

HALBJAHRESBERICHT H1

ZUM 30. JUNI 2022

/// FINANZKENNZAHLEN

In Mio. EUR		
Gewinn- und Verlustrechnung	6M 2022	6M 2021
Nettomieteinnahmen	71,0	112,7
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	57,3	99,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-12,2	0,7
EBIT	-93,1	262,2
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-168,5	149,6
Konzernergebnis	-168,5	149,6
FFO I	22,3	38,1
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) ¹⁾	0,20	0,33
Bilanz	30.06.2022²⁾	31.12.2021²⁾
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	3.392,5	3.413,1
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	2.117,5	2.295,1
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) ¹⁾	19,35	20,98
LTV in %	38,5	28,5
WACD	2,07	2,04
Cashflow	6M 2022	6M 2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13,1	52,3
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	13,1	52,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	760,7	63,9
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	760,7	63,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-814,8	-76,1
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-814,8	-76,1
Mitarbeiter	30.06.2022	31.12.2021
Mitarbeiteranzahl	315	775
Vollzeitäquivalente	299	723
Mieteinheiten³⁾	6M 2022	6M 2021
Zahl der Mieteinheiten	10.010	52.199
– davon Wohneinheiten	9.833	51.404
– davon Gewerbeeinheiten	177	795
Durchschnittsmiete (EUR/Monat/qm)	6,99	6,08
Leerstandsquote (%)	2,3	5,9
Marktwert Investment Properties einschließlich Vorräte	1.703	5.280
Jahresnettokaltmiete	50,1	218

¹⁾ Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag

²⁾ Pro forma Berechnung unter der Annahme, dass der Teilkonzern Brack Capital Properties (BCP) nicht als zur Veräußerung gehalten betrachtet wird

³⁾ Ohne die Mieteinheiten, die in die Bilanzposition „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“ umgruppiert worden sind.

/// INHALT

PORTFOLIO	4
DIE ADLER-AKTIE	4
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	5
Grundlagen des Konzerns	6
Geschäftsmodell	6
Steuerungssystem	6
Mitarbeiter	7
Forschung und Entwicklung	7
Wirtschaftsbericht	7
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	7
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	7
Chancen- und Risikobericht	9
Prognosebericht	12
Nachtragsbericht	12
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	13
Ertragslage	13
Vermögenslage	17
Finanzlage	20
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2022	23
Konzernbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2022	24
Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022	26
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022	28
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022	30
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. JUNI 2022	33
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	48
RECHTLICHER HINWEIS	48
AUF EINEN BLICK	49

/// PORTFOLIO

DAS BESTANDSPORTFOLIO

Zur Jahresmitte 2022 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 10.010 Mieteinheiten, die auf Dauer gehalten werden sollen und daher in der Bilanz als Investment Properties erfasst sind. Sie liegen überwiegend in Nordrhein-Westfalen und Berlin und umfassen eine Gesamtfläche von 643.000 Quadratmetern. Mieteinheiten, die in die Bilanzposition „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert wurden, sind darin nicht enthalten.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten für das aus den verbliebenen Investment Properties bestehende Portfolio stellten sich im ersten Halbjahr 2022 wie folgt dar: Die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat lag am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,99, der Leerstand (ohne in Renovierung befindliche Einheiten) erreichte 2,3 Prozent.

Der nach IFRS berechnete Marktwert dieses Portfolios machte am Ende des ersten Halbjahres 2022 EUR 1.689,8 Millionen aus.

/// DIE ADLER-AKTIE

Aktie spielt an der Börse keine große Rolle mehr

Die ADLER-Aktie spielt auf den Kurszetteln der Börsen keine große Rolle mehr, da die Adler Group 96,7 Prozent der Anteile an ADLER hält. Kein Brokerhaus berichtet mehr über ADLER. Gleichwohl gewann die Aktie im Verlauf des ersten Halbjahres 2022 nach kräftigen Kursauschlägen knapp 5 Prozent an Wert und entwickelte sich damit wesentlich besser als der Branchenindex Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst und in diesem Zeitraum mehr als ein Drittel seines Wertes verlor.

Da die für alle Konzerngesellschaften des Adler Group notwendigen Finanzierungen über die Konzernzentrale abgewickelt werden, war ADLER seit der Übernahme durch die Adler Group nicht mehr aktiv an den Kