bis 230	erreicht
FFO I (Mio. EUR)	71,4	70 bis 75	erreicht

Prognosen des Vorjahres erreicht und zum Teil sogar übertroffen

ADLER hat seine selbstgesteckten Ziele für 2021 erreicht. So lagen sowohl die Nettomieteinnahmen als auch die FFO I im anvisierten Zielkorridor. In Summe haben die Prognosen für 2021 ein durchaus zutreffendes Bild von der aus damaliger Sicht zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der ADLER Real Estate AG vermittelt.

6. WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

Ergänzende Angaben nach § 289a Abs. 1, § 315a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das voll eingezahlte Grundkapital der ADLER Real Estate AG beträgt zum 31. Dezember 2021 EUR 109.416.860 (Vorjahr: EUR 73.658.680) und ist eingeteilt in 109.416.860 (Vorjahr: 73.658.680) nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.

Direkte oder indirekte Stimmrechte von mehr als zehn Prozent

Der Gesellschaft sind folgende direkte oder indirekte Beteiligungen von mehr als zehn Prozent der Stimmrechte zum Ende des Jahres 2021 bekannt:

Eine Beteiligung der Adler Group S.A., Senningerberg, Luxemburg, in Höhe von insgesamt 70.759.977 Stimmrechten. Dies entspricht am Bilanzstichtag einem Anteil von 96,86 Prozent am Grundkapital.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

Arbeitnehmer, die am Kapital von ADLER beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und die Abberufung von Mitgliedern des Vorstands sowie über die Änderung der Satzung

Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG. Danach werden Vorstandsmitglieder grundsätzlich vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt und können vom Aufsichtsrat nur aus wichtigem Grund abberufen werden. Eine wiederholte Amtszeit oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für fünf Jahre, ist zulässig. Ergänzend hierzu regelt die Satzung in § 7, dass die Zahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt wird und der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht.

Änderungen der Satzung, die nicht die Änderung des Unternehmensgegenstands betreffen, bedürfen gemäß § 179 Abs. 2 AktG i. V. m. § 22 der Satzung der Gesellschaft eines Beschlusses der Hauptversammlung, der eine einfache Mehrheit des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat nach § 16 der Satzung ermächtigt, Satzungsänderungen, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Hauptversammlung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft hat den Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 11. Juni 2019 ermächtigt, bis zum 10. Juni 2024 eigene Aktien bis zu 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben und zu veräußern sowie die erworbenen eigenen Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwenden. Die aufgrund dieses Beschlusses erworbenen Aktien können auch eingezogen werden. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist in der Einladung zur Hauptversammlung angegeben, die im Bundesanzeiger am 29. April 2019 veröffentlicht worden ist. Im Rahmen von drei Aktienrückkaufprogrammen auf der Grundlage älterer Ermächtigungen zum Aktienrückkauf hat die Gesellschaft bis 2019 2.583.232 eigene Aktien erworben. 980.000 Stück dieser eigenen Aktien wurden 2019 als Akquisitionswährung zum Erwerb eines Immobilienportfolios verwendet. 2020 wurden weitere 1.603.232 eigene Aktien im Rahmen eines Debt-to-Equity-Swaps an die Adler Group übertragen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 verblieben demnach keine eigenen Aktien bei der Gesellschaft.

Genehmigtes Kapital gem. § 4 Abs. 2 der Satzung

In der Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. Dezember 2020 wurde die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals beschlossen. Gemäß dem neuen § 4 Abs. 2 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 14. Dezember 2025 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 20.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu Stück 20.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den in dem neuen § 4 Abs. 2 der Satzung bestimmten Fällen

auszuschließen. Die Eintragung des neuen genehmigten Kapitals in das Handelsregister Berlin-Charlottenburg erfolgte am 4. März 2021.

Genehmigtes Kapital gem. § 4 Abs. 3 der Satzung

Gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 10. Juni 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 23.000.000 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 23.000.000 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den in § 4 Abs. 3 der Satzung bestimmten Fällen auszuschließen.

Am 29. September 2020 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 2. Oktober 2020 beschlossen, das genehmigte Kapital gem. § 4 Abs. 2 der Satzung und das genehmigte Kapital gem. § 4 Abs. 3 der Satzung für eine Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps mit der Adler Group auszunutzen. Im Rahmen des Debt-Equity-Swaps wurde das genehmigte Kapital gem. § 4 Abs. 2 der Satzung vollständig, das heißt in Höhe von EUR 12.500.000,00 und das genehmigte Kapital gem. § 4 Abs. 3 der Satzung in Höhe von EUR 22.607.487,00 ausgenutzt. Das genehmigte Kapital gem. § 4 Abs. 3 der Satzung steht dann nur noch in Höhe von EUR 392.513,00 zur Verfügung. Durch die Ausnutzung des genehmigten Kapitals wurde das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 71.063.743,00 durch Ausgabe von 35.107.487 neuen Aktien auf EUR 106.171.230,00 erhöht. Die Eintragung dieser Kapitalmaßnahme beim Handelsregister Berlin-Charlottenburg erfolgte am 23. Februar 2021.

Bedingtes Kapital gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung

Gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 22.000.000 durch Ausgabe von bis zu 22.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2019).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 bis zum 10. Juni 2024 begeben werden.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Sie wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Bedingtes Kapital gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung

Gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 12.000.000 durch Ausgabe von bis zu 12.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2015/I).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22. Mai 2015 in der Fassung der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9. Juni 2016 bis zum 21. Mai 2020 begeben wurden.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Sie ist nur insoweit durchzuführen, als die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der am 19. Juli 2016 begebenen Wandelschuldverschreibung 2016/2021 (ISIN DE000A161XW6) besteht das bedingte Kapital 2015/I zum Bilanzstichtag noch in Höhe von EUR 8.142.544.

Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen

Ermächtigung 2019

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat den Vorstand mit Beschluss vom 11. Juni 2016 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Juni 2024 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 700.000.000 mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 22.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Den Aktionären der Gesellschaft steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Options- oder Wandelschuldverschreibungen zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Options- oder Wandelschuldverschreibungen in bestimmten Fällen auszuschließen. Er ist auch ermächtigt, alle weiteren Einzelheiten der Ausgabe und der Ausstattung der Options- und Wandelschuldverschreibungen und deren Bedingungen festzulegen.

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die hieraus folgenden Wirkungen

Die Anleihebedingungen der von ADLER ausgegebenen Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen sehen vor, dass bei einem möglichen Kontrollwechsel aufgrund eines Übernahmeangebots die jeweiligen Anleihegläubiger eine vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu den in den Anleihebedingungen genannten Konditionen verlangen können. Bei den Wandelanleihen ist auch die Wandlung zu einem in den Anleihebedingungen genannten angepassten Wandlungspreis möglich. Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels zustande kommen, bestehen außerdem mit Vorstandsmitgliedern und bestimmten Arbeitnehmern.

Entschädigungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands oder mit Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots

Bei Eintritt eines Change-of-Control-Ereignisses hat das jeweilige Vorstandsmitglied ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht. Im Falle der Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts stünde dem jeweiligen Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe der kapitalisierten Grundvergütung für die ursprünglich vereinbarte Restlaufzeit seines Anstellungsvertrages zu, maximal jedoch für die Dauer von zwei Jahren.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 15. Oktober 2015 hat den Beschluss gefasst, dass jedes Mitglied des Aufsichtsrats neben dem Ersatz seiner Auslagen jährlich eine feste Vergütung erhält, deren Höhe durch die Hauptversammlung festgelegt wird. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 7. Juni 2017 die Vergütung des Aufsichtsrats wie folgt festgesetzt: Für das Geschäftsjahr 2017 und die nachfolgenden Geschäftsjahre erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats neben dem Ersatz seiner Auslagen jährlich eine Vergütung von EUR 50.000. Der Vorsitzende erhält EUR 100.000 und sein Stellvertreter erhält EUR 75.000.

Unterliegen die Vergütung und der Auslagenersatz der Umsatzsteuer, wird diese von der Gesellschaft erstattet, wenn diese vom Aufsichtsratsmitglied gesondert in Rechnung gestellt werden kann. Die Gesellschaft trägt des Weiteren die Versicherungsprämien für die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), durch welche die Tätigkeit ihrer Aufsichtsratsmitglieder versichert wird.

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB bzw. § 315d HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft unter der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar: <http://adler-ag.com/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung>

Schlussklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 1 AktG)

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und darin folgende Erklärung abgegeben: Der Vorstand erklärt, dass die ADLER Real Estate AG nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen im Interesse oder auf Veranlassung des herrschenden Unternehmens oder der mit ihm verbundenen Unternehmen sind nicht getroffen und auch nicht unterlassen worden.

7. VERGÜTUNGSBERICHT

VERGÜTUNGSBERICHT DER ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Dieser Vergütungsbericht beschreibt die individuell gewährte und geschuldete Vergütung der amtierenden Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2021 im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021. Die weiteren amtierenden Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft haben keine Vergütung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft erhalten, sondern Drittzuwendungen nach § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG. Hierbei erläutert der Bericht detailliert und individualisiert die Struktur und Höhe der einzelnen Bestandteile der Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung. Der

Vergütungsbericht wurde gemeinsam durch den Vorstand und Aufsichtsrat erstellt und richtet sich nach den Anforderungen des deutschen Aktiengesetzes (§ 162 AktG) und entspricht den geltenden Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Sowohl dem Vorstand als auch dem Aufsichtsrat ist eine klare, verständliche und transparente Berichterstattung sehr wichtig.

Die Beschreibung der Vergütungssysteme der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft findet sich auch auf Internetseite der Gesellschaft unter <https://adler-ag.com/investor-relations/>.

Berlin, den 30.04.2022

Vergütung der Vorstandsmitglieder der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft

Die nachfolgend beschriebene Vergütung der Vorstandsmitglieder der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (im Folgenden: Vorstandsmitglieder) für das Geschäftsjahr 2021 basiert auf dem Vergütungssystem, welches der Aufsichtsrat gemäß § 87a Abs. 1 AktG in seiner Sitzung am 27. Oktober 2021 beschlossen hat und welches von der Hauptversammlung am 14. Dezember 2021 mit einer Mehrheit von 99,39 Prozent der abgegebenen Stimmen gebilligt wurde.

Gemäß § 120a Abs. 1 S. 1 AktG beschließt die Hauptversammlung einer börsennotierten Gesellschaft über die Billigung des vom Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder bei jeder wesentlichen Änderung des Vergütungssystems, mindestens jedoch alle vier Jahre, spätestens also in der ordentlichen Hauptversammlung 2025. Das Vergütungssystem findet für alle Vorstandsansetzungsverträge Anwendung, die von ADLER Real Estate Aktiengesellschaft nach der Billigung durch die Hauptversammlung am 14. Dezember 2021 verlängert bzw. neu abgeschlossen werden. Für das Geschäftsjahr 2021 hat das neue Vergütungssystem noch für kein Mitglied des Vorstandes Anwendung gefunden, da alle Vorstandsverträge vor dem 1. Oktober 2021 geschlossen bzw. verlängert wurden. Eine vollständige Beschreibung des Vergütungssystems des Vorstands ist unter <https://adler-ag.com/investor-relations/> öffentlich zugänglich.

Strategie und Vorstandsvergütung

Als ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum besteht das Portfolio der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft hauptsächlich aus Objekten in großen und wachsenden Ballungsräumen Nord-, Ost- und Westdeutschlands sowie deren Außenbezirken und bietet im Hinblick auf Bewertungsgewinne, Leerstandsabbau und Mieterhöhung erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Die Geschäftsstrategie besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen und der Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Es wird ergänzt durch ausgewählte Entwicklungsprojekte vorzugsweise in A-Städten. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, ergänzt oder verändert die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ihr Wohnimmobilienportfolio durch An- und Verkäufe, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt.

Das Vergütungssystem des Vorstands soll die Umsetzung der Unternehmensstrategie und langfristige Entwicklung des Unternehmens bei gleichzeitiger Vermeidung unverhältnismäßiger Risiken fördern. Hierzu sollen die richtigen Anreize für die Steigerung des Ertrags und Umsatzwachstums sowie weitere relevante strategische Themen, die auf die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens abzielen, gesetzt werden.

Bei der Ausgestaltung des Vergütungssystems für Vorstandsmitglieder hat sich der Aufsichtsrat an folgenden Grundsätzen orientiert:

- Übereinstimmung mit den aktienrechtlichen Bestimmungen sowie den Grundsätzen guter Corporate Governance;
- Fokus auf leistungsbezogene Vergütung anhand klarer und eindeutiger Kriterien;

- Ausrichtung der variablen Vergütung an der Geschäftsstrategie der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft;
- Berücksichtigung der Vergütung vergleichbarer Unternehmen im Real Estate-Bereich;
- Förderung einer nachhaltigen und langfristigen Entwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft und
- Berücksichtigung von Marktüblichkeit und Vergütungshöhe innerhalb des Konzerns, soweit sinnvoll.

Veränderung in der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Thierry Beaudemoulin, geboren 1971 in Montreuil, Master in Regional and Urban Strategy (Institut d'Études Politiques de Paris), ist seit dem 1. April 2021 Mitglied des Vorstandes der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft. Er hat neben Maximilian Rienecker die Aufgabe als Co-CEO sowie alleinige die Aufgabe des Chief Operating Officer (COO) von seinem Vorstandsmitglied Sven-Christian Frank übernommen. Sven-Christian Frank, der seit 9. Juni 2016 Mitglied des Vorstands ist, übt nunmehr ab 1. April 2021 die Funktion des Chief Legal Officer (CLO) aus.

Thierry Beaudemoulin arbeitete für Immobiliengesellschaften in Frankreich, den Niederlanden, Belgien und Spanien. In Deutschland war er CEO von Covivio Deutschland und CEO von ADO Properties S.A., bevor die ADO Properties S.A. mit der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft fusionierte. Thierry Beaudemoulin ist seit mehr als zwanzig Jahren im Immobilienbereich tätig.

Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates der Gesellschaft hat es in dem Geschäftsjahr 2021 nicht gegeben.

Vergütungssystem im Überblick

Der Aufsichtsrat setzt gemäß § 87 Abs. 1 AktG die Gesamtbezüge für jedes einzelne Vorstandsmitglied fest und definiert dabei für die einzelnen Mitglieder des Vorstands jeweils eine Ziel-Gesamtvergütung. Hierbei achtet er darauf, dass diese in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des jeweiligen Mitglieds des Vorstands sowie zur Lage der Gesellschaft steht und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt.

Zudem sorgt der Aufsichtsrat dafür, dass die Ziel-Gesamtvergütung auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft ausgerichtet wird und dass die langfristigen variablen Vergütungsbestandteile eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben. Wird eine variable Vergütung gewährt, so sollen die für die variablen kurzfristigen Vergütungsbestandteile relevanten Leistungskriterien vom Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied festgelegt, wobei er sich neben operativen vor allem an strategischen Zielsetzungen orientiert. Dabei legt der Aufsichtsrat fest, in welchem Umfang Ziele individuell und für alle Vorstandsmitglieder gemeinsam maßgebend sind. Die nachträgliche Änderung der Zielwerte oder der Vergleichsparameter ist auf außergewöhnliche Ereignisse beschränkt, die zu einer wesentlichen Veränderung der Parameter der variablen kurzfristigen Vergütungsbestandteile führen wie etwa eine Verschmelzung oder der Erwerb oder die Veräußerung wesentlicher Vermögensgegenstände. Nach Ablauf des Geschäftsjahres bestimmt der Aufsichtsrat in Abhängigkeit von der Zielerreichung die Höhe der individuell für das Geschäftsjahr auszahlenden Vergütungsbestandteile. Dabei stellt der Aufsichtsrat sicher, dass die Vorstandsvergütung dem Grunde und der Höhe nach nachvollziehbar ist. Die Höhe der Gesamtvergütung wird vom Aufsichtsrat regelmäßig einer Angemessenheitsüberprüfung unterzogen. Hierbei überprüft der Aufsichtsrat die Angemessenheit und Üblichkeit der Vergütung, auch unter Berücksichtigung der Vergütungsstruktur innerhalb der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, soweit dies angesichts der Mitarbeiterstruktur und -zahl sinnvoll ist, und entscheidet über etwaigen Anpassungsbedarf.

Darüber hinaus behält sich der Aufsichtsrat gemäß § 87 Abs. 2 S. 2 AktG vor, vorübergehend von dem Vergütungssystem abzuweichen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig ist. Dies kann je nach Lage des Einzelfalls die einzelnen Vergütungsbestandteile, aber auch die übrigen Bestandteile des Vergütungssystems betreffen.

Hält der Aufsichtsrat eine Abweichung vom Vergütungssystem im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft für notwendig, so fasst der Aufsichtsrat hierüber Beschluss, legt die Abweichung im Vergütungsbericht (§ 162 AktG) dar und informiert die nächste ordentliche Hauptversammlung über die vorübergehende Abweichung und die Gründe hierfür.

Die Regelungen des Aktiengesetzes und des Deutscher Corporate Governance Kodex zur Behandlung von Interessenkonflikten für die Mitglieder des Aufsichtsrats werden sowohl im Zuge der Fest- und Umsetzung des Vergütungssystems als auch bei dessen laufender Überprüfung beachtet. Falls Interessenkonflikte bestehen, legen die betroffenen Mitglieder des Aufsichtsrats diese gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats offen und enthalten sich bei den entsprechenden Abstimmungen. Außerdem berichtet der Aufsichtsratsvorsitzende über aufgetretene Interessenkonflikte und deren Behandlung an die Hauptversammlung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft. Sind die Interessenkonflikte wesentlich und nicht nur vorübergehend, führen diese zu einer Beendigung des Aufsichtsratsmandats.

Hinsichtlich der Vergütungsstruktur gilt, dass die relativen Anteile der einzelnen Vergütungskomponenten an der Ziel-Gesamtvergütung, so ausgestaltet sein sollen, dass die (Teil-)Summe aus Jahresfestgehalt, Sachbezügen und sonstigen Vorteilen und etwaigen langfristigen variablen Vergütungsbestandteilen die etwaigen kurzfristigen variablen Vergütungsbestandteile übersteigt. Auf diese Weise soll eine zu kurzfristige Ausrichtung der Ziel-Gesamtvergütung vermieden und zugleich sichergestellt werden, dass die Ziel-Gesamtvergütung insgesamt auf eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der Gesellschaft gemäß der Geschäftsstrategie von ADLER ausgerichtet ist.

Die Gesamtvergütung des Vorstands kann aus folgenden fixen und variablen Vergütungsbestandteilen bestehen und stellt sich wie nachfolgend dargestellt dar:

Feste Vergütungsbestandteile

	Grundvergütung	Sachbezüge
Strategie	Die Grundvergütung sichert ein unter Berücksichtigung der Qualifikation des Vorstandsmitgliedes und dem Verantwortungsbereich angemessenes Grundeinkommen zur Gewinnung und Bindung qualifizierter Vorstandsmitglieder bei gleichzeitiger Vermeidung eines unangemessenen Risikos.	Es werden im Rahmen der Marktüblichkeit Kosten, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vorstandstätigkeit anfallen, erstattet.
Ausgestaltung im Vergütungssystem	Jahresfestgehalt, das sich an den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert und die individuelle Rolle des Vorstandsmitglieds innerhalb des Vorstands, die Erfahrung, den Verantwortungsbereich und die Marktverhältnisse berücksichtigt.	<ul style="list-style-type: none"> - Geschäftsfahrzeug - Kommunikationsmittel (Mobiltelefon) - Zuschüsse zur gesetzlichen oder privaten Sozialversicherung (v.a. Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung) - Übernahme von Kosten einer Unfallversicherung für den Todes- und Invaliditätsfall
Zahlweise	Auszahlung in monatlichen Raten	Übernahme der Sachbezüge und Nebenleistungen je nach in Anspruch genommenen Leistungen.
Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Die Auszahlung der Grundvergütung erfolgte in monatlichen Raten.	Die Übernahme von Sachbezügen erfolgte je nach in Anspruch genommener Leistung.

Variable Vergütungsbestandteile

	Kurzfristige variable Vergütung (Jährlicher Bonus)	Langfristige variable Vergütung (Aktienbasiert)
Strategie	Vorstandsmitglieder sollen ihr Handeln konsequent an der Geschäftsstrategie der Gesellschaft ausrichten und sich auf das Ziel der langfristigen Vermietung von Wohnungen und der Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme fokussieren. Mit den jeweiligen individuellen Zielen wird dabei der besonderen Expertise und Ressortverteilung innerhalb des Vorstands Rechnung getragen.	Die langfristige variable Vergütung gewährleistet, dass die Vorstandsmitglieder ihr Handeln an einer langfristigen Wertsteigerung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ausrichten, und damit nicht nur zur Umsetzung der Geschäftsstrategie beitragen, sondern zugleich den Interessen der Aktionäre dienen. Dies wird durch die Anbindung an den Aktienkurs, die Formulierung anspruchsvoller und objektiv überprüfbarer Erfolgsziele sowie nicht zuletzt eine mehrjährige Wartezeit gewährleistet, wobei über den Long Term Incentive („LTI“) an künftigen Steigerungen des Unternehmenswertes der Gesellschaft ebenso teilgenommen wird, wie umgekehrt, bei schlechter Performance und Ausbleiben einer Unternehmenswertsteigerung, eine geringere langfristig variable Vergütung gewählt wird.
Ausgestaltung im Vergütungssystem	<ul style="list-style-type: none"> - Der Aufsichtsrat legt Zielvorgaben für jedes Geschäftsjahr und jedes Vorstandsmitglied fest - Bei Zielübererfüllung – Short Term Incentive („STI“) bis zu 200 Prozent des vereinbarten STI - Nichtfinanzielle Leistungskriterien ergeben sich aus den Kriterien Umwelt-, Arbeitnehmer- oder Sozialbelange - Finanzielle Leistungskriterien berücksichtigen die Entwicklung des Aktienkurses, das Konzernergebnis in Relation zu Planungs- und Zielgrößen sowie die Vermietungsquote und die Entwicklung von Kennzahlen wie EBITDA, EPRA NRV, LTV (Loan to Value) und Weighted Average Cost of Debt 	Werden Bezugsrechte gewährt, so müssen diese sich gemäß § 192 Abs. 2 Nr. 3 AktG auf Aktien der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft oder auf ein mit der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft verbundenes Unternehmen beziehen. Der LTI soll auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft ausgerichtet sein und eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben. Der LTI muss anspruchsvolle und objektiv überprüfbare Erfolgsziele enthalten, klar definierte Erwerbs- und Ausübungszeiträume vorgeben und im Falle von Aktienbezugsrechten eine Wartezeit für die erstmalige Ausübung von mindestens vier Jahren vorsehen (vgl. § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG).
	Zusätzlicher Bonus nach freiem Ermessen des Aufsichtsrates, um außergewöhnlichen Leistungen Rechnung zutragen	
Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Die Mitglieder des Vorstandes erhalten eine kurzfristige variable Vergütung, die sich zu 60 Prozent nach dem Erreichen zuvor festgelegter Ziele für das jeweilige Geschäftsjahr richtet.	Die Mitglieder des Vorstandes erhalten eine langfristige variable Vergütung, die sich zu 40 Prozent nach dem Erreichen zuvor festgelegter Ziele mit einem mehrjährigen Betrachtungszeitraum richtet, um eine nachhaltige Weiterentwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft zu erreichen. Die variable Vergütung ist der Höhe nach begrenzt und so ausgestaltet, dass sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen werden kann.

Weitere wesentliche Bestandteile des Vergütungssystems

	Maximalvergütung	Malus /Clawback
Strategie	Vermeidung unangemessen hoher Auszahlungen	Schaffung von Möglichkeiten zur Reduzierung von Vorstandsbezügen
Ausgestaltung im Vergütungssystem	Die Maximalvergütung pro Vorstandsmitglied ist begrenzt auf EUR 900.000,00 für jedes Geschäftsjahr.	Neben der in § 87 Abs. 2 AktG geregelten Möglichkeit zur Reduzierung von Vorstandsbezügen sollen die Anstellungsverträge vorsehen, dass im Falle schuldhafter Pflichtverletzungen eines Vorstandsmitglieds, die zu einem Schaden der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft führen, der Aufsichtsrat berechtigt ist, alle variablen Vergütungen für das betreffende Geschäftsjahr einzubehalten oder zurückzufordern.
Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Keine Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Keine Anwendung im Geschäftsjahr 2021

	Leistungen im Krankheitsfall	Leistungen im Fall der Beendigung der Tätigkeit	Nebentätigkeiten
Strategie	Die Absicherung im Krankheitsfall soll unter Abwägung der Interessen der Gesellschaft möglich sein.	Festsetzung einer Obergrenze für Leistungen anlässlich der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit zur Vermeidung unangemessen hoher Ausgleichszahlungen.	Nebentätigkeiten, die dem Interesse der Gesellschaft nicht entgegenstehen, sollen ausgeübt werden können.
Ausgestaltung im Vergütungssystem	Bei einer vorübergehenden, unverschuldeten Arbeitsunfähigkeit kann das Jahresfestgehalt für die Höchstdauer von bis zu 12 Monaten weitergewährt werden, im Falle einer nicht nur vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahrs.	Wird der Anstellungsvertrag vor Ende seiner Laufzeit aus Gründen, die das Vorstandsmitglied nicht zu vertreten hat, beendet, so ist die Höhe der noch ausstehenden und zu gewährenden Vergütung auf zwei Jahresgehälter begrenzt. Wird hingegen der Anstellungsvertrag vor Ende seiner Laufzeit aus Gründen, die das Vorstandsmitglied zu vertreten hat, beendet, so sollen die Vergütungsansprüche vollständig entfallen.	Vergütungen bei verbundenen Unternehmen, z. B. im Rahmen von Vorstandsdoublemandaten oder vergleichbaren Positionen, bleiben unberücksichtigt.
Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Keine Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Keine Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Keine Anwendung im Geschäftsjahr 2021

Vorstandsvergütungssystem bis zum 14. Dezember 2021

Vor der Einführung des aktuellen Vergütungssystems erfolgte die Vergütung der Vorstandsmitglieder entsprechend der nachfolgend dargestellten Grundsätze, wobei das System im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich bei Herrn Sven-Christian Frank angewendet wurde. Die weiteren amtierenden Mitglieder des Vorstandes haben im Geschäftsjahr 2021 keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten, sondern haben eine Vergütung von Konzerngesellschaften erhalten.

Bezüge des Vorstands setzen sich zusammen aus einem erfolgsunabhängigen festen Jahresgehalt, welches als Gehalt in monatlichen gleichen Raten ausgezahlt wird, und dem geldwerten Vorteil aus der Bereitstellung von Dienstwagen und der Erstattung von Kranken- und Pflegeversicherung. Daneben erhält der Vorstand für Auslagen, die durch Ausübung des Amtes entstehen, eine Erstattung in nachgewiesener Höhe.

Zusätzlich zu der Jahresgrundvergütung erhalten die Mitglieder des Vorstandes eine variable Vergütung, die sich zu 60 Prozent nach dem Erreichen zuvor festgelegter Ziele für das jeweilige Geschäftsjahr sowie zu 40 Prozent nach dem Erreichen zuvor festgelegter Zeile mit einem mehrjährigen Betrachtungszeitraum richtet, um eine nachhaltige Weiterentwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft zu erreichen.

Dabei setzt sich die variable Vergütung für ein Geschäftsjahr jeweils aus einem jährlichen Bonus (STI) und einem Bonus mit einer mehrjährigen Betrachtung (LTI) zusammen. Dabei soll der STI die Erreichung von Zielen im jeweiligen Bonusjahr honorieren und der LTI gewährleisten, dass eine nachhaltige Zielerreichung erfolgt.

Die variable Vergütung für Herrn Frank beträgt bei einem Zielerreichungsgrad von 100 Prozent insgesamt, d.h. für STI und LTI zusammen EUR 250.000,00 pro Bonusjahr.

Der Zielerreichungsgrad kann sich im Rahmen von 0 Prozent bis 125 Prozent bewegen. Dabei wird bei mehreren Einzelzielen als Zielerreichungsgrad der Durchschnitt der Zielerreichungsgrade für alle Einzelziele zugrunde gelegt. Bei einem Zielerreichungsgrad von weniger als 80 Prozent entsteht kein Anspruch auf variable Vergütung. Für den Fall, dass die jeweils vereinbarten Ziele übererfüllt werden, d.h. einen Zielerreichungsgrad von insgesamt über 100 Prozent erreicht wird, wird die Höhe der variablen Vergütung auf maximal 125 Prozent des variablen Vergütungsbetrags begrenzt.

Der Aufsichtsrat hat bei der Feststellung des Zielerreichungsgrades einen Beurteilungsspielraum in den Grenzen der Billigkeit. Zudem ist der Aufsichtsrat jederzeit berechtigt, einen zusätzlichen Bonus zu gewähren, der im freien Ermessen des Aufsichtsrats steht.

Zielvereinbarung/-festlegung

Der Aufsichtsrat schießt in der Planungssitzung im Dezember des dem Bonusjahr vorangehenden Jahres unter Berücksichtigung der Planungen des Vorstands eine schriftliche Zielvereinbarung mit den Vorstandsmitgliedern ab. Im Falle des Eintretens außergewöhnlicher Umstände kann die Zielvereinbarung in der gemeinsamen Bilanzsitzung (üblicherweise im März des Folgejahres) angepasst werden.

Die Zielvereinbarung enthält die jeweiligen Ziele und Zielgrößen für den STI und LTI sowie bei mehreren Zielen eine prozentuale Gewichtung der Ziele zueinander. Diese Kriterien ergeben sich aus der Bedeutung der Ziele für die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft und der Strategie in dem jeweiligen Geschäftsjahr.

Kommt eine Zielvereinbarung nicht innerhalb von einem Monat ab dem Zeitpunkt zustande, zu dem Sie die Zielvorgaben erhalten haben, kann der Aufsichtsrat die Ziele, Zielgrößen und die Gewichtung der Ziele zueinander einseitig nach billigem Ermessen festlegen.

Short Term Incentive (STI)

60 Prozent der variablen Vergütung entfallen auf den STI. Dieser soll die Erreichung von Zielen im jeweiligen Bonusjahr honorieren.

Der STI wird nach Feststellung des Zielerreichungsgrades bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres berechnet und ausbezahlt (Zeitpunkt der Fälligkeit).

Long Term Incentive (LTI)

40 Prozent der variablen Vergütung entfallen auf den LTI. Ziel des LTI ist die nachhaltige Wertentwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft. Der LTI wird nach Feststellung des Zielerreichungsgrades bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres berechnet.

Die Auszahlung des LTI wird zurückgestellt und erfolgt sodann in jährlichen Teilbeträgen von jeweils einem Drittel des Gesamtbetrages. Der jährliche Teilbetrag wird zur Zahlung fällig spätestens am 31. März des jeweiligen Kalenderjahres, zum ersten Mal ein Jahr nach Feststellung des Zielerreichungsgrades (Auszahlungszeitpunkt).

Voraussetzung für die Auszahlung jedes Teilbetrags ist, dass zum jeweiligen Auszahlungszeitpunkt die durch das LTI zu belohnende Zielerreichung nachhaltig fortwirkt.

Die Nachhaltigkeit wird durch eine Ex-post-Betrachtung der Zielerreichung überprüft, die dazu führen kann, dass die ausstehenden Teilbeträge reduziert werden oder so gar vollständig verfallen können (Malus-Regelung); eine Erhöhung des LTI durch die Ex-post-Betrachtung ist ausgeschlossen. Eine Reduzierung/ein Verfall im Rahmen der Ex-post Betrachtung ist insbesondere möglich bei

- einem wesentlichen Rückgang der finanziellen Leistungsfähigkeit der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft,
- dem Vorliegen von Beweismomenten für ein Fehlverhalten oder einen schwerwiegenden Fehler eines Vorstandsmitgliedes, insbesondere im Hinblick auf Regeln oder Vorschriften, die entweder (i) dem Ziel dienen, das Eingehen unangemessener Risiken zu vermeiden, (ii) der Umsetzung des Risikomanagements der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft dienen, (iii) die Einhaltung bzw. den Schutz der Geschäftsstrategie, Ziele, Werte und Interessen der ADLER Real Estate AG oder deren Aktionären bezwecken oder (iv) der Vermeidung oder Bekämpfung von Interessenkonflikten und vergleichbarem unethischen oder rechtswidrigen Verhalten dient, davon, ob dies zu Disziplinarmaßnahmen geführt hat oder nicht, sowie
- dem signifikanten Versagen des Funktionsbereichs der dem Vorstandsmitglied innerhalb der Geschäftsverteilung zur Leitung zugeordnet ist.

Bei der Feststellung, ob und in welchem Umfang die zur Zahlung anstehenden Teilbeträge des LTI reduziert werden sollen, kann der Aufsichtsrat berücksichtigen, ob und in welchem Umfang das Vorstandsmitglied Einfluss auf oder Kontrolle über Leitungsverantwortung für oder Aufsichtszuständigkeit über das Ergebnis- bzw. die Zielerreichung hatte, ob Systeme der internen Kontrolle versagt haben, insbesondere wenn das Vorstandsmitglied gegen interne Risikogrenzen, Prozesse oder Verfahren verstoßen hat und welche wirtschaftlichen Folgen das Verhalten der Vorstände für die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft hatte.

Zusätzlich zu den oben genannten Faktoren berücksichtigt der Aufsichtsrat bei der Entscheidung über eine Anpassung der Teilbeträge des LTI alle relevanten Faktoren und Umstände des Einzelfalls.

Der Aufsichtsrat kann weiterhin beschließen, dass während einer laufenden Untersuchung die Auszahlung des LTI ausgesetzt wird, bis die Untersuchung abgeschlossen ist.

Liegen die vorgenannten Voraussetzungen für eine Reduzierung/Anpassung vor, kann der Aufsichtsrat auch beschließen, bereits gezahlte Teilbeträge des LTI zurückzufordern.

Die variable Vergütung steht zudem unter einem Widerrufs- und Änderungsvorbehalt, um angemessen auf Umstände bzw. Gegebenheiten reagieren zu können, die das Geschäft der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft betreffen. In diesem Zusammenhang behält sich der Aufsichtsrat das Recht vor, die maximal zu erreichende Höhe der noch nicht zur Zahlung fällig gewordenen variablen Vergütung, Ziele und Zielgrößen nach billigem Ermessen anzupassen. Auslöser für eine solche Anpassung können insbesondere vorstehend genannte Gründe sein.

Endet ein Dienstverhältnis vor Ablauf des Bonusjahres, hat das jeweilige Vorstandsmitglied Anspruch auf eine zeitanteilige variable STI-Vergütung (pro rata temporis) entsprechend der Zielerreichung zum regulären Fälligkeitstermin. Noch nicht fällig gewordene LTI-Teilbeträge werden sodann zu den genannten Zahlungszeitpunkten zur Zahlung fällig.

Die variable Vergütung wird für Fehlzeiten, die über einen Zeitraum von drei Monaten hinausgehen, zeitanteilig (pro rata temporis) gekürzt.

Aktuell richtet sich die Vergütung von Herrn Sven-Christian Frank nach dem dargestellten Modell.

Zielvergütung und Vergütungsstruktur

Der Aufsichtsrat hat in der Planungssitzung im Dezember des dem Geschäftsjahr 2021 vorausgehenden Jahres unter Berücksichtigungen der Planungen (insbesondere der zukünftigen Guidance) des Vorstandes eine schriftliche Zielvergütung mit den Vorstandsmitgliedern festgelegt. Dabei hat der Aufsichtsrat die Funktion des einzelnen Vorstandsmitgliedes und dementsprechend die unterschiedlichen Anforderungen und Aufgaben berücksichtigt. Diese kann im Falle des Eintretens außergewöhnlicher Umstände in der gemeinsamen Bilanzsitzung (üblicherweise im März des betreffenden Geschäftsjahres) angepasst werden.

Die Vergütung des Vorstandes der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft setzt sich maßgeblich aus festen und variablen Vergütungsbestandteilen zusammen. Dabei stellt die Ziel-Gesamtvergütung eine angestrebte Vergütungshöhe dar, die bei Erreichen der vorab festgelegten Ziele zum Tragen kommt und dadurch Anreize für eine gute Unternehmensperformance sowie der kollektiven und individuellen Leistungen setzen soll.

Zielvergütung Sven-Christian Frank (CLO) bei einem Zielerreichungsgrad von 100 Prozent

	2021		2020	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Grundvergütung	375.000,00	59,06	375.000,00	59,06
Nebenleistungen	10.000,00*	1,57	10.000,00*	1,57
Summe	385.000,00	60,63	385.000,00	60,63
STI 2020	-	-	150.000,00	-
STI 2021	150.000,00	23,62	-	23,62
LTI 2020 - 2023	-	-	100.000,00	-
LTI 2021 - 2024	100.000,00	15,75	-	15,75
Gesamtvergütung	635.000,00	100	635.000,00	100

* Übernahme der Sachbezüge und Nebenleistungen ist der Höhe nach nicht begrenzt und wird je nach in Anspruch genommenen Leistungen bezahlt.

Die Grundvergütung und die variable Vergütung sind der Höhe nach begrenzt, die Nebenleistungen und Aufwandsersstattungen werden je nach Inanspruchnahme gewährt.

Angemessenheit der Vorstandsvergütung

Entsprechend dem Vergütungssystem nimmt der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen eine Überprüfung der Marktüblichkeit der Vorstandsvergütung vor, wobei diese grundsätzlich unter Berücksichtigung von Marktüblichkeit und Vergütungshöhe innerhalb des Konzerns erfolgt, soweit dies sinnvoll ist.

Maximalvergütung

Die aktuell gültige Vergütungsstruktur für die Vorstandsmitglieder sieht eine feste Grundvergütung vor. Die Nebenleistungen und Aufwandsersstattungen werden je nach Inanspruchnahme gewährt.

Zudem ist die variable Vergütung der Höhe begrenzt auf einen Zielerreichungsgrad von 125 Prozent.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 hat diesen Rahmen jeweils nicht überschritten.

Festvergütung im Geschäftsjahr 2021

Die Mitglieder des Vorstandes haben im Geschäftsjahr 2021 von der Gesellschaft folgende Festvergütung erhalten:

Vorstandsmitglied	Grundvergütung (fest)
Sven-Christian Frank	EUR 375.000,00

Variable Vergütung im Geschäftsjahr 2021

Die in 2021 gezahlte variable Vergütung bezieht sich auf die Vorstandstätigkeit im Jahr 2020. Die Ziele für das Jahr 2020 wurden laut Beschluss des Aufsichtsrates vollständig erfüllt, woraus sich der Anspruch auf die variable Vergütung ergibt. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde bislang keine Zielvereinbarung im Sinne des Anstellungsvertrages zwischen Aufsichtsrat und Vorstand geschlossen. Vielmehr wurde die Zahlung einer variablen Vergütung nach der Zielvereinbarung komplett beendet und als Abschluss für das Geschäftsjahr 2021 ein Betrag in Höhe von EUR 166.666,67 vereinbart, um den Anspruch auf den Long-Term-Incentive für die Vergangenheit gemäß Aufsichtsratsbeschluss abzugelten. Diese Vereinbarung sieht keine weiteren Zahlungen aus der Auflösung der Vereinbarung für die folgenden Geschäftsjahre vor.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, variable Vergütungsbestandteile zurückzufordern.

Drittzuwendungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG

Herr Maximilian Rienecker hat im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich Leistungen von der ADO Properties GmbH und der Adler Group S.A. in nachfolgend dargestellter Höhe bezogen.

Herr Thierry Beaudemoulin hat im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich Leistungen von der Adler Group S.A. in nachfolgend dargestellter Höhe bezogen.

Herr Sven-Christian Frank hat im Geschäftsjahr 2021 neben den Leistungen der Gesellschaft auch Leistungen von der Adler Properties GmbH in Höhe von monatlich fix EUR 200,00 bezogen, sowie der Adler Group S.A. zusätzlich Forderungen in Höhe von monatlich fix EUR 3.500,00 in Rechnung gestellt. Die Leistungen und nachfolgend in der Tabelle gewährte und geschuldete Leistungen gesamtheitlich dargestellt.

Bei den Leistungen seitens der ADO Properties GmbH und der Adler Group S.A. handelt es sich jeweils um Leistungen im Konzern und damit um Drittzuzwendungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG.

Die Adler Group S.A. ist die Konzernmuttergesellschaft der Adler Gruppe. Die Adler Properties GmbH ist wiederum eine 100-prozentige Tochter der Adler Group S.A. Die Adler Real Estate AG ist eine 96,72-prozentige Tochter der Adler Group S.A.

Die gewährte und geschuldete Vergütung im Geschäftsjahr 2021

Nach den Regelungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG ist im Vergütungsbericht über die jedem einzelnen gegenwärtigen oder früheren Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied im letzten Geschäftsjahr gewährte und geschuldete Vergütung zu berichten.

Gewährte Vergütung umfasst demnach den faktischen Zufluss in das Vermögen des Organmitglieds, unabhängig von der rechtlichen Grundlage und deren Wirksamkeit. Der Begriff der geschuldeten Vergütung umfasst im abgelaufenen Geschäftsjahr fällig gewordene, aber in diesem noch nicht zugeflossene Vergütung.

		Sven-Christian Frank		Maximilian Rienecker		Thierry Beaudemoulin	
	Gesellschaft	absolut (EUR)	in %	absolut (EUR)	in %	absolut (EUR)	in %
Festvergütung	Adler Group S.A.*	42.000,00		60.000,00		600.000,00	
	Adler Real Estate AG	375.000,00	70,55	0,00	60,57	0,00	65,09
	Adler Properties GmbH*	2.400,00		540.000,00		0,00	
Sachbezug	Adler Group S.A.*	0,00		42.000,00		34.332,00	
	Adler Real Estate AG	8.392,11	1,41	0,00	4,24	0,00	3,72
	Adler Properties GmbH*	0,00		0,00		0,00	
Tantieme ST	Adler Group S.A.*	0,00		256.027,00		287.408,00	
	Adler Real Estate AG	100.000,00**	16,82	0,00	31,45	0,00	31,19
	Adler Properties GmbH*	0,00		55.533,00**		0,00	
Tantieme LT	Adler Group S.A.*	0,00		0,00		0,00	
	Adler Real Estate AG	66.670,00**	11,22	0,00	3,74	0,00	0,00
	Adler Properties GmbH*	0,00		37.022,00**		0,00	
Sonst. Bonus	Adler Group S.A.*	0,00		0,00		0,00	
	Adler Real Estate AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Adler Properties GmbH*	0,00		0,00		0,00	
SARs	Adler Group S.A.*	0,00		0,00		0,00	
	Adler Real Estate AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Adler Properties GmbH*	0,00		0,00			
Gesamt		594.462,11	100,00	990.582,00	100,00	921.740,00	100,00

* Bei den Leistungen handelt es sich um Leistungen im Konzern und damit um Drittzuzwendungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG.

** Der Anspruch auf diese Zahlungen ist bereits in 2020 entstanden, die Auszahlung ist erst im Geschäftsjahr 2021 erfolgt.

Bezüge ehemaliger Vorstände im Geschäftsjahr 2021

Ehemalige Vorstandsmitglieder der Gesellschaft haben im Geschäftsjahr 2021 keine Vergütung bezogen.

Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist in § 17 der Satzung geregelt und lautet wie folgt:

§ 17 Aufsichtsratsvergütung

1. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz seiner Auslagen jährlich eine Vergütung. Die Höhe der Vergütung wird durch die Hauptversammlung festgelegt. Die Hauptversammlung beschließt erstmals für das am 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr die Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats, die in vierteljährlichen Raten ausbezahlt werden kann.
2. Die Gesellschaft trägt des Weiteren die Versicherungsprämien für die Haftpflichtversicherung, durch welche die Tätigkeit ihrer Aufsichtsratsmitglieder versichert wird.
3. Unterliegen die Vergütung und der Auslagenersatz der Umsatzsteuer, wird diese von der Gesellschaft erstattet, wenn diese vom Aufsichtsratsmitglied gesondert in Rechnung gestellt werden kann.

Über die Höhe der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder hat die Hauptversammlung zuletzt am 7. Juni 2017 wie folgt Beschluss gefasst, wobei die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 14. Dezember 2021 diese Vergütung bestätigt hat.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz seiner Auslagen für das laufende Geschäftsjahr 2017 und die nachfolgenden Geschäftsjahre eine jährliche Vergütung von EUR 50.000,00.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 100.000,00.

Der Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 75.000,00.

Das System, welches der Vergütung des Aufsichtsrats zugrunde liegt, stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist entsprechend der Anregung G.18 Satz 1 des DCGK eine reine Festvergütung. Variable Vergütungsbestandteile bestehen nicht.

Die Festvergütung beläuft sich aktuell auf EUR 50.000,00 im Jahr, wobei der Vorsitzende des Aufsichtsrates das Doppelte und sein Stellvertreter das Eineinhalbfache dieses Betrages erhalten. Eine zusätzliche jährliche Vergütung für den Vorsitz und die Mitgliedschaft in einem Ausschuss werden nicht gewährt.

Mit dieser Ausgestaltung wird entsprechend der Empfehlung G.17 des DCGK der höhere zeitliche Aufwand des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates angemessen berücksichtigt. Ein Sitzungsgeld wird nicht bezahlt. Es bestehen keine vergütungsbezogenen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und den Aufsichtsratsmitgliedern, die über die Bestimmung der Satzung hinausgehen. Es gibt keine weitere Vergütung im Falle des Ausscheidens oder eine Bestimmung hinsichtlich der Vergütung nach der Amtszeit. Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft erstattet jedem Aufsichtsratsmitglied die bei der Ausübung ihres Aufsichtsratsmandates vernünftigerweise entstehenden Auslagen sowie die gegebenenfalls auf seine Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer. Außerdem werden die Mitglieder des Aufsichtsrats in eine von der Gesellschaft unterhaltene Vermögensschaden-Haftpflichtver-

sicherung für Organmitglieder einbezogen, deren Prämie die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft zahlt. Die Ausgestaltung der Aufsichtsratsvergütung, die ausschließlich eine feste Vergütung vorsieht, stärkt die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats. Die Höhe der Aufsichtsratsvergütung ist unter Berücksichtigung der Aufsichtsratsvergütung anderer börsennotierter Gesellschaften in Deutschland marktgerecht. Damit fördert die Aufsichtsratsvergütung die langfristige Entwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft. Der Aufsichtsrat prüft in regelmäßigen Abständen, spätestens alle vier Jahre, ob die Vergütung seiner Mitglieder unter Berücksichtigung ihrer Aufgaben und der Lage des Unternehmens angemessen ist. Der Aufsichtsrat hat die Möglichkeit, einen horizontalen Marktvergleich und/oder einen vertikalen Vergleich mit der Vergütung der Mitarbeiter des Unternehmens vorzunehmen. Aufgrund der Besonderheit der Arbeit des Aufsichtsrats wird bei der Überprüfung der Aufsichtsratsvergütung in der Regel kein vertikaler Vergleich mit der Vergütung von Mitarbeitern des Unternehmens herangezogen. Abhängig vom Ergebnis einer Überprüfung kann der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand der Hauptversammlung einen Vorschlag zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung unterbreiten. Die in den Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat festgelegten Regeln für den Umgang mit Interessenkonflikten werden bei den Verfahren zur Fest- und Umsetzung sowie zur Überprüfung des Vergütungssystems eingehalten.

Für die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats ergab sich die nachfolgend dargestellte Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG für das Geschäftsjahr 2021 und 2022. Die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2021 wird demnach als gewährte Vergütung betrachtet, die Vergütung für das Geschäftsjahr 2022 als geschuldete Vergütung.

Aufsichtsrat	Vorsitzender Martin Billhardt		Stellvertretender Vorsitzender Thilo Schmidt		Claus Joergensen	
	absolut (EUR)	in %	absolut (EUR)	in %	absolut (EUR)	in %
Festvergütung	100.000,00	91,63	75.000,00	100,00	50.000,00	100,00
Sachbezug	9.135,43	8,37	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	109.135,43	100,00	75.000,00	100,00	50.000,00	100,00

Die im Geschäftsjahr 2021 gewährte Vergütung und der Auslagenersatz unterlagen der Umsatzsteuer. Diese wurden von den Aufsichtsratsmitgliedern jeweils gesondert in Rechnung gestellt und wurde somit von der Gesellschaft erstattet. Der hierfür aufgewendete Betrag betrug insgesamt EUR 41.633,13.

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

Die nachfolgende Übersicht stellt gemäß § 162 Abs.1 Satz 2 Nr. 2 AktG die jährlichen Veränderungen der gewährten und geschuldeten Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, sowie die jährliche Veränderung der Ertragsentwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft über die vergangenen fünf Geschäftsjahre dar. Die Gesellschaft selber hat keine Arbeitnehmer.

Die Vergleichsgruppe setzt sich somit aus den Mitarbeitenden der ADLER Real Estate Service GmbH zusammen. Bei der Vergleichsgruppe wurden unterschiedliche Tätigkeiten aus dem normalen Geschäftsbetrieb sowie verschiedene Hierarchieebenen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Durchschnittswerte wurden die totalen Bruttowerte des Monats Aprils des jeweiligen Geschäftsjahres auf 12 Monate hochgerechnet und anschließend durch die Anzahl der Mitarbeiter des jeweiligen Monats April geteilt.

Die Größe der Vergleichsgruppe unterliegt geringfügiger Schwankungen etwaiger Ein- & Austritte sowie ab 2020 aufgrund verschiedener Personalverschiebungen in Zusammenhang mit der Fusion. Bei dieser Berechnung wurden keine gewerblichen Mitarbeiter berücksichtigt.

Für die Ertragsentwicklung der Gesellschaft wird die Kennziffer des Jahresüberschusses der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft verwendet.

Ertragsentwicklung

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Jahresüberschuss = Konzernergebnis (Prozentuale Veränderung ggü. Vorjahr)	133%	11%	-183%	136%

Entwicklung Vorstandsvergütung – Gegenwärtige Mitglieder

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Maximilian Rienecker (seit 22. Dezember 2017)	172%	8%	230%	56%*
Thierry Beaudemoulin (seit 1. April 2021)	-	-	-	-
Sven-Christian Frank (seit 9. Juni 2016)	-74%	-15%	71%	-43%

Vorstandsvergütung – Ausgeschiedene Mitglieder

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Arndt Krienen (bis 27. Dezember 2017)	-43%	-	-	-
Tomas de Vargas Machuca (bis 15. Dezember 2020)	-	-8%	-	-

Aufsichtsratsvergütung – Gegenwärtige Mitglieder

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Martin Billhardt (seit 20. März 2020)	-	-	-	31%
Thilo Schmid (seit 3. April 2014)	28%	14%	0%	0%
Dr. Peter Maser (seit 14. März 2022)	-	-	-	-

Aufsichtsratsvergütung – Ausgeschiedene Mitglieder

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Dr. Dirk Hoffmann (bis 29. Februar 2020)	4%	-3%	-83%	-
Thomas Katzuba von Urbisch (bis 30. Mai 2018)	-58%	-	-	-
Claus Joergensen (ab 30. Mai 2018)	-	72%	0%	-9%

Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung auf Vollzeitäquivalentbasis

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Größe der Vergleichsgruppe (Anzahl MA)	48	57	66	59
Durchschnittliche Jahresvergütung	64.204,30 €	68.321,46 €	72.474,09 €	71.083,46 €
Prozentuale Veränderung vs. Vorjahr	0,8%	6,4%	6,1%	-1,9%

* Es handelt sich um eine Drittvergütung (s.o.)

Die Vergleichsgruppe setzt sich aus den Mitarbeitenden der ADLER Real Estate Service GmbH zusammen. Bei der Vergleichsgruppe wurden unterschiedliche Tätigkeiten aus dem normalen Geschäftsbetrieb sowie verschiedene Hierarchieebenen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Durchschnittswerte wurden die totalen Bruttowerte des Monats Aprils des jeweiligen Geschäftsjahres auf 12 Monate hochgerechnet und anschließend durch die Anzahl der Mitarbeiter des jeweiligen Monats April geteilt.

Die Größe der Vergleichsgruppe unterliegt geringfügiger Schwankungen etwaiger Ein- & Austritte sowie ab 2020 aufgrund verschiedener Personalverschiebungen in Zusammenhang mit der Fusion. Bei dieser Berechnung wurden keine gewerblichen Mitarbeiter berücksichtigt.

8. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

Risikomanagement-System

Nach § 91 Abs. 2 Aktiengesetz hat der Vorstand geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen (Risiken) früh erkannt werden.

Mit der Etablierung des Adler Group einschließlich der ADLER Real Estate AG und ihrer verbundenen Unternehmen sowie der Consus Real Estate AG und ihrer verbundenen Unternehmen im Jahr 2020 wurde ein harmonisiertes und einheitliches Risikomanagementsystem wie folgt entwickelt:

Unter Risikomanagement wird bei der Adler Group die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen verstanden, die erforderlich sind, um unternehmerische Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen rechtzeitig mit geeigneten Gegenmaßnahmen zu begegnen und die Risikostrategie der Adler Group umzusetzen. Unerkannte und damit unkontrollierte oder nicht adressierte Risiken können ein erhebliches Risikopotenzial darstellen, werden aber durch ein systematisches Risikomanagement reduziert.

Aus diesem Grund verfolgt ADLER als Teil der Adler Group eine Risikopolitik, die der Risikotragfähigkeit des Gesellschaft Rechnung trägt.

Das Ende 2020 eingeführte harmonisierte Risikomanagementsystem wurde daraufhin überprüft, ob es für das aktuelle Risikoumfeld, die Größe und die Anforderungen der Adler-Gruppe angemessen ist. Im Rahmen der V2.0 des Risikohandbuchs wurde der Risikokatalog im Wesentlichen um neue Einzelrisiken sowie um eine 7. Risikokategorie „Nachhaltigkeitsrisiken“.

Zu den wesentlichen Elementen des Risikomanagements zählen eine wohlüberlegte Risikostrategie, verantwortungsbewusste Risikoorganisation, regelmäßige Risikoidentifikation und -bewertung sowie eine aussagekräftige Berichterstattung als Basis für die Einleitung von wirksamen Maßnahmen. Zu Letzterem gehören in regelmäßigem Turnus stattfindende Besprechungen und Jours fixes, Controlling-Berichte, interne Genehmigungsprozesse bei weitreichenden Entscheidungen und Prüfmechanismen, wie das Vier-Augen-Prinzip. Zudem wird die Wirksamkeit des Risikomanagements laufend überprüft, z. B. durch die interne Revision, und Verbesserungspotenzial gehoben. Das übergeordnete Ziel des konzernweiten Risikomanagement-Systems, dessen Funktionsfähigkeit durch regelmäßige interne und externe Überprüfungen sichergestellt wird, ist die nachhaltige Existenzsicherung des ADLER-Konzerns als Teil der Adler Group.

Das weiterentwickelte Risikomanagementsystem ist im Adler-Group-weit geltenden Risikomanagement-Handbuch dokumentiert. Das Risikomanagement-Handbuch übernimmt als Richtlinie eine Steuerungsfunktion für den Vorstand und dokumentiert neben der Informationsfunktion die Pflicht zur fortlaufenden Umsetzung des Risikomanagements und ist somit Bestandteil der konzernweiten Corporate Governance. Zusammen mit dem erweiterten Risikokatalog und der festgelegten Risikoorganisation bildet es die Grundlage für die aktuelle Risikoeinschätzung zum 31. Dezember 2021.

Im Risikomanagement-Handbuch sind Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten, der Risikomanagementprozess inklusive Identifizierung und Bewertung, Überwachung des Risikomanagementsystems sowie Risikoberichterstattung wie folgt festgelegt.

Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement, er entscheidet über Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und über dessen Ressourcenausstattung. Er legt die Risikostrategie und -grundsätze der ADLER-Gruppe als Teil der Adler Group und die Verfahren zur Risikosteuerung fest. Im Rahmen der Risikostrategie werden die Richtlinien für das operative Risikomanagement definiert, wie z. B. die Vorgabe von maximalen Verlustgrenzen (sog. Limits), bei deren Überschreiten Maßnahmen zur Risikosteuerung verpflichtend einzuleiten sind oder Toleranzgrenzen, bis zu denen ein Risiko akzeptiert werden kann. Die in der Berichterstattung dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagementsystems werden durch den Vorstand verabschiedet und bei der Unternehmenssteuerung berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat überwacht regelmäßig die Risiken und überprüft die Wirksamkeit der aktuellen Verfahren in Bezug auf Risikomanagement und interne Kontrolle.

Die Risikoverantwortlichen übernehmen die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation, Steuerung und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich.

Risikomanagementprozess

Die Abteilung zentrales Risikomanagement koordiniert den Risikomanagementprozess, plausibilisiert und konsolidiert die Ergebnisse der Risikoidentifikation und -bewertung durch die Risikoverantwortlichen und erstellt den regelmäßigen Bericht für den Vorstand und den Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG. Darüber hinaus ist eine interne Ad-hoc-Berichterstattung über wesentliche und unternehmensgefährdende Risiken vorgesehen.

Somit wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken im und für das Unternehmen systematisch und rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Potenzielle Gefahren für den Unternehmenswert oder die -entwicklung werden frühzeitig erkannt. Als weiterer Bestandteil der Risikoidentifikation innerhalb des Risikomanagementsystems ist ein Frühwarnsystem eingerichtet. Es soll dazu dienen, Risiken durch schwache Signale so rechtzeitig zu erkennen, dass Maßnahmen zur Abwehr der Risiken im Vorfeld möglich sind.

Risikobewertung

Die Risiken werden sechs Risikokategorien zugeordnet und nach einem Scoring-Modell mit sechs Schadensklassen und sechs Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Die Risikobewertung erfolgt damit durch eine zielgerichtete Messung und Beurteilung der identifizierten Risiken. Auf Basis des Scoring-Modelles können Auswirkungen auf Kosten und Erträge, Liquidität, Werte und Image von ADLER direkt gemessen werden. Zudem dient es dazu, die Relevanz der gemessenen Risiken einzuschätzen, um dadurch bedeutende Risiken herauszufiltern. Im Vordergrund steht dabei die Einhaltung von Risikogrenzen bzw. Schwellenwerten.

Die Risiken werden den folgenden sechs Kategorien zugeordnet:

- Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- Strategische Risiken
- Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken
- Risiken in der Bestandsverwaltung (inkl. interner Projektentwicklung)
- Unternehmensspezifische Risiken
- Nachhaltigkeitsrisiken

ADLER verwendet bei der Bewertung der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit eine 6-er-Skala. Durch die Bewertung wird den Risiken ein Score als durchschnittlicher Wert von Schadensklasse und Eintrittswahrscheinlichkeit zugeordnet.

Schadenshöhe	Akzeptables Risiko		Ad hoc meldepflichtiges Risiko		Einleitung einer Sofortmaßnahme	
	3,5	4	4,5	5	5,5	6
Unternehmensgefährdend	3,5	4	4,5	5	5,5	6
Gravierend	3	3,5	4	4,5	5	5,5
Einschneidend	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	Fernliegend	Selten	Denkbar	Möglich	Wahrscheinlich
	Eintrittswahrscheinlichkeit					

Überwachung des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig überwacht sowie an Veränderungen im Umfeld und im Unternehmen angepasst und weiterentwickelt. Die Risikoüberwachung dient der Überprüfung, ob die im Rahmen der Risikosteuerung ergriffenen Maßnahmen die gewünschte Wirkung entfaltet haben und ob die betrachteten Risikopositionen nach durchgeführten Steuerungsmaßnahmen die vorgegebenen Soll-Werte einhalten. Die notwendigen Anpassungen in den zentralen Elementen des Risikomanagementsystems werden fortlaufend im Risikomanagement-Handbuch aufgenommen.

Risikoberichterstattung

Die Dokumentation der wesentlichen Risiken erfolgt vierteljährlich in dem Risikobericht an den Vorstand. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig intensiv über die Geschäftsentwicklung und den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Das wichtigste Ziel der Risikoberichterstattung ist die Sicherstellung einer unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten vollständigen, richtigen und frühzeitigen Information der Entscheidungsträger über risikorelevante Entwicklungen. Auf dieser Grundlage können Risiken rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig angestoßen werden. Neue Risiken mit hohen Auswirkungen auf das Unternehmen oder stark negative Veränderungen unterliegen einer Ad-hoc-Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

Das interne Kontrollsystem (IKS) ist ein Teilbereich des Risikomanagementsystems. Kontrollmaßnahmen können Risiken vermeiden oder reduzieren. Der Vorstand ist für die Einrichtung, Überwachung, Überprüfung der Wirksamkeit und Weiterentwicklung des IKS verantwortlich.

Die wesentlichen Ziele des rechnungslegungsbezogenen IKS im Sinne der einschlägigen Vorschriften sind

- die Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit und des Schutzes des Unternehmensvermögens;
- die Sicherstellung der Zuverlässigkeit der internen und externen Rechnungslegung;
- die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Normenkonformität des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts zu gewährleisten.

Die Richtlinienkompetenz für eine einheitliche und standardisierte Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften nach den International Financial and Reporting Standards (IFRS) sowie die inhaltliche Verantwortung im Abschlusserstellungsprozess obliegt dem Bereich Accounting and Reporting der ADLER. Die für den Konzernanhang und den Lagebericht erforderlichen Daten werden auf Konzernebene aggregiert und aufbereitet.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung ist die bewusste Trennung von Verwaltungs-, Ausführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen. ADLER stellt dies durch eine entsprechende Zuordnung von Verantwortlichkeiten sicher. Zur Sicherstellung einer marktgerechten und zutreffenden Bewertung des Vermögens bedient sich ADLER externer Dienstleister, die auf die Bewertung von Immobilien spezialisiert sind.

Der Abschlussprüfer erstellt in Zusammenarbeit mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat einen risikoorientierten Prüfungsplan und prüft, ob die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Richtlinien für das Kontroll- und Risikomanagement eingehalten wurden. Die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit der definierten Kontrollen werden somit überwacht. Adressaten des Prüfungsberichts sind der Vorstand und der Aufsichtsrat, so dass die Organe in der Lage sind, mögliche Fehler zu beseitigen und das IKS zu verbessern.

Risikoeinschätzung zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021

Die Risikoeinschätzung zum 31. Dezember 2021 erfolgte entsprechend des weiterentwickelten Risikomanagementsystems der ADLER. Im folgenden Abschnitt werden die aus Sicht des ADLER-Konzerns besonders relevanten Risiken und Steuerungsmaßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Überwälzung dargestellt.

Der ADLER-Konzern sieht sich einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder in Summe nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns insgesamt auswirken können. Nachfolgend sind alle aus Sicht des ADLER-Konzerns relevanten Risiken dargestellt. Bei der Bestimmung ihrer Bedeutung sind im Wesentlichen die möglichen Auswirkungen auf ADLER unter Berücksichtigung der Einbindung in die Adler Group dargestellt.

Ein Risiko wird als relevant betrachtet, soweit es einen Score-Wert von mehr als 3,0 hat, und als sehr relevant bei einem Score-Wert größer/gleich 4,0. In der vorliegenden Risikoeinschätzung werden Risikokategorien und -unterkategorien – soweit angemessen – zusammengefasst, aber auch auf einzelne Risiken eingegangen.

Die bedeutendsten Einzelrisiken von ADLER stellen sich wie folgt dar:

	Risikounterkategorie	Risikokategorie	Risiko-Score
1.	Risiken der Unternehmenskommunikation	Unternehmensspezifische Risiken	6,13
2.	Liquiditätsrisiken	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	5,50
3.	Prozessuale Risiken im Controlling	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	4,75
4.	Zentraler Einkauf	Unternehmensspezifische Risiken	4,63
5.	Projektphase: Build & Deliver / Projektrealisation	Risiken in den Projektentwicklungsphasen	4,61
6.	Personalrisiken	Unternehmensspezifische Risiken	4,48
7.	Wirtschaftliche Entwicklung (national)	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4,25
8.	Immobilienmarkt	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4,25
9.	Projekt und Grundstücksentwicklung	Strategische Risiken	4,25
10.	Risiko aus der Unternehmens- und Aktionärsstruktur	Strategische Risiken	4,25
11.	Risiken aus der Kapitalstruktur	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	4,25
12.	Verschlechterung des externen Unternehmensratings	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	4,25
13.	Kapitalmarktrisiko	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4,00
14.	Bestandsaufbau	Strategische Risiken	4,00

Die im Vergleich zum Vorjahr signifikante Erhöhung der Risiko-Scores zum Stichtag 31. Dezember 2021 ist im Grundsatz auf höhere Risikobewertungen der Risikoverantwortlichen durch Veränderung des Risikoumfelds und in der Folge den daraus resultierenden Korrelationsaufschlägen zurückzuführen.

Die Risiken des ADLER-Konzerns umfassen neben allgemeinen Risiken, die für alle Unternehmen gelten, insbesondere die immobilienpezifischen Risiken aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilienbeständen sowie die damit im Zusammenhang stehenden real- und finanzwirtschaftlichen Risiken.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Immobilienmärkte sind jedoch generell anfällig für Veränderungen in der Gesamtwirtschaft. Folglich wird unser Geschäft von Faktoren beeinflusst, die sich auf das allgemeine wirtschaftliche Umfeld auswirken, wie z. B. Zinssätze, Höhe der Staatsverschuldung, Bruttoinlandsprodukt, höhere Inflationsraten sowie politische und Finanzmarktbedingungen, vor allem in Deutschland und unseren verschiedenen Teilmärkten. Diese Faktoren spielen eine wichtige Rolle bei der Bestimmung der Immobilienwerte, des Mietniveaus, der Wiedervermietungsfristen, der Gesamtnachfrage, der Leerstandsquote und der Umschlagshäufigkeit in diesen Märkten und Teilmärkten. Darüber hinaus können lokale und regionale Variationen dieser Faktoren dazu führen, dass ihre Auswirkungen auf unser Wohnimmobilienportfolio erheblich variieren. Die anhaltende Ungewissheit über die Entwicklung der Weltwirtschaft, beispielsweise aufgrund der anhaltenden Staatsschuldenkrise und der Inflations- und Deflationsrisiken in vielen Teilen der Welt, insbesondere in Europa, sowie die von der Europäischen Zentralbank angekündigte quantitative Lockerung, kann zu wirtschaftlicher Instabilität, eingeschränktem Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen und möglichen Zahlungsausfällen unserer Vertragspartner führen. Angesichts verschiedener Abhängigkeiten von internationalen Märkten, insbesondere von China und Russland, könnten Rohstoffe und Dienstleistungen für die Instandhaltung und Entwicklung von Gebäuden sowie Energie zu angemessenen Preisen immer weniger verfügbar sein. Mit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges durch Einmarsch und Bombardierung durch die russische Armee und den damit verbundenen Sanktionen durch Europa und die USA Ende Februar 2022 besteht das Risiko, dass sich die wirtschaftliche Situation verschlechtert. Über die tatsächlichen Auswirkungen können zum Zeitpunkt der Berichterstattung keine Aussagen getroffen werden.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus negativen Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als sehr relevant ein.

Veränderungen des politischen und gesellschaftlichen Umfelds

Die wichtigsten Faktoren des politischen Umfelds für Unternehmen sind die Organisation und Stabilität des politischen Systems einer Region. Dazu gehören insbesondere die Stabilität und Verlässlichkeit der politischen Gremien und deren Rolle bei der Gestaltung des Wirtschaftslebens (Interventionen, Subventionen, Wettbewerbspolitik, Handelspolitik usw.). Das Risiko des politischen Umfelds beschreibt das Risiko einer negativen Veränderung der politischen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene, wie z. B. Regierungswechsel und die damit verbundenen politischen Programme sowie Volksabstimmungen, die entsprechendes politisches Handeln erfordern.

Unser operatives Geschäft unterliegt den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Nachteilige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie z. B. zwingende ökologische Modernisierungsvorschriften, Beschränkungen bei Modernisierungsmaßnahmen oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die im Falle eines Immobilienverkaufs zu Kosten führen, können sich nachteilig für uns auswirken. Deutsche Mieterschutzgesetze und bestehende Mieterhöhungsbeschränkungen könnten die Erhöhung der Mieten der von uns gehaltenen Wohneinheiten erschweren.

Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Rahmenbedingungen in den Bereichen Bau, Energieeffizienz, Verkehrssicherungspflicht und Mieterschutz können die Wirtschaftlichkeit geplanter Maßnahmen beeinträchtigen oder bisher nicht geplante Maßnahmen erforderlich machen. Die monetären Auswirkungen

solcher Anforderungen sind aufgrund der entsprechenden Umsetzungszeiträume in der Regel im Voraus kalkulierbar und werden daher in die Geschäftsplanung des Unternehmens einbezogen.

Regulatorische Eingriffe in das Mietrecht können Auswirkungen auf die Finanzlage eines Wohnungsunternehmens haben. Die von der Bundesregierung im Jahr 2015 beschlossene Gesetzesänderung zur Dämpfung von Mieterhöhungen in Berlin schränkt den Spielraum für Mieterhöhungen bei der Wiedervermietung von Wohnraum ein.

Weitere Gesetzesänderungen sind regelmäßig Gegenstand der Diskussion. Es ist nicht auszuschließen, dass es im Zuge der Bundestagswahl zu weiteren regulatorischen Änderungen kommen wird.

Darüber hinaus könnten wir von Änderungen des öffentlichen Baurechts betroffen sein, die unsere Möglichkeiten zur Bewirtschaftung unserer Immobilien in der von uns erwarteten Weise einschränken könnten.

Die Entwicklung der Altersstruktur und die Veränderung der Mentalität sowie der Lebens- und Arbeitsweise der Bevölkerung hat einen erheblichen Einfluss auf verschiedene Bereiche der wirtschaftlichen Tätigkeit der ADLER.

Da es der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ gelungen ist, bis zum 25. Juni 2021 mehr als die erforderlichen 175.000 gültigen Unterstützerunterschriften zu sammeln, fand am 26. September 2021 ein Volksentscheid über die Enteignung statt. Am Wahltag sprachen sich 57,6 % der Wählerinnen und Wähler für die Sozialisierung des privaten Wohnungsbaus durch große Immobiliengesellschaften aus. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses wird wahrscheinlich eine Expertenkommission eingesetzt, die die Umsetzung eines solchen Gesetzes bewerten soll. Auf der Grundlage ihrer Empfehlungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate vorgelegt werden sollen, wird der Senat von Berlin voraussichtlich über das weitere Vorgehen entscheiden. Am 21. Dezember 2021 wurde Franziska Giffey zur Regierenden Bürgermeisterin gewählt. Im Koalitionsvertrag verpflichtet sich die rot-grün-rote Landesregierung, eine „Expert:innenkommission“ einzuberufen, deren Aufgabe es ist, das Volksbegehren umzusetzen. Genau einen Monat nach der Wahl von Franziska Giffey zur Regierenden Bürgermeisterin legt die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ in einer Pressekonferenz ihre Anforderungen an die Enteignungskommission vor. Der Fokus der Kommission soll klar auf der Umsetzung des Volksentscheids liegen. Die Regierende Bürgermeisterin initiierte ein Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen. Laut einer gemeinsamen Erklärung zum Auftakt der Gespräche zum Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen sollen ambitionierte Ziele für den Wohnungsneubau gesetzt werden, bezahlbarer Wohnraum erhalten werden sowie Modernisierungen sozial- und klimaverträglich umgesetzt werden.

Ukraine-Konflikt

Mit Beginn des Ukraine-Konflikts wurden die Risikoverantwortlichen gebeten, zusätzliche Risiken, die sich aus dieser neuen politischen Situation ergeben, als ein Ereignis nach dem Bilanzstichtag zu bewerten.

Im Vermietungsgeschäft werden höhere Energiekosten zu erhöhten Kosten auf der Mieterseite führen und damit die Geschäftsgrundlage der ADLER beeinflussen („Nebenkosten als zweite Miete“). Die Frage wird sein, wie der Staat Geringverdiener vor den Kostensteigerungen schützen will, z.B. durch erhöhte Wohnkostenzuschüsse. Das wird sich erst im nächsten Winter zeigen, und bis dahin könnten Lösungen erarbeitet worden sein, die das Unternehmen einerseits unabhängiger von russischen Gas- und Öllieferungen machen und andererseits Kostenexplosionen verhindern.

Mögliche Folgen des Konflikts für das Entwicklungsgeschäft könnten steigende Kosten, insbesondere Energiekosten, und damit auch steigende Baukosten sein, die sich auf die Projekte auswirken werden, wobei die Folgen des Mangels an Mitarbeitern, auch bei Subunternehmern, und die daraus resultierenden

Auswirkungen auf laufende Projekte durch die Rückkehr ukrainischer Mitarbeiter in die Ukraine nicht als vorrangig angesehen werden. Im Bereich der Bau- oder Dienstleistungsrahmenverträge sind der Einkaufs- abteilung keine Rahmenverträge mit russischen Unternehmen bekannt.

Bei der Geschäftspartnerprüfung muss in der nächsten Zeit angesichts der Ukraine-Krise besonders auf die Sanktionslisten-Prüfung geachtet werden, da viele russische Oligarchen auf diesen gelistet werden oder bereits auf diesen gelistet sind.

ADLER und Adler Group haben keine Finanzierungsvereinbarungen mit russischen Banken. Portfoliofinan- zierungen sind davon nicht betroffen. Die bestehende Garantielinie mit der RBI AG ist nicht in Anspruch genommen und nicht von strategischer Bedeutung. Die RBI hat ein hohes Russland-Exposure, das die zu- künftige Geschäftspolitik beeinflussen könnte.

Kurzfristig erschweren Marktschwankungen eine mögliche Refinanzierung. Als Unternehmen mit einem schwächeren Kreditrating könnte die Adler Group davon betroffen sein. Da eine (Re-)Finanzierung jedoch nicht geplant ist, wird sich dies kurz- bis mittelfristig nicht auf die Adler Group auswirken. Darüber hinaus scheiden russische Investoren als potenzielle Anleger aus.

Im Bereich Personalentwicklung / Weiterbildung könnte es Bedarf für ein höheres Budget z. B. für

- Schulungsangebote wie Deutschkurse für eingestellte Flüchtende
- Maßnahmen zur psychologischen Betreuung von Mitarbeitenden und Bewältigungsmaßnahmen
- Psychologische Gefährdungsbeurteilungen

Es besteht ein erhöhtes Risiko des Wegfalls von Schlüsselpersonen durch emotionale und psychische Mehr- belastung oder direkte Verflechtungen mit dem vorherrschenden Konflikt. Zudem könnte zu einem erhöh- ten Krankenstand aufgrund emotionaler und psychischer Mehrbelastung durch den vorherrschenden Kon- flikt sowie möglicher Ausfall von direkt Betroffenen Mitarbeitenden kommen. Ausfall von Mitarbeitern kann auch in der Freistellung für ehrenamtliche Tätigkeiten bspw. in der Flüchtlingshilfe begründet sein.

In der Belegschaft kann es zu Diskriminierung von russischen Kolleg:innen kommen, alleine aufgrund der Tatsache, dass sie russisch sind und damit Opfer der allgemeinen Stimmung gegenüber Russland werden oder im vorliegenden Konflikt eine prorussische Haltung einnehmen und dies äußern.

Die Adler Group und somit auch ADLER möchte dazu beitragen, die unmittelbare Notlage zumindest ein wenig zu lindern. Deshalb wird die Adler Group Wohnungen aus ihrem Bestand in Berlin für die Unterbrin- gung von Flüchtlingen zur Verfügung stellen. Die zentrale Organisation wird von der KAURI CAB in Abstim- mung mit der Vermietungsabteilung der Adler Group übernommen. Die gemeinnützige Vermittlungsplatt- form „Wohnungswirtschaft hilft“ wurde eigens für diesen Zweck gegründet.

Der Vorstand geht davon aus, dass potenzielle Risiken, die sich aus dem (gesellschafts-)politischen Umfeld er- geben, einen relevanten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, Ertrags- und Liquiditätsslage der ADLER haben.

Kapitalmarktrisiken

Die ungewissen Folgen der politischen Instabilität haben bereits zu einer zusätzlichen Volatilität auf den Finanzmärkten geführt. Da die Gesellschaft auf den Zugang zu den Finanzmärkten angewiesen ist, um ihre Verbindlichkeiten zu refinanzieren und Zugang zu neuen Finanzierungen zu erhalten, könnten anhaltende politische Unsicherheiten und eine Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfelds die Fähigkeit der Gesell- schaft und ihrer Muttergesellschaft beeinträchtigen, bestehende und zukünftige Verbindlichkeiten zu refi- nanzieren oder Zugang zu neuen Finanzierungen zu erhalten, und zwar jeweils zu günstigen Konditionen oder überhaupt.

Durch eine unzureichende Kommunikation mit dem Kapitalmarkt besteht das Risiko, dass die Erwartungen des Kapitalmarkts nicht erfüllt werden und damit die Reputation der Adler-Gruppe geschädigt wird. Die Gesellschaft kommuniziert daher regelmäßig mit Investoren und Analysten durch Calls zu Quartals-, Halbjahres- und Jahresergebnissen, Teilnahme an Aktienforen und direkte Kommunikation auf Roadshows.

Die Adler Group S.A. ist Gegenstand eines am 6. Oktober 2021 veröffentlichten Berichts der Firma „Viceroy Research“, hinter der der Leerverkaufsinvestor Fraser Perring steht. Dieser Bericht enthält Anschuldigungen, die die Adler-Gruppe auf das Schärfste zurückweist. Dieser Bericht setzte den Aktienkurs und die Anleihekurse der Adler-Gruppe stark unter Druck. Dieser Fall zeigt die zunehmende Gefahr von möglichen Leerverkäufen.

Der Vorstand geht davon aus, dass potenzielle Risiken, die sich aus dem Kapitalmarkt für die ADLER als gelistete Gesellschaft ergeben, einen sehr relevanten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, Ertrags- und Liquiditätslage der ADLER haben.

Pandemierisiko

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus einen internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 hat die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie eingestuft. Die rasche Ausbreitung des Coronavirus hat zu einer Verschlechterung der politischen, sozioökonomischen und finanziellen Situation in Deutschland geführt, was sich folglich negativ auf unser Geschäft auswirken könnte. Jede weitverbreitete Gesundheitskrise, einschließlich des Coronavirus und zukünftiger Pandemien, könnte dazu führen, dass unsere Mieter nicht in der Lage sind, ihre Mieten bei Fälligkeit oder überhaupt zu zahlen, den beizulegenden Zeitwert unserer Immobilien negativ beeinflussen, einen erheblichen Rückgang des Gesamtmietniveaus in den betroffenen Gebieten verursachen und letztlich unsere Fähigkeit beeinträchtigen, Fremd- und Eigenkapital zu attraktiven Bedingungen oder überhaupt zu erhalten. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf das Geschäft von ADLER werden laufend überprüft.

Zwar konnten die offensichtlich wirksamen Maßnahmen der am 25. April 2021 in Kraft getretenen Notbremse zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie durch Änderung des Infektionsschutzgesetzes und die fortgesetzten Impfungen in der Bevölkerung die vierte Welle hoher Infektionen nicht verhindern, doch schien dieses Risiko bis Ende 2021 keine Auswirkungen auf das Geschäft des Unternehmens zu haben. Seit November 2021 ist die neue Mutation von COVID-19, Omikron, für eine hohe Infektionsrate und Personalmangel in verschiedenen Bereichen verantwortlich. Im Jahr 2022 wird mit der weiten Verbreitung der Covid-Mutation Omikron das Pandemierisiko für ADLER relevant werden. Aufgrund der höheren Rate von Durchbruchinfektionen bei geimpften Personen ist es möglich, dass die ADLER eine steigende Anzahl von gleichzeitigen Infektionen und/oder Quarantäneanordnungen unter ihren Mitarbeitern erfährt, was sich negativ auf die Geschäftsprozesse (Ergebnisse und Fristen) auswirken kann.

Weitere Auswirkungen des Coronavirus auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses ungewiss und könnten noch erheblich sein.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der weiteren Ausbreitung der Pandemie und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als relevant ein.

Strategische Risiken

Risiko aus der Unternehmensform und Aktionärsstruktur

Risiken, die sich aus der Unternehmensform als gelistete Aktiengesellschaft ergeben, umfassen neben den aktien- und börsenrechtlichen Anforderungen, z.B. Veröffentlichungs- und Meldepflichten, Formalitäten im Zusammenhang mit der Hauptversammlung, auch die Empfehlungen des Corporate Governance Kodex.

Börsennotierte Unternehmen stehen im Fokus der Finanzbehörden, die versuchen, Verstöße gegen ihre Verpflichtungen aufzudecken. Jede Verletzung oder jeder Verstoß gegen diese Gesetze und Vorschriften könnte das Ansehen von ADLER und der Adler-Gruppe insgesamt beeinträchtigen und das Unternehmen je nach Fall einem Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren aussetzen, das zu nachteiligen Urteilen und Bußgeldern führen könnte. Mitte November 2021 erhielt ADLER ein Schreiben der BaFin, dass das Panel DPR/FREP mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 aufgelöst wird und die BaFin die Prüfung des ADLER-Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 sowie des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 einschließlich der jeweils zugehörigen zusammengefassten Lageberichte anstelle der DPR durchführen wird. Am 6. Dezember 2021 übermittelte die BaFin einen ersten Fragenkatalog (vor allem zu Bewertungsfragen), der von ADLER ordnungsgemäß beantwortet wurde. Am 10. Februar 2022 legte die BaFin mit dem zweiten Fragenkomplex nach, der derzeit von ADLER beantwortet wird.

Wichtig für das Unternehmen sind auch die Zusammensetzung der Aktionärsstruktur sowie die wirtschaftlichen Interessen und die Reputation des Hauptaktionärs. Dabei spielt es eine Rolle, ob die Investoren nachhaltig investieren wollen und dem Unternehmen langfristig als Kapitalgeber zur Verfügung stehen, ggf. auch über zusätzliches Kapital im Rahmen von Kapitalerhöhungen, oder ob sie nur kurzfristig – über steigende Aktienkurse – ihren Gewinn maximieren wollen. Der insbesondere von Finanzinstituten geforderte KYC-Prozess könnte z.B. aufgrund der schlechten Reputation des Hauptaktionärs zu negativen Auswirkungen auf das Unternehmen führen.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der Unternehmensform und der Aktionärsstruktur sowie die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Integration von ADLER in die Adler Group

Wir gehen davon aus, dass die Integrationen ein mehrjähriger Prozess sein werden, der erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen erfordert. Die erfolgreiche Integration der bestehenden Belegschaften, IT-Systeme, Unternehmenskulturen und -strukturen sowie die Einführung gemeinsamer Prozesse sind für den Erfolg der Gesellschaft wesentlich. Die Integration wird zeit- und kostenaufwendig sein und könnte sich negativ auf unsere Geschäftstätigkeit und/oder die der Adler-Gruppe auswirken.

Zu den Schwierigkeiten während des Integrationsprozesses können die Verwaltung einer wesentlich größeren Gruppe, einschließlich des Umfangs des Portfolios und der Anzahl der Vermögenswerte sowie der Entwicklungsprojekte, die Kombination, Standardisierung, Harmonisierung und Straffung der Geschäftsaktivitäten und -prozesse, einschließlich der den Mietern und Kunden angebotenen Dienstleistungen, sowie die Koordinierung der Buchhaltungs-, IT-, Kommunikations- und Verwaltungssysteme in der Gruppe gehören. Darüber hinaus können Probleme bei der Bewältigung möglicher Unterschiede in den Unternehmenskulturen und Führungsphilosophien auftreten. Die Integration von ADLER und Consus in die Adler-Gruppe könnte unvorhergesehene und unerwartete Verpflichtungen nach sich ziehen und zu einem vollständigen oder teilweisen Verfall von steuerlichen Verlustvorträgen führen, und der Erwerb von 95 Prozent oder mehr der Anteile an den Gesellschaften könnte RETT auslösen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Integration und Reorganisation schätzt der Vorstand das Integrationsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken

Verschlechterung des externen Unternehmensratings

Die der Adler Group als Muttergesellschaft von ADLER von Rating-Agenturen zugewiesenen Ratings sind ein Indikator für die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Ratingagenturen können ihre Ratings kurzfristig ändern, aussetzen oder zurückziehen. Die Bonitätseinstufungen der Gesellschaft können in Zukunft aufgrund der Übernahme von Consus Real Estate oder aufgrund von Faktoren, die außerhalb unseres Einflussbereichs liegen, wie z.B. eine Verschlechterung der Immobilien- oder Finanzmärkte oder eine schwächere finanzielle Leistung der Gesellschaft oder ein zukünftiges Engagement im Entwicklungsgeschäft, das durch erhöhte Investitionen und fremdfinanzierte Profile gekennzeichnet ist, herabgestuft oder entzogen werden.

Am 10. November 2020 platzierte die Adler Group S.A. erfolgreich eine unbesicherte sechsjährige Anleihe mit einem festen Kupon von 2,75 Prozent sowie Anfang 2021 eine neue Anleihe in Höhe von EUR 1,5 Milliarden und die Anleihe über EUR 500 Millionen unter dem neuen EMTN-Programm. Aufgrund der hohen Bonität der Anleihen und der hohen Vermögensbasis der Adler Group S.A. werden die Anleihen von Standard & Poor's mit BB+ bewertet. Am 11. August 2021 bestätigte Standard & Poor's das „BB“-Rating, stufte das Rating jedoch am 11. Oktober 2021 auf „B+“ herab und begründete dies mit der „geschäftlichen Unsicherheit und der Verknappung der Liquidität nach dem Viceroy-Bericht“.

Am 11. Februar 2022 stufte Standard & Poor's das Rating der Adler Group auf „B-“ herab und begründete dies mit weiteren Verzögerungen bei der geplanten Veräußerung ihrer nicht strategischen Entwicklungsprojekte nach den jüngsten Veräußerungen von ertragsgenerierenden Wohnimmobilien im Wert von rund 1,05 Milliarden Euro an KKR & Co. Inc. und Velero Immobilien AG und dem erfolgreichen Abschluss der LEG Immobilien AG (LEG) Transaktion.

S & P ist der Ansicht, dass die Volatilität des Cashflows der Adler Group aufgrund der zunehmenden Abhängigkeit vom Entwicklungsportfolio, das sich aufgrund von Verzögerungen bei Verkäufen und Projektauslieferungen weiterhin unterdurchschnittlich entwickelt, deutlich zugenommen hat. Nach Ansicht von S & P führt dies zu weiteren Unsicherheiten bei der EBITDA- und Cashflow-Generierung und könnte die Kennzahlen des Unternehmens über die Base-Case-Prognose hinaus beeinträchtigen. Die jüngste Ankündigung von Adler, dass sich die Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Jahr 2021 aufgrund einer forensischen Untersuchung durch KPMG wahrscheinlich verzögern wird, sorgt für weitere Unsicherheiten. Die Liquidität der Adler Group wird als weniger als ausreichend angesehen. S&P ist der Ansicht, dass der jüngste Verkauf von ertragreichen Vermögenswerten Adler helfen wird, ihren Liquiditätsbedarf für die nächsten 12 Monate zu decken. Allerdings sieht die Rating-Agentur nach wie vor Hürden für den Zugang der Adler Group zu den Kapitalmärkten. Zur Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfs könnte das Unternehmen weiterhin von der erfolgreichen Durchführung von Anlagenverkäufen oder dem Eingang der ausstehenden Forderungen abhängig sein.

Jede weitere negative Veränderung des Kreditratings der Gesellschaft könnte künftige Finanzierungen und Schuldtitlemissionen der Adler-Gruppe erschweren und verteuern und könnte unter anderem die Stellung erhöhter Sicherheiten erfordern, wenn sie überhaupt in der Lage ist, zusätzliche Finanzierungen zu erhalten. Eine Herabstufung oder ein Entzug der Bonitätsbewertung der Gesellschaft könnte auch zu einer Verletzung bestimmter Finanzkennzahlen in ihren jeweiligen Kreditlinien, Finanzierungsvereinbarungen und/oder Schuldverschreibungen führen und sich erheblich nachteilig auf die Geschäfte der Adler Group und von ADLER auswirken.

Der Vorstand schätzt das Risiko einer Verschlechterung des externen Unternehmensratings und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Bewertungsrisiko

Der größte Teil des Gesamtvermögens der ADLER besteht aus Renditeliegenschaften, Entwicklungsprojekten und Geschäfts- oder Firmenwerten, die empfindlich auf Änderungen der Bewertungsparameter reagieren. Die Bewertung von Immobilien ist ein zentrales Thema für Immobilienaktiengesellschaften. Die Bewertung wird im Wesentlichen durch die Parameter Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz, Marktmiete und Leerstandsquote beeinflusst. Insofern besteht das Risiko, dass bei einer ungünstigen Entwicklung der Parameter der Wert von Immobilienportfolios angepasst werden muss. Zudem besteht das Risiko, dass die von den Gutachtern ermittelten Werte nicht am Markt realisiert werden können. Zum 31. Dezember 2021 hat ADLER Immobilienbesitz in Höhe von EUR 1.662,8 Mio. bilanziert.

Angesichts der Größe des Bruttovermögens von ADLER sind allein die Auswirkungen steigender Zinsen auf den IFRS-Wert der Investment Properties ganz erheblich. Würden beispielsweise die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um jeweils 0,25 Prozentpunkte steigen, könnte dies einen negativen Effekt von rund 8,46 Prozent auf den Wert der Renditeliegenschaften haben. ADLER erachtet eine mögliche negative Zinsentwicklung für sich genommen als ein Risiko von erheblicher Bedeutung.

Der Vorstand schätzt das Risiko einer Verschlechterung der Marktwertentwicklung und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als relevant ein.

(Re-)Finanzierungsrisiko und Risiko aus Kapitalstruktur

Als Immobilienaktiengesellschaft mit einem hohen Anteil an Fremdfinanzierung ist der ADLER-Konzern zwangsläufig dem Risiko ausgesetzt, bei Akquisitionsvorhaben eine benötigte Finanzierung nicht zu erhalten. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken ist gegenwärtig allerdings weiterhin nicht erkennbar. Um das Finanzierungsrisiko in jedem Fall gering zu halten, arbeitet ADLER mit zahlreichen Kreditinstituten, institutionellen Anlegern am Kapitalmarkt und privaten Investoren zusammen. Im Konzern besteht deshalb auch keine Abhängigkeit von einem einzelnen Gläubiger. Darüber hinaus nutzt ADLER unterschiedliche Finanzierungsinstrumente, wie etwa Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen oder Wandelschuldverschreibungen, und hat sich so verschiedene Zugänge zum Kapitalmarkt verschafft, die unabhängig voneinander genutzt werden können. Verträge über derivative Finanzinstrumente werden, wenn überhaupt, nur mit Finanzinstituten höchster Bonität abgeschlossen.

Wenngleich das Zinsniveau der Europäischen Zentralbank niedrig bleibt, sind Zinserhöhungstendenzen am Kapitalmarkt und bei Geschäftsbanken zu beobachten. Gründe sind die höhere Risikoversorge der Banken und die zunehmende Risikoaversion der Geschäftsbanken und institutionellen Investoren. Selbst bei wieder moderat steigenden Zinsen ist zu erwarten, dass Anschlussfinanzierungen bei ausreichenden Sicherheiten auch auf absehbare Zeit günstiger sein dürften als die auslaufenden Finanzierungen. ADLER rechnet insofern bei Refinanzierungen mit einer positiven Wirkung auf den Cashflow und die FFO I. Etwai-gen Refinanzierungskonzentrationen wird durch rechtzeitige Lösungen und Maßnahmen, auch innerhalb der Adler Group, entgegengewirkt.

Auch wenn dies derzeit nicht der Fall ist, könnte unsere Verschuldung angesichts der von Viceroy erhobenen Vorwürfe Banken dazu veranlassen, die Gewährung neuer Kredite zu verweigern, uns neue Kredite nur zu ungünstigeren finanziellen Bedingungen zur Verfügung zu stellen, die Verlängerung bestehender Kreditlinien zu verweigern oder von uns zusätzliche Sicherheiten zu verlangen, bis die Vorwürfe entkräftet sind und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk zusammen mit den testierten Jahresabschlüssen für den Berichtszeitraum 2021 erteilt wird.

Der Vorstand schätzt das (Re-)Finanzierungsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)

Die bestehenden Kreditfazilitäten des Unternehmens erfordern die Einhaltung bestimmter Finanz- und Instandhaltungsaufgaben, von denen einige verlangen, dass wir einen bestimmten maximalen Beleihungswert („LTV“) nicht überschreiten, der durch Neubewertungen negativ beeinflusst werden könnte, und/oder einen Mindestschuldendienstdeckungsgrad einhalten müssen.

Die Nichteinhaltung solcher Auflagen könnte das Recht des jeweiligen Gläubigers auslösen, die betreffende Finanzierungsvereinbarung zu kündigen oder von uns verlangen, einen Teil unserer Schulden zurückzuzahlen, um eine Verletzung der Auflagen zu heilen, oder zu höheren Zinszahlungen führen.

Bei ADLER ist ein interner Kontrollprozess implementiert, der die Einhaltung der Financial Covenants sicherstellt. Etwaige Nichteinhaltung oder Verzögerungen von Covenants im Berichtszeitraum wurden mit den Kreditgebern geklärt und führten zu keiner vorzeitigen Fälligkeit von Finanzierungen. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass die finanziellen Covenants der Anleihen und Immobilienfinanzierungen in Zukunft nicht eingehalten werden.

Der Vorstand schätzt das Risiko der Nichteinhaltung von Covenants und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als relevant ein.

Negative Zinsänderung

Der ADLER-Konzern verschuldet sich – mit Ausnahme der in Neuen Israelischen Schekeln ausgegebenen Anleihen der BCP und der ADO Group – ausschließlich in seiner funktionalen Währung und unterliegt daher Zinsänderungsrisiken ausschließlich im Euro.

Das derzeitige wirtschaftliche Umfeld ist durch ein niedriges Zinsniveau und vergleichsweise hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolios in Deutschland gekennzeichnet. Eine Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus kann unsere Finanzierungskosten erhöhen und die Werte unserer Immobilien sowie die Preise, zu denen wir unsere Immobilien verkaufen können, können sinken. Wir versuchen, das Zinsänderungsrisiko durch den Abschluss von Absicherungsvereinbarungen zu mindern; daher sind wir den Risiken ausgesetzt, die mit der Bewertung der Absicherungsinstrumente und der Gegenparteien der Absicherung verbunden sind, und die Absicherungsvereinbarung könnte nicht wirksam sein. Die Tendenzen zur Senkung der Zinssätze durch die Europäische Zentralbank werden aufgrund der Coronavirus-Krise immer deutlicher. Zum 31. Dezember 2021 war der überwiegende Teil der Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten von ADLER und des Adler-Konzerns fixiert oder abgesichert

Der Vorstand schätzt das Risiko der negativen Zinsänderung und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Prozessuale Risiken im Controlling

Mit der Etablierung der Adler Group im Jahr 2020 müssen auch die verschiedenen Controlling-Prozesse bei der Adler-Gruppe (ehemals ADO), ADLER und Consus harmonisiert bzw. neu implementiert werden, so der Wunsch der Geschäftsleitung. Die Harmonisierung und Optimierung der Controlling-Prozesse, einschließlich der personellen Ausstattung und der IT-Umgebung, sei noch nicht abgeschlossen. Seit dem 31. Dezember 2020 ist eine weitere Harmonisierung und Optimierung eines gemeinsamen Systems, fest-

gelegter Verantwortlichkeiten und Zeitpläne, benötigter Informationen und Verknüpfungen mit dem operativen Geschäft erreicht worden. Aufgrund der weiterhin unbesetzten Stellen im mittleren Management und der Fluktuation konnten die Meilensteine jedoch nicht erreicht werden, so dass sich das Risiko für den Stichtag 31. Dezember 2021 erhöht hat.

Der Vorstand schätzt die prozessualen Risiken im Controlling und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Risiken in der Immobilienverwaltung

Verminderung der Marktmiete

ADLER ist in erheblichem Maße von den Einnahmen aus der Vermietung abhängig. Das Ergebnis hängt daher wesentlich von der Höhe der erzielten Mieteinnahmen, Leerständen, Mietminderungen, Inkassoverlusten und den Aufwendungen, die wir für die Erzielung dieser Mieten tätigen, ab. Die Mieteinnahmen werden vor allem durch die Höhe der Mieten und den Leerstand beeinflusst. Die Mieten und Immobilienpreise wiederum hängen weitgehend von den wirtschaftlichen und konjunkturellen Bedingungen in Deutschland im Allgemeinen und auf dem Immobilienmarkt im Besonderen ab. Erhöhte Mietbeschränkungen könnten sich nachteilig auf die Ertragslage der Adler-Gruppe auswirken.

Der Vorstand schätzt das Risiko der Verringerung der Marktmiete, zum Beispiel durch Regelungen im Koalitionsvertrag, und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als relevant ein.

Erhöhung des Leerstands

Ein weiteres Risiko mit wesentlicher Bedeutung und möglichen Auswirkungen auf den Wert des Immobilienbestands und auf die Ertragskraft des ADLER-Konzerns ist – für sich genommen – die Erhöhung des Leerstands von Mieteinheiten. ADLER sieht dieses singular betrachtet Risiko grundsätzlich als wesentlich an. Da in Teilportfolios überdurchschnittliche Leerstände zu verzeichnen sind, waren Gegenmaßnahmen erforderlich, um dem weiteren Anstieg Einhalt zu gebieten. ADLER verfolgt gezielt die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand, um diese Leerstände abzubauen. Es hat sich aber auch gezeigt, dass die Auslastung der Baufirmen, der technischen Dienstleister und auch der internen technischen Kapazitäten auch im Geschäftsjahr 2021 ein wesentlicher Faktor für das Leerstandsmanagement war. Das Portfolio von ADLER besteht hauptsächlich aus kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit gut an die Wünsche der Zielgruppe – Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen – angepasst. Diese Ausrichtung hält ADLER für wirtschaftlich sinnvoll. Das Angebot wird dem seit geraumer Zeit beobachtbaren Trend gerecht, dass die Zahl der kleineren Haushalte in Deutschland stetig zunimmt. Zudem wird das Risiko von Mietausfällen bei Mietern mit geringem Einkommen dadurch begrenzt, dass sie auf Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen, wenn sie ihre Mietschulden nicht aus eigenem Einkommen begleichen können. Nicht zuletzt fällt auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden, wenn sie Menschen mit besonderem Wohnbedarf eine feste Bleibe verschaffen wollen.

ADLER beugt dem Leerstandsrisiko durch stetige Instandhaltungsmaßnahmen und -programme vor.

Der Vorstand schätzt das Leerstandsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als nicht relevant ein.

Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiko

Die ADLER ist Risiken in Bezug auf den baulichen Zustand der Immobilien sowie deren Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung ausgesetzt. Um die Nachfrage nach einer Mietimmobilie aufrechtzuerhalten und langfristig angemessene Erträge zu erzielen, muss der Zustand einer Immobilie auf einen Standard gewartet, repariert und/oder verbessert werden, der der Marktnachfrage entspricht und die Umweltgesetze einhält.

Obwohl die Gesellschaft den Zustand ihrer Immobilien laufend überprüft und ein Berichtswesen zur Überwachung und Budgetierung der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingerichtet hat, können zahlreiche Faktoren zu erheblichen Kostenüberschreitungen oder unerwarteten Kostensteigerungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen. Sollten diese Maßnahmen nach Abschluss der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten nicht zu einer signifikanten Reduzierung des Leerstands dieser Immobilien führen, könnte dies negative Auswirkungen auf unser Finanzergebnis im Vergleich zu unserem Geschäftsplan haben. Neben den entgangenen Mieteinnahmen könnten zusätzliche Fix- und Nebenkosten, die für die Instandhaltung der leerstehenden Wohneinheiten anfallen, das Betriebsergebnis verringern.

Der Vorstand schätzt das Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der Gebäudesubstanz und des Alters der Immobilien als relevant ein.

Risiken aus Entwicklungsprojekten

Die Entwicklung von Immobilienprojekten birgt bestimmte erhebliche Risiken, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Die Gesellschaft kann den Wert und/oder die Geschäftsmöglichkeiten aufgrund zahlreicher Faktoren überschätzen, insbesondere aufgrund der Unfähigkeit, alle mit der Entwicklung von Immobilien verbundenen Risiken zu erkennen.

Risiken in Bezug auf Grundstücke und Gebäude in der Buy- sowie Plan-Phase

Ein wesentlicher Faktor für das künftige Wachstum und die Ertragskraft von ADLER ist die Fähigkeit, über das Beschaffungsnetzwerk von ADLER, insbesondere über die individuellen Kontakte der Filialen, Grundstücke oder Immobilien zu identifizieren und zu finanziell attraktiven Preisen zu erwerben. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass das Beschaffungsnetzwerk von ADLER weiterhin in der Lage sein wird, Akquisitionsziele zu identifizieren oder dass ADLER in der Lage sein wird, sein Beschaffungsnetzwerk in der Zukunft aufrechtzuerhalten. Darüber hinaus kann die Fähigkeit von ADLER, Grundstücke oder Immobilien für ihr Geschäft zu erwerben, durch die Bereitschaft von Verkäufern, zu finanziell attraktiven Preisen zu verkaufen, die Verfügbarkeit von Akquisitionsfinanzierungen, regulatorische Anforderungen, einschließlich solcher, die sich auf Bau-, Raumordnungs- und Umweltgesetze beziehen, und verschiedene andere Marktbedingungen beeinträchtigt werden. Darüber hinaus kann das Auftreten von Wettbewerbern mit ähnlichen Geschäftsmodellen und Strategien zu einer steigenden Nachfrage nach geeigneten Immobilien führen und damit die Anschaffungskosten für Entwicklungsmöglichkeiten erhöhen oder die Akquisitionsmöglichkeiten von ADLER beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken oder Immobilien ist ADLER Risiken ausgesetzt, die sich aus dem Zustand der Immobilien und deren unzutreffender Bewertung ergeben. ADLER ist möglicherweise nicht in der Lage, alle wesentlichen Risiken im Rahmen der von ihr durchgeführten Due-Diligence-Prüfungen zu erkennen. Aufgrund des Wettbewerbs auf dem Markt und des begrenzten Zeitraums zwischen der Einführung einer Akquisitionsmöglichkeit auf dem Markt und dem Abschluss der Transaktion ist

ADLER möglicherweise nur begrenzt in der Lage, Akquisitionsmöglichkeiten zu bewerten und eine sorgfältige Analyse, der von einem Verkäufer auferlegten Besonderheiten und Beschränkungen durchzuführen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass ADLER in der Lage war oder sein wird, alle mit einer Akquisition verbundenen Risiken genau zu identifizieren, zu untersuchen und zu bewerten.

ADLER muss eine Reihe von Genehmigungen von lokalen Behörden einholen, darunter Bebauungspläne und Baugenehmigungen. Jede derartige Verzögerung könnte zu erheblichen Kostensteigerungen führen und sich letztlich negativ auf die Rentabilität der Geschäftstätigkeit von ADLER auswirken.

Risiken in Bezug auf Baukosten und Verzögerungen in der „Build and Deliver-Phase“

ADLER ist auch verschiedenen Risiken im Zusammenhang mit mangelhaften Bauleistungen oder der Verwendung oder dem Einbau mangelhafter Baumaterialien durch Drittlieferanten oder Auftragnehmer ausgesetzt. Die in den Verträgen mit solchen Drittanbietern und Auftragnehmern festgelegten Gewährleistungs-, Garantie- oder Freistellungsregelungen sowie die Vereinbarungen mit Versicherungsanbietern zur Absicherung bestimmter Risiken können sich als unzureichend erweisen oder keinen angemessenen Schutz gegen entsprechende Risiken bieten. Darüber hinaus kann es sein, dass es nicht in der Lage ist, Ansprüche in der entsprechenden Höhe oder überhaupt durchzusetzen, weil der dritte Auftragnehmer oder Lieferant insolvent ist oder aus anderen Gründen.

Darüber hinaus können unvorhergesehene Kostenüberschreitungen und erhebliche Verzögerungen bei einem Bauvorhaben durch eine Vielzahl von Faktoren entstehen, wie z. B. Erhöhungen der Grunderwerbskosten, mangelnde Verfügbarkeit und Verteuerung von Baumaterialien, widrige Ereignisse bei Auftragnehmern und Nachunternehmern (z.B. Nicht-Einreise von deren Mitarbeitern aufgrund des Coronavirus oder deren Insolvenz), Kostensteigerungen bei professionellen Dienstleistern, nicht erkannte Grundstücksmängel sowie unvorhergesehene technische und bodenrechtliche Gegebenheiten. Höhere Baukosten als erwartet können insbesondere durch die derzeitige Arbeitsmarktsituation in Deutschland entstehen, die einen Mangel an qualifiziertem Personal in der Baubranche aufweist.

Der Vorstand schätzt die Entwicklungsrisiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Unternehmensspezifische Risiken

Organisatorische Risiken

Unsere Fähigkeit, unsere Geschäftstätigkeit und unser Wachstum zu steuern, erfordert eine kontinuierliche Verbesserung der betrieblichen, finanziellen und verwaltungstechnischen Kontrollen, Berichtssysteme und -verfahren.

ADLER beschäftigt und arbeitet mit einer Vielzahl von Dienstleistern zusammen, darunter Energieversorger, Anbieter kleinerer Reparaturen und Wartungsdienste sowie Bauunternehmen, und ist daher von deren Leistungen abhängig. Werden die Leistungen von Drittanbietern nicht vertragsgemäß oder nicht termingerecht erbracht oder bleibt die Qualität der Arbeiten hinter den geltenden Standards zurück, kann ADLER mit Ansprüchen von Mietern oder Erwerbern einzelner Wohneinheiten konfrontiert werden und Verzögerungen und Mehraufwendungen erleiden.

Der Vorstand bewertet die organisatorischen Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als relevant.

Steuerliche Risiken

Die Übernahme von ADLER durch die ADO Properties S.A. (heute Adler Group S.A.) verursachte gemäß § 8c KStG den Verlust der Verlustvorträge bei den Immobilienbesitzgesellschaften von ADLER, wenn keine stillen Reserven mehr vorhanden sind. Aufgrund der erfolgten Übernahme durch die Adler Group S.A. wurden steuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 142,9 Mio. und Zinsvorträge in Höhe von EUR 60,5 Mio. verloren. Dieses könnte zur Erhöhung der Steuerlast führen.

Außerdem besteht aufgrund der vollständigen Übernahme durch die Adler Group S.A. ein Grunderwerbsteuerrisiko in Höhe von ca. EUR 7,6 Mio. Durch die Einschaltung von RETT-Blockern (bereits mit den Steuerberatern veranlasst) kann das Risiko auf rund EUR 1,0 Mio. reduziert werden. Sofern die neue Rechtslage (Grunderwerbsteuerreform) für die Transaktion schon berücksichtigt werden muss, ist die derzeitige RETT-Blocker-Struktur nicht ausreichend und es würde auf alle Immobilien des des ADLER-Konzerns (Ausnahme BCP aufgrund der nur rund 70 Prozent Beteiligung) Grunderwerbsteuer anfallen.

Die Tax Compliance von ADLER wird durch eine umfangreiche Dokumentation in Form einer Verfahrensdokumentation sichergestellt, die sich kurz vor Fertigstellung befindet. Diese Verfahrensdokumentation umfasst die Steuerstrategie basierend auf dem Organisationshandbuch Steuern. Die Adler-Gruppe hat gegenwärtig ihre steuerliche Betreuung an zwei Steuerberatungsunternehmen ausgegliedert, die ADLER durch monatliche Jours fixes informieren. Anfang des Jahres 2021 wurde auf Ebene der Adler Group ein Projekt zur Entwicklung eines einheitlichen Tax-Compliance-Management-Systems initiiert.

Der Vorstand schätzt die steuerlichen Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als relevant ein.

Risiken der Unternehmenskommunikation und Reputationsrisiken

Sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, ihren Ruf und ihr hohes Serviceniveau aufrechtzuerhalten, könnte die Zufriedenheit der Mieter und die Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien leiden. Insbesondere könnte eine Schädigung des Rufs der ADLER die Vermietung von Wohnungen erschweren und zu Verzögerungen bei Mietzahlungen oder zur Kündigung von Mietverträgen durch unsere Mieter sowie zum Abschluss und Verkauf von Entwicklungsprojekten führen.

Jede Schädigung des Rufs, die darauf zurückzuführen ist, dass das Unternehmen die Erwartungen der Kunden nicht erfüllen kann, könnte die Fähigkeit einschränken, bestehende Mieter zu halten und neue Mieter und Käufer zu gewinnen. Darüber hinaus könnte eine Schädigung des Rufs des Unternehmens die Fähigkeit beeinträchtigen, Kapital zu günstigen Bedingungen oder überhaupt zu beschaffen. Jede Verschlechterung der Mieterzufriedenheit, der Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Objekten sowie jede Schädigung unseres Rufs könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Cashflows und die Aussichten von ADLER haben.

Portfolio-Optimierung

Am 4. Oktober 2021 gab die Adler Group S.A. bekannt, dass die Gesellschaft eine Prüfung strategischer Optionen für ihr renditestarkes Immobilienportfolio eingeleitet hat, die zu einem Verkauf eines wesentlichen Teils ihrer renditestarken Vermögenswerte führen könnte. Mit den Erlösen aus solchen Verkäufen soll die Verschuldung deutlich reduziert und Kapital an die Inhaber von Anleihen und Aktien zurückgeführt werden.

Kurz nach der Ankündigung ist die Adler Group S.A. Gegenstand eines Berichts, der am 6. Oktober 2021 von der Firma „Viceroy Research“ veröffentlicht wurde, hinter der der Leerverkaufsinvestor Fraser Perring steht. Dieser Bericht enthält Anschuldigungen, die die Adler-Gruppe auf das Schärfste zurückweist. Ein zentraler Vorwurf lautet, dass die von der Adler-Gruppe in ihren Bilanzen ausgewiesenen Immobilienwerte überhöht sind. Dieser Vorwurf wird durch die Tatsache widerlegt, dass die angegebenen Immobilienwerte von unabhängigen, marktführenden Immobiliengutachtern ermittelt und von finanzierenden Banken unabhängig überprüft wurden. Entgegen dem Viceroy-Report hat die Adler-Gruppe allein in den letzten zwölf Monaten mehrere Portfolios an institutionelle Investoren veräußert, bei denen der Kaufpreis höher war als der von der Adler-Gruppe ausgewiesene Bilanzwert.

Im vierten Quartal 2021 leitete die Adler-Gruppe eine forensische Sonderuntersuchung durch KPMG ein, um die Vorwürfe des Viceroy-Berichts vollständig aufzuklären. Ende Januar 2022 wurde die ADLER Group S.A. von ihrem Wirtschaftsprüfer KPMG Luxembourg darüber informiert, dass es aufgrund der laufenden forensischen Sonderuntersuchung zu den Vorwürfen im Viceroy Research Report, die voraussichtlich vor Erteilung eines Bestätigungsvermerks abgeschlossen sein wird, höchst unwahrscheinlich ist, dass die Prüfung des Konzernabschlusses so rechtzeitig abgeschlossen werden kann, dass der geprüfte Konzernabschluss noch bis zum 31. März 2022 veröffentlicht werden kann.

Der Vorstand schätzt die Risiken aus der Unternehmenskommunikation sowie das Reputationsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Transaktionsrisiken

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

ACCENTRO

Im Geschäftsjahr 2017 hat ADLER die Beteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, veräußert. Der restliche Kaufpreis von EUR 55,6 Mio. per 31. Dezember 2019 war nach Einräumung eines verlängerten Zahlungsziels und der zwischenzeitlich erfolgten Zahlung von EUR 97,9 Mio. im Geschäftsjahr 2019 bis zum Ende 2019 zur Zahlung fällig. Die noch ausstehende Forderung gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, ist mit Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 24. März 2021 mit einem Zahlungsziel bis 30. September 2021 versehen worden, allerdings ist keine Zahlung erfolgt. Der Käufer hat jedoch die ausstehende Forderung mit ADLER abgestimmt und darum gebeten, eine Freigabeerklärung für die Kaufpreissicherheiten zu erstellen, die in Verbindung mit der Kaufpreiszahlung ausgestellt werden soll. Dieses Freigabeschreiben wird derzeit erstellt und eine zeitnahe Abwicklung erwartet. Im 4. Quartal 2021 ist eine weitere Zahlung in Höhe von EUR 3,3 Mio. eingegangen. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Kaufpreisforderung gegenüber dem Erwerber einschließlich Zinsansprüchen rund EUR 58,6 Mio.

ADLER sieht die Forderung als besichert an. Das Forderungsausfallrisiko stellt dennoch ein mögliches Risiko dar.

BCP

ADLER hat im April 2018 knapp 70 Prozent der Anteile an der BCP erworben. Die BCP ist eine Gesellschaft niederländischen Rechts. Sie ist an der Tel Aviv Stock Exchange, Israel, gehandelt. Die weitere Integration in den ADLER-Konzern bringt grundsätzlich Integrationsrisiken mit sich. So wird einerseits das Ertragswertrisiko der Beteiligung selbst erfasst und bewertet, andererseits werden aber auch die operativen Risiken der Immobilienbestände und Projektentwicklungen der BCP erfasst. Wegen der in der BCP befindlichen Projektentwicklungen trägt ADLER mittelbar die üblichen Projektentwicklungsrisiken. Zwischenzeitlich hat sich die BCP von umfangreichen Immobilien im Gewerbebereich und von einer 75-prozentigen Beteiligung an der größten Projektentwicklung in Gerresheim vertraglich getrennt. Hieraus ergeben sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses zwei folgende Risikobereiche:

Veräußerung wesentlicher Teile der Gewerbeimmobilien von BCP

Im Zuge der Veräußerung von weiteren Teilen des Gewerbeportfolios der BCP wurde die zweite Tranche mit Vertrag vom 28. Juni 2019 beurkundet. Dabei haben vier Brack-Konzerngesellschaften sieben Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von EUR 98,2 Mio. veräußert. Mit Vertrag vom 28. Juni 2019 haben ferner drei Brack-Konzerngesellschaften drei Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von EUR 30,4 Mio. veräußert. Die Verträge von insgesamt zehn Gewerbeimmobilien haben ein Gesamtvolumen von rund EUR 128,6 Mio.

Gegenwärtig sind sechs von zehn Immobilien übergeben worden (Closing). Für vier Gewerbeimmobilien wurde mit dem Closing für April/Mai 2020 gerechnet. Das Volumen der noch nicht geschlossenen Verträge beträgt rund EUR 50,0 Mio. Gründe des noch nicht erfolgten Closings sind u. a. lange Fragelisten nach Unterlagen, bei deren Beantwortung die Verkäufer auf Zuarbeit des Mieters angewiesen sind. Insofern bestehen Ertrags- und Liquiditätsrisiken und ggf. Risiken der möglichen Rückabwicklung.

Die gegenwärtig verbliebenen Gewerbeimmobilien stellen sich als schwerer verkäuflich dar. Es bestehen Überlegungen, diese ggf. nicht mehr zu veräußern oder umzuwidmen. Die Risiken bestehen in etwaigen antizipierten Verlusten für ein etwaiges Veräußerungsszenario oder in den Kosten der Umwidmung. Zum Bilanzstichtag erfolgten Abwertungen auf diese noch gehaltenen Gewerbeimmobilien auf den beizulegenden Zeitwert des Bilanzstichtages.

Veräußerung von 75 Prozent der Anteile an der Projektentwicklung Gerresheim

Mit Vertrag vom 22. September 2019/26. Dezember 2019 hat die Brack Capital Germany (Niederlande) XLVIII B.V. 75 Prozent der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Gerresheim, Düsseldorf, mit Wirkung zum 1. Juni 2019 – unter Übernahme der bestehenden Bankdarlehen und bisherigen Gesellschafterdarlehen – zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 213,75 Mio. veräußert. Hierbei wurde ein Wert des Immobilienvermögens (der Projektentwicklung) von EUR 375 Mio. angesetzt. Das Closing und die Bezahlung der vereinbarten vier Kaufpreistraten hängen von noch ausstehenden Genehmigungen ab. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 war noch keine dieser Genehmigungen erteilt.

Der Abschluss und die Zahlung der vereinbarten vier Kaufpreistraten waren teilweise von noch ausstehenden Genehmigungen abhängig. Der Übergang der Verfügungsgewalt wurde Ende des ersten Quartals 2020 vollzogen und die erste Rate in Höhe von EUR 36,0 Mio. vom Käufer gezahlt.

Aufgrund von Verzögerungen bei der Aufstellung der Bebauungs- und Flächennutzungspläne haben sich ADLER und BCP mit dem Käufer im Oktober 2021 auf Heads of Terms verständigt, nach denen die Transaktion abgebrochen werden soll. BCP hat bereits einen verbindlichen Bescheid der Finanzbehörden in Deutschland über die steuerlichen Aspekte der Rückabwicklung beantragt. Die Parteien werden sich dann gemeinsam

über die Struktur, die Bedingungen und das Verfahren einer Rückabwicklung des Geschäfts einigen. Ein Risiko besteht im Ausbleiben der Zahlungen für künftig fällig werdende Kaufpreistraten.

Am 28. Dezember 2021 vereinbarten die Parteien einvernehmlich, den Aktienkaufvertrag mit Wirkung zum Datum des Vertragsabschlusses vollständig aufzuheben.

Anfang Dezember 2021 hat ADLER einen Anteil von rund 7 Prozent an der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE („LEG“) zu einem Kaufpreis von EUR 75 Mio. verkauft. Der Kaufpreis entspricht dem EPRA NAV je Aktie zum 30. September 2021.

Darüber hinaus hat sich ADLER gegenüber der LEG unwiderruflich verpflichtet, ihre verbleibenden Aktien im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots der LEG für Aktien der BCP anzudienen, sofern der angebotene Preis je Aktie nicht unter EUR 157,00 (EUR 765 Mio. für den verbleibenden ADLER-Anteil) liegt und die (erste) Annahmefrist spätestens am 30. September 2022 endet. Als Gegenleistung zahlt die LEG – zusätzlich zum Kaufpreis – sofort eine Prämie von EUR 7,5 Millionen.

Cesar und Apollo

Ende des zweiten Quartals 2020 haben ADLER und der Co-Investor mit einem weiteren Investor eine verbindliche Vereinbarung getroffen, die den Verkauf aller Anteile an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH vorsieht. Dementsprechend wurden die gehaltenen Anteile in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (EUR 4,0 Mio.) umklassifiziert. Die Vereinbarung sieht außerdem vor, dass ADLER die verbleibenden Forderungen gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH einschließlich Zinsen vollständig abgegolten werden. Zum 31. Dezember 2021 betragen die Gesamtforderungen gegenüber Caesar EUR 27,8 Mio. Sollte der Verkauf nicht mehr stattfinden, ist der Ausweis der Anteile unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten rückgängig zu machen und die Anteile sind nach dem Eigenkapitalanteil zu bewerten. Leider liegen dem Unternehmen bisher noch keine Abschlussdaten für Caesar zum 31. Dezember 2021 vor.

Des Weiteren bestehen zum 31. Dezember 2021 unverzinsliche Forderungen gegenüber der AB Immobilien B.V., Amsterdam, in Höhe von EUR 15,0 Mio. unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken (ohne Ausfallrisiken – 31. Dezember 2021: EUR 34,3 Mio.). Aufgrund von Informationen aus dem Portfoliomanagement wurde eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 19,4 Mio. gebildet. Mit der notariellen Beurkundung des Verkaufs der verbleibenden Immobilien im 4. Quartal 2021 ist absehbar geworden, dass die Forderungen bei Zahlung im Jahr 2022 nicht vollständig beglichen werden.

LEG

Am 30. November 2021 / 01. Dezember 2021 haben die Adler Group und die LEG Immobilien SE („LEG“) einen Vertrag über den Verkauf von insgesamt 15.500 Einheiten unterzeichnet.

Der Transaktion liegt ein Immobilienportfoliowert in Höhe von EUR 1,290 Milliarden zugrunde. Dieser liegt über den jeweiligen Buchwerten zum 30. Juni 2021. Die Transaktion wurde im Wege eines Share Deals durchgeführt.

Am 29. Dezember 2021 hat die Adler Group den Verkauf erfolgreich abgeschlossen.

KKR

Ende Oktober 2021 setzte die Adler-Gruppe ihren Verkaufsprozess fort und unterzeichnete ein Term Sheet mit einer führenden alternativen Investmentgesellschaft, das die Eckpunkte einer Transaktion über insgesamt 14.368 Einheiten festlegt. Diese Einheiten befinden sich hauptsächlich in den neuen Bundesländern. Der vereinbarte Immobilienwert des Portfolios beläuft sich laut Term Sheet auf mehr als EUR 1 Milliarde.

Am 13. Januar 2022 gab die Adler Group die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit KKR, einer führenden globalen Investmentgesellschaft, über den Verkauf von rund 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in Ostdeutschland, bekannt. Die Transaktion ist als Asset Deal strukturiert. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios von EUR 1,05 Mrd. und damit einer Prämie auf den zum 30. September 2021 ausgewiesenen und von CBRE unabhängig bewerteten Buchwert.

Der Vorstand schätzt das Transaktionsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund des sich hinziehenden Abschlusses bzw. Zahlung der Kaufpreise als relevant ein.

IT-Risiken

Informationstechnologiesysteme sind für den Geschäftsbetrieb und den Erfolg des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung. Jede Unterbrechung, jeder Ausfall oder jede Beschädigung der Informationstechnologiesysteme oder des Voice-over-Internet-Protokoll-Telefonsystems könnte zu Verzögerungen oder Unterbrechungen unserer Geschäftsprozesse führen, wie z. B. zum Ausfall unseres Kundendienstes oder unserer Vermietungshotlines. Darüber hinaus lagert das Unternehmen einen Teil seiner informationstechnischen Dienstleistungen aus.

Jede Unterbrechung oder jeder Ausfall des Anbieters solcher Dienstleistungen könnte zu Verzögerungen bei den Geschäftsprozessen führen und sich negativ auf unser Informationstechnologie-System auswirken. Insbesondere können unsere informationstechnischen Systeme anfällig für Sicherheitsverletzungen und Cyberangriffe von Unbefugten außerhalb und innerhalb von ADLER sein. Jede Störung oder Beeinträchtigung unserer Computersysteme könnte unseren Betrieb unterbrechen, zu erhöhten Kosten führen und Umsatzeinbußen zur Folge haben. Sollte unser Informationstechnologie-System und/oder unsere Datensicherung ausfallen, müssten wir die bestehenden Datenbanken neu erstellen, was zeitaufwendig und teuer wäre.

Der Vorstand schätzt das IT-Risiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Personalrisiken

Wie jedes andere Unternehmen ist auch der ADLER-Konzern Risiken ausgesetzt, die in der eigenen Organisation angelegt sind (Management- und Organisationsrisiken). ADLER verfügt über eine schlanke Führungs- und Organisationsstruktur. Dem Vorteil der geringen Personalkostenbelastung steht dabei das Risiko des Ausfalls von Personen in Schlüsselfunktionen gegenüber. Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Adler-Gruppe. Die Gesellschaft könnte sich dem Risiko ausgesetzt sehen, dass Führungskräfte oder andere Spitzenkräfte das Unternehmen verlassen und es nicht in der Lage ist, diese zeitnah durch ausreichend qualifizierte Mitarbeiter zu ersetzen.

Den Personalrisiken begegnet der Konzern insbesondere durch ein festgelegtes Auswahlverfahren und durch Maßnahmen bei Einstellung der Mitarbeiter (Begrüßungsmappe und Belehrungen). Der Fachkräftemangel zeigt sich jedoch auch in der Immobilienwirtschaft immer deutlicher. Das starke Wachstum von ADLER vor allem in den Bereichen Property- und Facility-Management hatte einen großen Personalbedarf

zur Folge. Diesen Personalbedarf zeitnah durch qualifizierte Mitarbeiter zu decken, ist im Geschäftsjahr 2021 schwieriger geworden. Insbesondere in den technischen Bereichen dauerte es länger, freie Stellen zu besetzen.

Der Vorstand schätzt das Personalrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Regulatorische und Rechtsrisiken

Rechtliche Risiken entstehen mit jeder privatwirtschaftlichen Vereinbarung wie etwa der Vermietung, dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, aber auch bei Finanzierungsvereinbarungen mit Kreditinstituten, bei Aktivitäten auf dem Kapitalmarkt oder im Gesellschaftsrecht. Rechtliche Risiken entstehen zudem dadurch, dass die unterschiedlichsten Vorgaben, Gesetze und Auflagen in Bezug auf Immobilienbesitz und Immobilienbewirtschaftung eingehalten werden müssen. Zur Bewältigung der rechtlichen Angelegenheiten und zur Vermeidung rechtlicher Risiken hat sich ADLER personell entsprechend aufgestellt und bedient sich zudem im Einzelfall externer anwaltlicher Beratung. Wenn Risiken aus Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie in den Rechenwerken in angemessenem Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt.

Das Geschäft des ADLER-Konzerns kann von unterschiedlichen externen, teilweise auch nicht vorhersehbaren Faktoren beeinflusst werden, auf die das Unternehmen selbst nicht einwirken kann, etwa mögliche Terrorakte oder Naturkatastrophen. Aber auch politische Entscheidungen etwa im Rahmen der Geldpolitik, der Steuerpolitik, des Mietrechts oder der Förderung des Wohnungsbaus können die Gewinnaussichten in der Vermietung von und im Handel mit Immobilien tangieren – im positiven wie im negativen Sinne.

Der Vorstand schätzt die rechtlichen Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Risiken des Zentralen Einkaufs

Der ADLER setzt im täglichen Betrieb auf ein breites Spektrum an Lieferanten. Das Risiko beschreibt die Gefahr, aufgrund langfristiger Verträge an einen bestimmten Lieferanten gebunden zu sein, (regionale) Lieferanten aufgrund von Monopolstellungen oder Abhängigkeiten einseitig Preiserhöhungen auferlegen oder ein wichtiger Lieferant ohne gleichwertiges Ersatzprodukt zahlungsunfähig wird.

Einkaufsrichtlinien beschreiben in der Regel nur die allgemein gültigen oder erwarteten Grundsätze und Kriterien eines Prozesses. Es kann jedoch nur in den seltensten Fällen davon ausgegangen werden, dass alle Prozesse in einem Leitfaden geregelt sind, da es Sonderfälle gibt, die zu selten sind, um bei der Erstellung der Leitlinie beschrieben worden zu sein oder die bei der Erstellung der Leitlinie nicht berücksichtigt wurden.

Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass bei der Auftragsvergabe bewusst oder unbewusst gegen die Vorgaben der Einkaufsrichtlinie verstoßen wird.

Zu diesen Umständen gehören

- (Folge-)Verhandlungen ohne zentrale Beschaffung oder ohne rechtzeitige Beteiligung der zentralen Beschaffung,
- Risiko der Nichteinhaltung von Genehmigungsgrenzen bei der Auftragsvergabe,
- Gefahr einer ungleichmäßigen Vergabe von Aufträgen an Handwerker/Dienstleister,
- Risiko einer missbräuchlichen Verwendung von Geldern.

Der Vorstand schätzt die Risiken des zentralen Einkaufs und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Risiken der Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung und rückt damit immer weiter in den Fokus der allgemeinen Wahrnehmung und der gesellschaftlich gestiegenen Erwartungen an die Nachhaltigkeitsleistung von Unternehmen, auch von der umweltbewussten, nachhaltig orientierten Generation Y als potenzielle Mitarbeiter. Als Immobilienkonzern ist sich die ADLER dieser Verantwortung gegenüber Mitarbeitern, Mietern, Investoren, Dienstleistern und Geschäftspartnern bewusst. Dazu gehörten auch die Schaffung und Umsetzung von ganzheitlichen Werten, die zugleich den langfristigen Interessen des Unternehmens dienen und durch laufende Maßnahmen gesichert werden sollen. Eine unzureichende Berücksichtigung nachhaltigen Handelns führt zu Risiken wie Reputationsverlust und Imageschaden für die Adler-Gruppe sowie zu Kapitalmarktrisiken, z.B. die Erlangung eines guten ESG-Scores als Voraussetzung für nachhaltige Finanzierungsmöglichkeiten, und zu politischen sowie regulatorischen Risiken, z. B. zusätzliche Kosten bei erhöhten CO₂-Emissionen.

Die Adler-Gruppe hat sich in ihrer Außendarstellung zur Nachhaltigkeit bekannt, es bestehen jedoch verschiedene Risiken, dass dies nicht im gewünschten Umfang erreicht wird. Die Nachhaltigkeitsrisiken gliedern sich in die folgenden Bereiche:

Strategische, organisatorische und Reporting-Risiken

In der 2021 neu definierten Konzernstrategie wurde „Exzellenz in ESG (Nachhaltigkeit)“ als einer der zentralen Entwicklungspfade neben „Portfolioexzellenz“ und „Exzellenz in der Digitalisierung“ definiert. Die strategischen Pfade durchdringen die gesamte Wertschöpfungskette der Adler Group und sind damit richtungsweisend für die Erreichung der angestrebten Vision.

Es besteht das Risiko, dass diese selbst gesteckten Ziele mit den dafür geplanten Maßnahmen nicht erreicht werden können und es zu negativen Auswirkungen auf die Reputation der Adler-Gruppe kommt. Auch für die Akzeptanz und den Wert von Green Bonds muss die Adler-Gruppe die gesetzlichen und selbst gesetzten Ziele erreichen (können). Andernfalls besteht das Risiko, dass geplante Green-Bond-Emissionen nicht oder nicht in dem gewünschten Umfang durchgeführt werden können.

Um die selbst gesteckten Ziele zu erreichen, ist es erforderlich, innerhalb eines bestimmten Zeitraums geeignete Maßnahmen einzuleiten bzw. umzusetzen. Dazu muss eine geeignete Organisation aufgebaut werden, die diese Maßnahmen abstimmt und steuert. Es müssen ausreichend Budgets für die Maßnahmen freigegeben, finanzielle Mittel und in Nachhaltigkeitsfragen geschultes Personal zur Verfügung gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass diese Maßnahmen nicht, nicht in ausreichendem Maße, zu spät oder nicht zielführend umgesetzt werden, weil es an Ressourcen oder Personal in den entsprechenden Bereichen fehlt.

Als börsennotiertes Unternehmen mit Sitz in Luxemburg ist die Adler Group verpflichtet, regelmäßig nicht-finanzielle Informationen zur Nachhaltigkeit im Unternehmen offenzulegen. Die Richtigkeit dieser Informationen beruht im Wesentlichen auf der einheitlichen, vollständigen und korrekten Erfassung und Auswertung der hierfür erforderlichen Daten. Es besteht das Risiko, dass der Statusbericht über die Erreichung der selbst auferlegten oder gesetzlich vorgeschriebenen Ziele nicht korrekt ist.

Das ESG-Rating hat sich zu einem wichtigen Bewertungskriterium für ein Unternehmen entwickelt. Neben Rentabilität, Sicherheit und Liquidität berücksichtigt die Nachhaltigkeit auch die ethischen und nachhaltigen Werte potenzieller Investoren (Stakeholder). Auch für Geschäftspartner und Mitarbeiter wird

Nachhaltigkeit zu einem immer wichtigeren Kriterium bei der Aufnahme oder Fortführung von Geschäfts- und Vertragsbeziehungen. Wenn sich das ESG-Rating verschlechtert, besteht die Gefahr, dass der Ruf des Unternehmens für Nachhaltigkeit bei den Stakeholdern leidet.

Umweltrisiken

Der Umweltaspekt ist ein wichtiges Kriterium bei der Portfoliooptimierung und bei Entwicklungsprojekten der ADLER.

Bei der Planung neuer Grundstücke, neuer Quartiere oder ganzer Stadtteile kann die ökologische Qualität von Gebäuden von vornherein durch die Verwendung von Materialien mit besonders günstiger CO₂-Bilanz, durch neue Bauweisen, die CO₂-intensive Baustoffe vermeiden, oder durch den bevorzugten Einsatz von Recyclingmaterialien festgelegt werden.

Darüber hinaus sollen der Einsatz klimaneutraler Heizsysteme, verbrauchsreduzierende Wassersysteme, die Bereitstellung einer getrennten Abfallsammlung und die Berücksichtigung einer klimafreundlichen Abfallentsorgung weitere betriebliche Umweltrisiken vermeiden.

Mit dem Green Deal hat die Europäische Union (EU) wichtige Nachhaltigkeitsziele formuliert – darunter Klimaneutralität, eine verbesserte Kreislaufwirtschaft und eine verstärkte Sanierung und Aufwertung von Gebäuden in diesem Sinne. Seit Anfang 2021 ist der Preis für CO₂ Teil des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung. Ein Kompromissvorschlag orientiert sich an der Effizienzklasse der Gebäude und verteilt die Kosten je nach energetischem Zustand des Gebäudes auf die Parteien. Aufgrund des Alters der Gebäude und der bisher geringen Modernisierungsrate im Portfolio der Adler-Gruppe könnte sich daraus ein Kostenrisiko ergeben, wenn die Umlagefähigkeit gekippt wird und die erhöhten Kosten aus dem CO₂-Preis nicht auf die Mieter umgelegt werden sollen.

Das Risiko besteht darin, dass die Anforderungen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt werden können und dadurch zusätzliche Kosten oder Bußgelder entstehen. Ferner können die Umweltschutzmaßnahmen zwar einen positiven Beitrag zu den ESG-Zielen der Adler Group leisten, aber die Gesamtrentabilität einzelner Maßnahmen oder der Adler Group insgesamt kann sich verringern.

Soziale Risiken

Auch der Bereich der sozialen Nachhaltigkeit durchdringt die gesamte Wertschöpfungskette der Adler Group und ADLER. Während im Bereich Manage & Service insbesondere die Bestandsmieter im Fokus stehen, ist es das Ziel der Immobilienentwicklung, eine nachhaltige und bedarfsgerechte Quartiersentwicklung frühzeitig zu gestalten.

Der Ansatz der sozialen Nachhaltigkeit richtet sich auch an die eigenen Mitarbeiter sowie an das Unternehmen als solches und damit auch an die Geschäftspartner und Lieferanten der Adler-Gruppe.

Das Quartiersmanagement soll dazu beitragen, Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf zu fördern, Akteure aus verschiedenen Bereichen der Verwaltung, der Kommunalpolitik, der privaten Wirtschaft, der lokalen Verbände, der Bürgervereine und der nicht organisierten Bewohnerschaft zusammenzubringen, durch gemeinsames Handeln die wirtschaftliche und soziale Struktur von Quartieren zu stärken und die Bewohnerschaft im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe aktiv in diesen Prozess einzubeziehen.

Es besteht die Gefahr, dass trotz einer frühzeitigen Einbindung der verschiedenen Interessengruppen, einer angemessenen Planung von Sanierungsmaßnahmen und Neubauten sowie einer auf Gesundheit und

Wohlbefindenen Architektur die Bedürfnisse von Investoren und zukünftigen Mietern nicht erfüllt werden.

Unternehmen müssen innovativ sein und bleiben, um sich auf dem Markt zu behaupten. Eine positive Differenzierung von Wettbewerbern oder positive Kundenerfahrungen mit einem Unternehmen tragen zur Kundenzufriedenheit und Kundenbindung bei. Die Adler-Gruppe hat ein Interesse daran, Mieter langfristig zu binden und Leerstände gering zu halten. Die Adler-Gruppe ist davon überzeugt, dass dies am besten durch eine hohe Servicequalität und Kundenorientierung erreicht werden kann. Die Aktivitäten in Zusammenarbeit mit Kommunen, Wohlfahrtsverbänden oder gemeinnützigen Vereinen zur Beratung von Mietern in Behördenangelegenheiten, zur Überwindung von Sprachbarrieren, zur Schaffung von Barrierefreiheit, zur Organisation von Kinderbetreuung und zur Schaffung von Begegnungsstätten können nicht zu dem gewünschten Ergebnis der Steigerung der Mieterzufriedenheit führen.

Ein respektvoller und wertschätzender Umgang mit den Beschäftigten ist mehr als nur die Einhaltung von Gesetzen. Es ist auch eine Frage der Unternehmenskultur, die im Sinne einer guten Zusammenarbeit aktiv gestaltet werden kann. Wenn Mitarbeiter sich einbezogen fühlen, mitbestimmen können und ihre Arbeit als erfüllend empfinden, steigert dies die Motivation, fördert die Mitarbeiterbindung und unterstützt Innovationsprozesse. Es besteht die Gefahr, dass die Fördermaßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit, z.B. abgestimmte und attraktive Vergütungsmodelle, interessante Entwicklungsmöglichkeiten, Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen, Flexibilisierung von Arbeitsmodellen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf, nicht ausreichen, um als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden und damit qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden.

Die Verwaltung und Entwicklung von Immobilien bergen gewisse Gesundheits- und Sicherheitsrisiken in sich. Ein erheblicher Zwischenfall oder eine allgemeine Verschlechterung unserer Standards könnte unsere Mitarbeiter, Kunden, Auftragnehmer oder die Öffentlichkeit einem Verletzungs- oder Todesrisiko aussetzen und zu Rechtsstreitigkeiten, erheblichen Strafen oder einer Schädigung unseres Rufs führen. Die Adler-Gruppe misst dem Arbeits- und Gesundheitsschutz im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit besondere Bedeutung bei. Der Bereich Arbeitssicherheit und Gesundheitsmanagement ist direkt dem Chief Legal Officer der Adler Group zugeordnet und genießt entsprechend hohe Priorität. Trotz entsprechender Richtlinien, Schulungen und Unterweisungen sowie laufender Kontrollen besteht das Risiko, dass eigene Mitarbeiter, aber auch Mitarbeiter von Geschäftspartnern auf dem Gelände und den Baustellen unserer Immobilienentwicklung Gefahren und Schäden ausgesetzt sind.

Gerade die globalisierte Wirtschaft mit immer komplexeren Lieferketten und wachsendem Wettbewerbsdruck birgt das Risiko von Menschenrechtsverletzungen. Unternehmen stehen daher zunehmend in der Verantwortung, diese Rechte in ihrer eigenen Geschäftstätigkeit und entlang der Wertschöpfungskette wirksam zu schützen. Bei der Auswahl von Geschäftspartnern werden nicht nur wirtschaftliche Aspekte wie Preis und Qualität der angebotenen Produkte und Dienstleistungen berücksichtigt, sondern auch die Qualität der Lieferanten in Bezug auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung, z. B. Einhaltung der Menschenrechte, z. B. keine Kinderarbeit, Arbeitsschutz, angemessene Entlohnung, etc. Es besteht jedoch das Risiko, dass aufgrund mangelnder Information oder Täuschung bei den Lieferantangaben eine angemessene Auswahl der Geschäftspartner und eine ausreichende Kontrolle entlang der gesamten Liefer- und Leistungskette nicht möglich ist.

Governance- und Compliance-Risiken

Es gibt keine Garantie dafür, dass die Risikomanagement- oder Compliance-Systeme der Gesellschaft ausreichen, um die Risiken, denen ADLER ausgesetzt ist, zu beherrschen. Die Gesellschaft könnte mit Risiken konfrontiert werden, die zuvor unbekannt, unerkannt, unterschätzt oder nicht berücksichtigt waren, und

unsere Risikomanagement- oder Compliance-Systeme könnten fehlerhaft funktionieren oder versagen. Ungeeignete Risikomanagement- oder Compliance-Maßnahmen können zu Unregelmäßigkeiten führen, die u. a. Geldverluste oder Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten zur Folge haben oder behördliche Untersuchungen oder Ansprüche Dritter gegen uns nach sich ziehen, was wiederum erhebliche finanzielle, rufschädigende und andere Folgen haben könnte.

Mit der im Mai 2018 in Kraft getretenen EU-Datenschutzgrundverordnung (GDPR) wurden umfangreiche Dokumentationspflichten und deutlich höhere Transparenzanforderungen eingeführt, die sich nicht nur auf die erstmalige Datenerhebung, sondern auch auf die Überwachung und Untersuchung nach der Erhebung personenbezogener Daten auswirken. Die Adler-Gruppe hat die neuen Anforderungen der GDPR umgesetzt, um ihre Compliance sicherzustellen. Zu diesem Zweck passt sie ihre Prozesse kontinuierlich an und gestaltet sie neu. Auch wenn das Unternehmen bestrebt ist, alle geltenden Gesetze, Vorschriften und rechtlichen Verpflichtungen in Bezug auf die Datennutzung und den Datenschutz einzuhalten, ist es möglich, dass diese Gesetze, Vorschriften und sonstigen Verpflichtungen in einer Weise ausgelegt und angewandt werden, die mit unseren Praktiken nicht vereinbar ist. Die Nichteinhaltung kann zu hohen Bußgeldern führen, die sich an den Umsatzerlösen der Adler-Gruppe bemessen würden.

Auch die Verletzung kapitalmarktrechtlicher Vorschriften, wie z.B. des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und der Marktmissbrauchsverordnung (MAR), durch die börsennotierten Unternehmen der Adler-Gruppe kann zu hohen Bußgeldern führen.

Der Chief Compliance Officer informiert, unterstützt durch die Abteilung Compliance & Risk Management, die Geschäftsleitung, Mitarbeiter und Geschäftspartner über die relevanten kapitalmarktrechtlichen Vorschriften und die Folgen von Verstößen gegen diese Vorschriften.

Eine Nichteinhaltung der geltenden Vorschriften durch die Adler-Gruppe kann zu Bußgeldern und anderen Sanktionen führen.

Der Vorstand erachtet Nachhaltigkeitsrisiken und deren Auswirkungen auf die Vermögens-, Aufwands- und Ertragslage, die Liquiditätslage sowie das Image als relevant.

Gesamtbild der Risikolage des ADLER-Konzerns

Die genannten aufgeführten und in ihrer Bedeutung wesentlichen und gar einschneidenden Risiken sowie die ergänzenden weiteren Risiken haben gegenwärtig nach Auffassung der ADLER Real Estate AG und der ADLER-Konzernleitung weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. ADLER ist überzeugt, die sich aus diesen Risiken ergebenden Bestandsgefährdungen und Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

CHANCENBERICHT

Im Rahmen der Chancenpolitik des ADLER-Konzerns bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen beschrieben, die eng mit den Risiken in Verbindung stehen.

Seit dem Vollzug des Zusammenschlusses von ADO Properties S.A. (jetzt Adler Group S.A.), ADLER und Consus sind viele Maßnahmen eingeleitet worden, um eine einheitliche Struktur zu schaffen, Prozesse zu harmonisieren und verschiedene Aktivitäten zusammenzuführen, wo immer dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Chancen ergeben sich nicht nur dadurch, dass in größeren Organisationen durch Skaleneffekte Kosten

gesenkt werden können, sondern auch durch günstigere Finanzierungsbedingungen. Weitere Synergien können sich ergeben, wenn die Adler Group niedrigere Preise für Waren und Dienstleistungen aushandeln kann. Schließlich wird die neue Gruppe auch auf dem Arbeitsmarkt attraktiver, weil sie mehr und bessere Aufstiegschancen bietet.

Chancen durch makroökonomische und branchenbezogene Rahmenbedingungen sowie durch das (gesellschafts)politische Umfeld

Positive Veränderung des makroökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Umfelds

Die Adler Group und ADLER hat auch im Geschäftsjahr 2021 seine finanzielle Stabilität unter Beweis gestellt. Die Konsolidierung der Organisationsstruktur, die Schaffung verbesserter Prozesse und die Umsetzung hin zu einem integrierten Immobilienkonzern mit der gesamten Wertschöpfungskette zeigen erste wirtschaftliche Erfolge. Die Adler Group ist damit in die Gruppe der großen deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen aufgestiegen.

Trotz anhaltender Corona-Pandemie ist die hohe Nachfrage nach Wohnungen ungebrochen. Sie wird nach wie vor von den gleichen Faktoren getrieben, die auch in den vergangenen Jahren von Bedeutung waren: der demografische Wandel, die steigende Zahl von Single-Haushalten und die anhaltende Tendenz der Menschen, die Städte zu suchen und das Land zu meiden. Zwar gibt es nach wie vor einen Trend zur Stadtfucht ins Umland der Großstädte, doch wird dieser Trend durch den Zuzug von Menschen aus dem Ausland überlagert - seien es Menschen aus dem europäischen Ausland, die in Deutschland Arbeit suchen, oder Menschen, die aus dem außereuropäischen Ausland nach Deutschland kommen, um hier Asyl zu suchen.

Zudem steht der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem die Adler-Gruppe tätig ist, kaum ein neues Angebot gegenüber. Zwar wurden Wohnungen gebaut und 2021 wieder genehmigt, aber die Preise für neu gebaute Wohnungen liegen weit über denen der Bestandswohnungen. Die Mietpreisunterschiede sind entsprechend hoch. Für preissensible Mieter ist daher das Wohnen in Wohnungen, wie sie die Adler Group und ADLER anbieten kann, meist die bessere Alternative. Mit der Einbindung von Consus in die Adler Group wird das Angebot erweitert, so dass auch Neubauwohnungen in städtischen Quartieren angeboten werden können.

Strategische Chancen

Strategische Fokussierung und Veräußerung des Portfolios

Nachdem mehrere große institutionelle Immobilieninvestoren starkes Interesse bekundet haben, hat die Adler Group S.A. Anfang Oktober 2021 mit der Prüfung strategischer Optionen für ihr renditestarkes Immobilienportfolio begonnen, die zu einer Veräußerung eines wesentlichen Teils der renditestarken Vermögenswerte führen könnten. Die Erlöse aus solchen Verkäufen sollen die Verschuldung deutlich reduzieren und auch Kapital an die Inhaber von Anleihen und Aktien zurückgeben.

Zum 29. Dezember 2021 schloss das Unternehmen den Verkauf von rund 15.500 Einheiten an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE erfolgreich ab. Mit der Veräußerung geht die Adler-Gruppe den nächsten Schritt in Richtung eines geschärften Portfolioansatzes mit Fokus auf die prosperierenden Großstädte Deutschlands. Im Rahmen des Closings fließt der Adler-Gruppe ein Nettoerlös zu, der im Wesentlichen für die weitere Entschuldung des Unternehmens verwendet werden soll.

Mitte Januar 2022 gab die Adler Group die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit KKR, einer führenden globalen Investmentgesellschaft, über den Verkauf von ca. 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in Ostdeutschland, bekannt. Die Transaktion ist als Asset Deal strukturiert. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios von 1,05 Mrd. €. Mit dem daraus resultierenden Mittelzufluss wird die Adler Group ihr Ziel, die Bilanz zu entschulden, weiter vorantreiben und ihr strategisches Ziel erreichen, den Beleihungsauslauf (LTV) auf unter 50 % zu senken.

Mit der erfolgreichen Senkung des LTV wird die Adler Group in der Lage sein, ihre Zinsbelastungen und -zahlungen sowie ihren zukünftigen Liquiditätsbedarf zu reduzieren. Dies ermöglicht auch eine Verbesserung des externen Ratings der Gesellschaft, was zu einer höheren Attraktivität für Investoren führen kann.

Integration

Bei der Festlegung der Integrations- und Geschäftsstrategie und der Erstellung der kurz- und mittelfristigen Planung als neue Adler-Gruppe hat die Gesellschaft Potenziale identifiziert, die durch entsprechende Annahmen und Szenarien zu soziologischen und politischen Trends sowie zum regulatorischen und finanziellen Umfeld angemessen berücksichtigt wurden. Mit der laufenden Harmonisierung der internen Richtlinien und Prozesse im Jahr 2021 erwartet das Unternehmen eine weitere Effizienzsteigerung.

Aufgrund von Szenarien mit positiveren Rahmenbedingungen könnte die Geschäftsentwicklung von ADLER günstiger ausfallen als in den Planungen des Unternehmens dargestellt.

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft und der Unternehmensorganisation

Die Adler-Gruppe sieht die weitere Digitalisierung als Chance, Verwaltungsprozesse effizienter zu gestalten und damit den Verwaltungsaufwand dauerhaft zu reduzieren, insbesondere zur einheitlichen Erfassung aller Mieter- sowie Objekt- und Projektentwicklungsdaten und als Grundlage für ein zeitnahes und umfassendes Reporting und Controlling aller Immobilienaktivitäten durch die Implementierung standardisierter ERP-Managementsysteme. Auch die Digitalisierung von unternehmensinternen Prozessen, z. B. im Finanz- und Personalmanagement, bietet Effizienzpotenziale. Die damit verbundenen Effizienzsteigerungen sollen sich auch positiv auf die Kostenstruktur von ADLER auswirken.

Weitere Potenziale sieht das Unternehmen in der Automatisierung manueller und fehleranfälliger Arbeiten durch Projekte, die die Digitalisierung vorantreiben. Die qualifizierten Mitarbeiter, die diese Bereiche bearbeiten und verantworten, können mit Aufgaben betraut werden, die nicht automatisiert werden können. Weitere Harmonisierungs- und Optimierungsbestrebungen bei ADLER werden die Digitalisierung insgesamt weiter vorantreiben.

Finanz- und Finanzierungsmöglichkeiten

Aufgrund der weiterhin günstigen Bedingungen am Kapital- und Bankenmarkt mit einem anhaltend niedrigen Zinsniveau hat die Adler Group die Möglichkeit, die Struktur und die Konditionen der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns weiter zu verbessern.

Verbesserung des externen Unternehmensratings

Am 11. August 2021 bestätigte Standard & Poor's das „BB“-Kreditrating, stufte es aber am 11. Oktober 2021 auf „B+“ und am 11. Februar 2022 auf „B-“ herab – aufgrund „geschäftlicher Unsicherheit und angespannter Liquidität nach dem Viceroy-Bericht“.

Eine erneute Verbesserung des Ratings wird angesichts eines besseren LTV nach der strategischen Fokussierung Ende 2021 und Anfang 2022 angestrebt. Die Bedeutung des externen Unternehmensratings der Adler-Gruppe wird von Vorstand und Aufsichtsrat als wesentlich angesehen. Mit der Verbesserung des Ratings und dem Erhalt eines sogenannten Investment Grade Ratings ergeben sich für die Adler-Gruppe Chancen für die weitere (Re-)Finanzierung am Kapitalmarkt. Diese Chancen sind von großer Bedeutung. Ein Investment-Grade-Rating ist häufig eine Grundvoraussetzung dafür, dass institutionelle Investoren ein mögliches Investment überhaupt in Betracht ziehen.

(Re-)Finanzierungsmöglichkeit

Das derzeitige Zinsniveau, das gute Rating und eventuell auslaufende Zinsbindungen bieten ADLER über den Adler-Konzern weiterhin Chancen für eine weitere gute Finanzierung am Kapitalmarkt und bei Geschäftsbanken. So konnte die durchschnittliche Fremdfinanzierung weiter reduziert werden, wie bereits die Platzierung der Anleihen Anfang 2021 gezeigt hat. Allerdings nicht mehr auf dem Niveau der Vorjahre.

Positive Veränderung des Zinsniveaus

Die Möglichkeit, von einem niedrigeren Zinsniveau zu profitieren, bietet der Adler Group auch finanzielle Chancen. Die in den letzten Jahren zu beobachtenden sinkenden Zinsen führen zu niedrigeren Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen bei der Bewertung von Immobilien. Dies wiederum führt zu höheren IFRS-Werten (Fair Values). Sensitivitätsbetrachtungen bei der Reduzierung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um jeweils 0,25 Prozentpunkte haben bei der ADLER zu einer Erhöhung der IFRS-Werte (Wohnimmobilien) von rund 10,28 Prozent geführt. In diesem Zusammenhang sind jedoch auch die Parameter Marktmiete und Leerstand zu berücksichtigen, die diese Entwicklung verstärken oder einen gegenläufigen Effekt haben können.

Chancen aus dem operativen Geschäft

Operative Chancen des integrierten Immobilienunternehmens

ADLER, ein Teil der Adler Group, sieht in der Erweiterung der Wertschöpfungskette durch die Schaffung eigener Wohnungen – auch durch den Erwerb des Bauträgers Consus im Jahr 2020 – eine wesentliche Chance zur Verbesserung der Vermietungsquote und der Mieterträge. Neben der Sanierung leerstehender Wohneinheiten, um diese wieder marktfähig zu machen und zu angemessenen Preisen vermieten zu können, eröffnet auch die Schaffung neuer Wohnungen, die den aktuellen Standards entsprechen, weiteres Vermietungspotenzial. Nahezu alle Wohnungsbestände werden in Eigenregie verwaltet: Die Organisation der Integration von Mietwohnungsverwaltung und Abrechnung sowie die umfassende Bewirtschaftung durch ein eigenes Facility Management sind umgesetzt. Kosteneinsparungen und weitere Skaleneffekte werden durch die eigene Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilienbeständen im Rahmen des Hauptprozesses der Immobilienverwaltung durch die ADLER Real Estate AG erzielt und sukzessive weiter ausgebaut. Darüber hinaus hat eine Konzerngesellschaft inzwischen den Energieeinkauf und die Energieversorgung für die Wohnungsbestände der gesamten Adler-Gruppe in die eigenen Hände genommen.

Seit dem Geschäftsjahr 2019 werden nahezu alle Wohnungsbestände inhouse verwaltet. Die Integration der Mietwohnungsverwaltung und -abrechnung sowie ein weitgehend eigenes Facility Management wurden umgesetzt. Durch die eigene Verwaltung und Betreuung der Immobilienportfolios im Rahmen des zentralen Portfoliomanagements der Adler Group werden Kosteneinsparungen und weitere Skaleneffekte realisiert und sukzessive weiter gehoben. Allerdings bleibt die Herausforderung bestehen, ausreichend qualifiziertes Personal zu gewinnen.

Anstieg der Marktmieten

Steigende Marktpreise sind derzeit überall zu beobachten. Auch ADLER kann für das Geschäftsjahr 2021 einen moderaten Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise verzeichnen. Insofern sieht ADLER auch für die Zukunft die Chance, dass sich steigende Marktpreise positiv auf die IFRS-Werte der Renditeliegenschaften auswirken werden. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei kaum verbessertem Angebot aufgrund geringer Baugenehmigungen und Vollausslastung der Baufirmen führt zu steigenden Marktmieten und damit zu höheren Verkehrswerten der Immobilien. Ein weiterer Anstieg der Marktmieten und IFRS-Immobilienwerte wird in Zukunft jedoch tendenziell schneller erfolgen als in der Vergangenheit.

Reduzierung der Leerstandsquote

Durch intensive Modernisierungsmaßnahmen in bisher leerstehenden Wohneinheiten konnte ADLER in den vergangenen Geschäftsjahren und auch im Jahr 2021 deutliche Ertragsverbesserungen und Leerstandsreduzierungen erzielen. Die wirtschaftlichen Chancen spiegeln sich zum einen in der höheren Rentabilität des eigenen Immobilienbestandes und zum anderen in geringeren Leerstandskosten durch die Vermietung wider. Zudem werden Wohnanlagen durch höhere Vermietungsquoten und durch Investitionen auch in den Quartieren attraktiver und die Fluktuation nimmt ab, was zu weiteren Einsparungen führt (Vermietungsprovisionen, Renovationen nach der Vermietung, temporärer Leerstand).

Chancen beim Kauf und Verkauf von Immobilien

Derzeit werden die Möglichkeiten, Immobilien zu günstigen Preisen zu erwerben, immer geringer. Aus diesem Grund sucht die Adler-Gruppe nach neuen Möglichkeiten des Immobilienerwerbs, die nach der Übernahme von Consus in die Adler Group realisiert werden könnten.

Aufgrund der langjährigen Branchenerfahrung des Vorstands und des guten Netzwerks verfügt ADLER jedoch über ein entsprechendes Portfolio potenzieller Investments, die laufend evaluiert und gegebenenfalls im Rahmen einer Due Diligence vertieft geprüft werden.

Nach der strategischen Fokussierung der Adler Group im Jahr 2021 kann eine weitere Bereinigung des Portfolios zur Fokussierung auf das Kerngeschäft und zur Steigerung der Profitabilität zu Erträgen und/oder Mittelzuflüssen zur weiteren Schuldentilgung und Verbesserung des LTV auch der ADLER führen.

Unternehmensspezifische Chancen

Die weitere Harmonisierung und Entwicklung gemeinsamer Prozesse und Richtlinien, die Implementierung einer einheitlichen IT-Landschaft und die Verschlankung der Steuerstruktur der Adler Group könnten für ADLER mehr Chancen bieten als erwartet.

Im Zusammenhang mit der Schaffung der neuen Adler Group hat das Unternehmen ein neues Personalentwicklungskonzept mit harmonisierten Standards und Prozessen für alle Mitarbeiter im Konzern entwickelt. Weitere Chancen bestehen darin, die Rekrutierung neuer Mitarbeiter aktiv zu gestalten, um vakante Stellen mit hoch qualifizierten und motivierten Mitarbeitern zu besetzen. Eingebettet in ein konzernweites werte-basiertes Change Management wurden verschiedene Projekte zur Implementierung und Stärkung einer gemeinsamen Kultur der Adler Group initiiert. Diese Maßnahmen bieten weitere Chancen, da die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber steigt.

Chancen durch Nachhaltigkeit

Das stetig wachsende Interesse von Investoren, Geschäftspartnern, Mietern und Mitarbeitern an nachhaltigem Wirtschaften schafft erhebliche Chancen für ein nachhaltig handelndes Unternehmen. Nachhaltigkeit in Verbindung mit einem guten ESG-Rating bietet der Adler-Gruppe und damit ADLER erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten, eine höhere Attraktivität als Vermieter und Arbeitgeber. Darüber hinaus suchen auch Investoren verstärkt nach nachhaltigen, umweltverträglichen und sozial verantwortlichen Investments. Dieser Trend ist auch im Bausektor zu beobachten und führt zu einem erhöhten Druck auf energieeffiziente und kostensparende Baulösungen. Politische Eingriffe in Form von Gesetzesinitiativen und Subventionen verstärken diesen Druck noch. Auch ADLER greift diesen Trend mit seinen innovativen Konzepten zur Quartiersentwicklung auf.

Getreu der Vision der Adler Group „Mehr Zukunft pro m²“ ist es das Ziel von ADLER, eine Verbesserung der Lebensqualität zu erreichen. Durch den Einsatz nachhaltiger, ökologischer Baustoffe sowie Energiekonzepte trägt ADLER zur Schonung knapper Ressourcen und zur Nutzung erneuerbarer Energien bei.

Was für die Entwicklungsprojekte gilt, bietet auch Chancen für das bestehende Portfolio. Der ehrgeizige Fahrplan zur Halbierung der aus dem Bestand resultierenden Treibhausgasemissionen bis 2030 ist eine Reaktion auf die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen. Er wird aber auch die Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios auf den Vermietungsmärkten verbessern, da energetisch sanierte Wohnungen mit geringeren Nebenkosten für Wärme und Energie einhergehen und gleichzeitig eine deutlich höhere Qualität und Komfort bieten. Noch besser scheinen die Chancen für Unternehmen zu sein, die in diesem Prozess führend sind.

Gesamtbild der Chancenlage des ADLER-Konzerns

Die vorgenannten Chancen des ADLER-Konzerns als Teil der Adler Group stellen vor dem Hintergrund der gegenwärtigen immobilienpolitischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen – auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Beeinträchtigung durch das Coronavirus – eine grundsätzlich positive Chancenlage dar. Diese Einschätzung zum Bilanzstichtag und zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts berücksichtigt jedoch nicht alle möglichen negativen Einflüsse einer etwaigen schwächeren wirtschaftlichen Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2021 infolge der Coronapandemie. Andererseits berücksichtigt diese Einschätzung auch noch nicht alle Chancen aus dem Zusammenschluss der verschiedenen Unternehmen in der Adler Group.

Die weitere Verbesserung der finanziellen Kennzahlen, wie beispielsweise die erhöhten IFRS-Immobilienwerte infolge eines Preisanstiegs, die verbesserte Loan-to-Value-Relation und die geringeren durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten (WACD), sind nur einige Parameter. Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau ist einer der bestimmenden Faktoren für die positive Chancenlage.

Aber auch die erfolgte Neuausrichtung der Adler Group hin zu einem integrierten Immobilienkonzern, in den die ADLER-Gruppe integriert ist, sowie die Konzentration auf den Kapitalmarkt und auch auf die Investition in A- und B-Standorte offerieren die Chancen einer positiven weiteren Entwicklung der ADLER-Gruppe insgesamt.

9. BERICHTERSTATTUNG FÜR DIE ADLER REAL ESTATE AG NACH HANDELSRECHT

Der Lagebericht der ADLER Real Estate AG (ADLER AG) wird nach § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Konzernlagebericht der ADLER AG zusammengefasst (zusammengefasster Lagebericht). Ergänzend zur Berichterstattung über den ADLER-Konzern wird daher im Folgenden die Entwicklung der ADLER AG dargestellt.

Der Jahresabschluss der ADLER AG wird im Gegensatz zum Konzernabschluss nicht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), sondern nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

9.1 GRUNDLAGEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND WIRTSCHAFTSBERICHT

Die ADLER AG übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbstständiger Tochterunternehmen aus. Als operative Beteiligungsholding erbringt die Gesellschaft gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen. Die ADLER AG ist in das konzernweite Steuerungssystem der Adler Group eingebunden.

Aufgrund der Verflechtungen der ADLER AG mit den Konzerngesellschaften entsprechen die gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung sowie die unternehmensbezogene wirtschaftliche Entwicklung denen des Konzerns.

9.2 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

Aufgrund ihrer Holdingfunktion wird die Ertragslage der ADLER AG grundsätzlich von Kostenumlagen an Tochtergesellschaften und von Funktions- sowie Finanzierungsaufwendungen geprägt.

In Mio. EUR	2021	2020
Umsatzerlöse	3,4	3,1
Sonstige betriebliche Erträge	23,6	10,2
Personalaufwand	-0,3	-2,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21,9	-52,8
Erträge aus Beteiligungen	1,0	0,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	53,3	64,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13,1	16,2
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-4,1	-490,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-58,1	-64,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,5	0,0
Ergebnis nach Steuern	9,5	-517,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	9,5	-517,0
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-500,5	-3,1
Ausgabe (+)/ Erwerb (-) eigener Aktien	0,0	19,5
Bilanzverlust	-491,0	-500,5

Die ADLER AG erzielte im Geschäftsjahr 2021 Umsätze in Höhe von EUR 3,4 Millionen (Vorjahr: EUR 3,1 Millionen) aus Leistungen an Konzerngesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 13,4 Millionen auf EUR 23,6 Millionen erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von 524.292 Aktien der Brack Capital Properties N. V., Tel Aviv/Israel, an die LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf, mit einem Ertrag von EUR 19,9 Millionen. Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen bei Wertpapieren wurden in 2021 nicht realisiert (Vorjahr EUR 5,6 Millionen). Im Rahmen der Verschmelzung der Tochtergesellschaft MüBau Real Estate GmbH, Hamburg, auf die ADLER AG ist ein einmaliger Verschmelzungsgewinn von EUR 2,8 Millionen entstanden.

Die Personalaufwendungen beliefen sich auf EUR 0,3 Millionen, im Vorjahr hatten sie EUR 2,2 Millionen ausgemacht. Seit April 2020 werden die Personalaufwendungen von zwei Vorständen in der Muttergesellschaft Adler Group erfasst und als Umlage an die ADLER AG weiterbelastet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 30,9 Millionen auf EUR 21,9 Millionen vermindert. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen, welche sich auf insgesamt EUR 3,5 Millionen (Vorjahr: EUR 42,0 Millionen) beliefen. Die Aufwendungen für die vorzeitige Rückführung von Anleihen haben sich dagegen mit EUR 4,0 Millionen (Vorjahr EUR 0,0 Millionen) im Aufwand niedergeschlagen.

Aus den Ausleihungen an Konzernunternehmen sowie aus kurzfristigen Geld- und Wertpapieranlagen generierte die Gesellschaft Erträge in Höhe von insgesamt EUR 66,4 Millionen (Vorjahr: EUR 80,3 Millionen). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr hängt im Wesentlichen mit geringeren unterjährigen Ausleihungen gegen die Münchener Baugesellschaft mbH zusammen.

Diesen Erträgen stehen Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 58,1 Millionen (Vorjahr: EUR 64,8 Millionen) gegenüber, die im Wesentlichen aus den begebenen Anleihen, den im Geschäftsjahr 2021 zurückgezahlten Wandelschuldverschreibungen sowie sonstigen Finanzschulden resultieren. Die Zinsaufwendungen für Anleihen und Wandelanleihen sind insbesondere durch Fälligkeit zweier Anleihen in 2021 um EUR 7,4 Millionen gesunken und machen somit den wesentlichen Rückgang des Postens aus. Gegenläufig sind die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen der ADLER AG deutlich um EUR 3,8 Millionen gestiegen.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 4,1 Millionen und sind damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken (Vorjahr: EUR 490,7 Millionen). Im Vorjahr waren insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen auf die Anteile an der ADO Group in Höhe von EUR 486,9 Millionen und auf Wertpapiere des Anlagevermögens in Höhe von EUR 3,6 Millionen enthalten. Die Abschreibung auf die Anteile an der ADO Group war im Vorjahr notwendig geworden, nachdem die ADO Group ihre Beteiligung an der Adler Group übertragen hatte. Am 2. Juli 2020 hatte der Aufsichtsrat der ADLER AG dem Abschluss eines Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags zwischen der ADLER AG und ihrer Muttergesellschaft, der Adler Group, zugestimmt. Der Vertrag betraf die Übertragung der verbleibenden Beteiligung an der Adler Group, welche von der ADO Group als Tochterunternehmen der ADLER AG gehalten wurde, an die Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“) unter der zwischen der Adler Group und Aggregate bestehenden Optionsvereinbarung vom 15. Dezember 2019. Im Rahmen des Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags hat sich die ADLER AG gegenüber der Adler Group verpflichtet, mit der ADO Group einen weiteren Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrag abzuschließen, in welchem sich die ADO Group gegenüber der ADLER AG verpflichtet, auf Anweisung durch die ADLER AG die von ihr gehaltenen 14.692.889 Adler Group-Aktien an Aggregate zu übertragen. Die Adler Group hat für die Übertragung der Aktien durch die ADO Group an Aggregate eine Gegenleistung gewährt, die dem

Marktwert der Adler-Group-Aktien am Übertragungstichtag 2. Juli 2020 entsprach (EUR 348,2 Millionen). Insbesondere aufgrund des auch im Zuge der Covid-19-Pandemie deutlich gesunkenen Börsenkurses der Adler Group zum Zeitpunkt der Übertragung hatte sich ein Abgangsverlust in der ADO Group ergeben. Die ursprünglichen Anschaffungskosten für die Anteile an der ADO Group inklusive Anschaffungsnebenkosten hatten Ende 2019 EUR 718,5 Millionen betragen.

Die ADLER AG weist für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von EUR 9,5 Millionen (Vorjahr: Jahresfehlbetrag EUR 517,0 Millionen) aus.

Nach Berücksichtigung des Verlustvortrages von EUR 500,5 Millionen weist die ADLER AG für das Geschäftsjahr 2021 folglich einen Bilanzverlust in Höhe von EUR 491,0 Millionen (Vorjahr: EUR 500,5 Millionen) aus.

Finanz- und Vermögenslage

In Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Anlagevermögen	2.319,2	2.102,8
Finanzanlagen	2.317,0	2.100,7
Sachanlagen	2,2	2,2
Umlaufvermögen	272,5	486,8
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	51,6	108,8
Sonstige Vermögensgegenstände	73,1	77,0
Sonstige Wertpapiere	123,5	288,3
Guthaben bei Kreditinstituten	24,3	12,7
Rechnungsabgrenzungsposten	4,7	8,8
Aktiva	2.596,4	2.598,4
Eigenkapital	262,4	244,7
Grundkapital (Im Vorjahr abzgl. eigener Aktien)	109,4	73,6
Kapitalrücklage	644,0	193,4
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,0	478,2
Bilanzverlust	-491,0	-500,5
Rückstellungen	2,0	1,8
Verbindlichkeiten	2.332,0	2.351,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Anleihen	1.522,5	2.122,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,5	3,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	801,4	224,7
Sonstige Verbindlichkeiten	7,6	1,0
Passiva	2.596,4	2.598,4

Die Bilanzsumme der ADLER AG hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich um EUR 2,0 Millionen verringert.

Im Berichtsjahr wurde die Tochtergesellschaft MüBau Real Estate GmbH auf die ADLER AG verschmolzen, sodass keine Anteile (Vorjahr: EUR 1,2 Millionen) an und keine Verbindlichkeiten (EUR 3,2 Millionen) gegenüber der Gesellschaft mehr bestehen.

Gegenüber der ADO Group weist die ADLER AG eine Darlehensverbindlichkeit einschließlich aufgelaufener Zinsen von EUR 176,7 Millionen (Vorjahr: EUR 195,3 Millionen) aus, die sich durch eine Teilrückzahlung im Februar 2021 von EUR 24,6 Millionen reduziert hat.

Die im Vorjahr bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber der Adler Group und einer Schwestergesellschaft in Höhe von EUR 22,6 Millionen inklusive Zinsen wurden Anfang 2021 getilgt. Am 29. Dezember 2021 hat die ADLER AG der Adler Group ein Darlehen in Höhe von EUR 265,2 Millionen gewährt, das am 29. Dezember 2022 fällig ist und mit 2,8444 % p.a. verzinst wird. Dieses Darlehen wird zum Bilanzstichtag unter den Ausleihungen bilanziert.

Weil die ADLER AG Konzernobergesellschaft ist, besteht ihr Vermögen insbesondere aus Finanzanlagen. Diese beliefen sich am Bilanzstichtag auf einen Buchwert von EUR 2.317,0 Millionen (Vorjahr: EUR 2.100,7 Millionen) und machten rd. 89 Prozent (Vorjahr: rd. 81 Prozent) der Bilanzsumme aus.

Von den Finanzanlagen entfallen:

- EUR 921,7 Millionen (Vorjahr: EUR 943,9 Millionen) auf die Münchener Baugesellschaft mbH, davon EUR 7,7 Millionen (Vorjahr: EUR 7,7 Millionen) auf den Beteiligungsansatz und EUR 914,0 Millionen (Vorjahr: EUR 936,2 Millionen) auf Ausleihungen an diese Gesellschaft.
- EUR 232,2 Millionen (Vorjahr: EUR 232,2 Millionen) auf den Beteiligungsansatz an der ADO Group.
- EUR 512,2 Millionen (Vorjahr: EUR 567,3 Millionen) auf die BCP nach anteiliger Veräußerung von 524.292 Aktien in 2021.
- EUR 299,3 Millionen (Vorjahr: EUR 266,4 Millionen) auf den Beteiligungsansatz an der Westgrund Holding GmbH (vormals WESTGRUND AG) nach in 2021 erfolgten Squeeze-out.
- EUR 52,6 Millionen (Vorjahr: EUR 51,7 Millionen) auf die Eurohaus Frankfurt AG, davon EUR 31,8 Millionen (Vorjahr: EUR 31,8 Millionen) auf den Beteiligungsansatz und EUR 20,8 Millionen (Vorjahr: EUR 19,9 Millionen) auf Ausleihungen an diese Gesellschaft.
- EUR 265,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen) für eine Ausleiher einschließlich aufgelaufener Zinsen an die Adler Group, die am 29.12.2022 endfällig ist.
- EUR 8,1 Millionen (Vorjahr: EUR 12,3 Millionen) auf eine festverzinsliche Anleihe mit einer Laufzeit bis November 2025.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen haben sich um EUR 57,2 Millionen auf EUR 51,6 Millionen vermindert. Hauptsächlich resultiert die Veränderung daraus, dass die Forderungen aus laufenden Verrechnungen gegen die Münchener Baugesellschaft (Vorjahr: EUR 34,7 Millionen) in Verbindlichkeiten umgeschlagen sind.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit EUR 58,6 Millionen (Vorjahr: EUR 59,1 Millionen) insbesondere die noch offene Restkaufpreisforderung inklusive Zinsansprüchen aus dem Verkauf der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG im Jahr 2017. Im Berichtsjahr wurden Zinserträge auf die marktüblich verzinsten Forderung in Höhe von TEUR 2.714 (Vorjahr TEUR 2.866) erfasst, eine Zinszahlung in Höhe von TEUR 3.250 ist erfolgt. Die Gesellschaft steht mit dem Schuldner im Austausch hinsichtlich der Begleichung der Restforderung. Auf Basis dieser Gespräche wurde die am 30. September 2021 ausgelaufene Zahlungsfrist bis zum 31. Mai 2022 verlängert.

Unter den sonstigen Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von insgesamt EUR 123,5 Millionen (Vorjahr: EUR 288,3 Millionen) werden erworbene verzinsliche Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 117,7 Millionen (Vorjahr: EUR 254,7 Millionen) ausgewiesen. Die Rückzahlung von Schuldscheindarlehen im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 137.014 erfolgte zum Buchwert. Wie im Vorjahr werden die verbliebenen Anteile an der ACCENTRO (4,8 Prozent des Aktienkapitals nach Verwässerung) mit einem Wert von unverändert EUR 5,7 Millionen ausgewiesen. Im Vorjahr wurden ferner Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 27,9 Millionen als kurzfristige Anlage gehalten, die in 2021 vollständig veräußert wurden.

Die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag EUR 24,3 Millionen (Vorjahr: EUR 12,7 Millionen).

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von EUR 4,7 Millionen (Vorjahr: EUR 8,8 Millionen) beinhaltet im Wesentlichen das Aufgeld aus der Begebung von Anleihen.

Das Eigenkapital erhöhte sich um EUR 17,7 Millionen auf EUR 262,4 Millionen (Vorjahr: EUR 244,7 Millionen). Im Vorjahr wurde bereits eine Sachkapitalerhöhung durch die Adler Group S.A. in Höhe von EUR 478,2 Millionen geleistet und in einem Sonderposten im Eigenkapital ausgewiesen. Mit Eintragung in das Handelsregister am 23. Februar 2021 wurden von dieser Einlage EUR 35,1 Millionen in das Grundkapital und EUR 443,1 Millionen in die Kapitalrücklagen umgebucht. Ferner hat sich das Grundkapital durch die Ausübung von Wandlungsrechten um EUR 0,7 Millionen und die Kapitalrücklage um EUR 7,5 Millionen erhöht. Zum 31. Dezember 2021 wird somit ein Grundkapital in Höhe von EUR 109,4 Millionen und eine Kapitalrücklage von EUR 644,0 Millionen ausgewiesen. Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 9,5 Millionen (Vorjahr: Jahresfehlbetrag EUR 517,0 Millionen) wirkt sich vergleichsweise geringfügig auf das Eigenkapital aus und vermindert den Bilanzverlust auf EUR 491,0 (Vorjahr EUR 500,5 Millionen). Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 10,0 Prozent (Vorjahr: 9,4 Prozent).

Die Rückstellungen haben sich um EUR 0,2 Millionen auf EUR 2,0 Millionen erhöht (Vorjahr: EUR 1,8 Millionen). Wie im Vorjahr werden im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich insgesamt geringfügig um EUR 19,9 Millionen auf EUR 2.332,0 Millionen (Vorjahr: EUR 2.351,9 Millionen). Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Anleihen sind um EUR 600,1 Millionen auf EUR 1.522,5 Millionen (Vorjahr: EUR 2.122,6 Millionen) im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Rückzahlung einer Anleihe sowie einer Wandelanleihe in 2021 zurückgegangen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind gegenläufig um EUR 576,7 Millionen auf EUR 801,4 Millionen (Vorjahr: EUR 224,7 Millionen) angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Westgrund AG (EUR 278,4 Millionen) und der Münchener Baugesellschaft mbH (EUR 339,1 Millionen) zurückzuführen. Gegenläufig dazu sind die Verbindlichkeiten gegenüber der Adler Group sowie deren Tochtergesellschaften um EUR 36,0 Millionen zurückgeführt worden.

Die ADLER AG war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES UNTERNEHMENS UND DES KONZERNES

Der Geschäftsverlauf war maßgeblich beeinflusst durch Veränderungen im Finanzanlagevermögen, wobei die anteilige Veräußerung von Anteilen an der Brack Capital Properties N. V. mit EUR 19,9 Millionen zu einem positiven Jahresergebnis beigetragen hat. Dem Abgang im Finanzanlagevermögen aus dieser Transaktion von EUR 55,1 Millionen stehen Zugänge durch den vollzogenen Squeeze-Out bei der Westgrund Holding GmbH (vormals Westgrund AG) in Höhe von EUR 32,9 Millionen gegenüber. Sondereffekte des Vorjahres

wie die außerplanmäßige Abschreibung der Anteile an der ADO Group in Höhe von EUR 486,9 Millionen, die zusammen mit gestiegenen Rechts- und Beratungsaufwendungen den hohen Jahresfehlbetrag fast vollständig bedingte, sind in 2021 nicht angefallen. Die bereits Ende 2020 beschlossene und Anfang 2021 in das Handelsregister eingetragene Sachkapitalerhöhung des Mehrheitsaktionärs konnte das Vorjahresergebnis (EUR 517,0 Millionen) bereits vollständig ausgleichen. Nach Eintragung der Sachkapitalerhöhung und die Ausgaben weiterer Aktien konnte das gezeichnete Kapital um EUR 35,8 Millionen sowie die Kapitalrücklagen um 450,5 Millionen erhöht werden. In Summe konnte das Eigenkapital auf EUR 262,4 (Vorjahr: EUR 244,7 Millionen) gesteigert werden. Daher werden die Lage des Unternehmens und des Konzerns aufgrund der Weiterentwicklung der bestehenden Immobilienportfolios, der künftigen strategischen Verkäufe von Immobilienportfolios, der sich verbessernden Finanzierungsstruktur und der langfristig gesicherten Finanzierung als positiv eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung sind dadurch vorhanden.

9.3 NACHTRAGSBERICHT

Die wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag entsprechen den im Nachtragsbericht der Adler Group dargestellten Sachverhalten.

9.4 PROGNOSEBERICHT

Die Erwartungen für die ADLER AG spiegeln sich grundsätzlich aufgrund ihrer Verflechtungen mit den Konzerngesellschaften in der Prognose des ADLER-Konzerns wider.

Die Prognose des Vorjahres, die für das Berichtsjahr ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres ohne Berücksichtigung von außerplanmäßigen Abschreibungen (Jahresfehlbetrag von rd. EUR 26,0 Millionen) liegen sollte, konnte u.a. durch den Sondereffekt der Veräußerung von Aktien der Brack Capital Properties B.V. (rd. EUR 19,9 Millionen) übertroffen werden.

Da sich die Erfolge der Geschäftstätigkeit zunächst nur in den Tochtergesellschaften zeigen, im Rahmen der Holdingstruktur aber überwiegend Aufwendungen anfallen, erwartet die ADLER AG im Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresergebnis, welches ohne Veräußerungsergebnis das dem Verkauf der restlichen BCP-Anteile auf dem Niveau des Berichtsjahres liegen sollte.

9.5 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die ADLER AG ist als Mutterunternehmen des ADLER-Konzerns in das konzernweite Risikomanagement-System und das konzernweite rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem eingebunden. Die Geschäftsentwicklung der ADLER AG unterliegt im Wesentlichen denselben Chancen und Risiken wie die der Adler Group.

Berlin, den 30. April 2022



Maximilian Rienecker
CEO



Thierry Beaudemoulin
COO



Sven-Christian Frank
CLO

/// VERSAGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

VERSAGUNGSVERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Erklärung der Nichtabgabe von Prüfungsurteilen

Wir waren beauftragt, den Jahresabschluss der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – zu prüfen. Darüber hinaus waren wir beauftragt, den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 zu prüfen. Die in der Anlage genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft

Wir geben keine Prüfungsurteile zu dem beigefügten Jahresabschluss und dem beigefügten zusammengefassten Lagebericht ab. Aufgrund der Bedeutung der im Abschnitt „Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe von Prüfungsurteilen“ beschriebenen Sachverhalte sind wir nicht in der Lage gewesen, ausreichende geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu erlangen, und versagen daher den Bestätigungsvermerk.

Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe von Prüfungsurteilen

Im Verlauf unserer Prüfung ergaben sich Erkenntnisse, die auf das Vorliegen von Geschäftsvorfällen hindeuten, die möglicherweise als Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen im Sinn des § 285 Nr. 21 HGB zu klassifizieren sind. Um diesbezüglich hinreichende Sicherheit zu erlangen, haben wir unsere Prüfungshandlungen ausgeweitet. Insbesondere beabsichtigten wir, einen ausgewählten E-Mailverkehr einzusehen. Die Gesellschaft hat uns jedoch keine vollumfängliche Einsicht in den von uns angeforderten E-Mailverkehr und in andere angeforderte Informationen gewährt. Daraus folgt, dass wir nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen können, ob weitere juristische oder natürliche Personen als nahestehende Personen oder Unternehmen zu klassifizieren sind, ob weitere Geschäfte mit Personen vorliegen, die als Geschäfte mit nahestehenden Personen oder Unternehmen zu klassifizieren sind und ob die Geschäfte vollständig und richtig erfasst worden sind. Folglich können wir auch nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen, ob alle Geschäftsvorfälle des Unternehmens vollständig sowie dem wirtschaftlichen Gehalt entsprechend angesetzt und bewertet worden sind.

Dieser Sachverhalt hat umfassende Bedeutung auch für die Beurteilbarkeit der im zusammengefassten Lagebericht erfolgten Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Unternehmens sowie der Darstellung der Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in

Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Es liegt in unserer Verantwortung, eine Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchzuführen. Des Weiteren liegt es in unserer Verantwortung, einen Bestätigungsvermerk zu erteilen.

Aufgrund der im Abschnitt „Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe von Prüfungsurteilen“ beschriebenen Sachverhalte sind wir nicht in der Lage gewesen, ausreichende geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für Prüfungsurteile zu diesem Jahresabschluss und diesem zusammengefassten Lagebericht zu erlangen.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungseleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils

Wir waren beauftragt, gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die für Zwecke der Offenlegung zu erstellenden Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den ESEF-Unterlagen ab, da wir aufgrund des im nachfolgenden Abschnitt „Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils“ beschriebenen Sachverhalts nicht in der Lage gewesen sind, eine Prüfungsurteil zu den zu überführenden Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts abzugeben.

Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils

Im Verlauf unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts ergaben sich Erkenntnisse, die auf das Vorliegen von Geschäftsvorfällen hindeuten, die möglicherweise als Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen im Sinn des § 285 Nr. 21 HGB zu klassifizieren sind. Um diesbezüglich hinreichende Sicherheit zu erlangen, haben wir unsere Prüfungshandlungen ausgeweitet. Insbesondere beabsichtigten wir, einen ausgewählten E-Mailverkehr einzusehen. Die Gesellschaft hat uns jedoch keine vollumfängliche Einsicht in den von uns angeforderten E-Mailverkehr und in andere angeforderte Informationen gewährt. Daraus folgt, dass wir nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen können, ob weitere juristische oder natürliche Personen als nahestehende Personen oder Unternehmen zu klassifizieren sind, ob weitere Geschäfte mit Personen vorliegen, die als Geschäfte mit nahestehenden Personen oder Unternehmen zu klassifizieren sind und ob die Geschäfte vollständig und richtig erfasst worden sind. Folglich können wir auch nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen, ob alle Geschäftsvorfälle des Unternehmens vollständig sowie dem wirtschaftlichen Gehalt entsprechend angesetzt und bewertet worden sind.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Der Vorstand der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner ist der Vorstand der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die ESEF-Unterlagen

Es liegt in unserer Verantwortung, eine Prüfung der ESEF-Unterlagen in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchzuführen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 14. Dezember 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 24. Februar 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2021 als Abschlussprüfer der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Versagungsvermerk enthaltene Erklärung der Nichtabgabe der Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang steht.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Andreas Dielehner.
Frankfurt, den 30. April 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dielehner gez. Braun
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Anlage zum Bestätigungsvermerk: Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts

Folgende Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir inhaltlich nicht geprüft:

- den gesonderten zusammengefassten nichtfinanziellen Bericht der Gesellschaft und des Konzerns, auf den im Lagebericht Bezug genommen wird,
- die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im Lagebericht Bezug genommen wird, und den in den zusammengefassten Lagebericht integrierten Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Vergütungsbericht).



ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
Berlin-Charlottenburg

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

www.adler-ag.com
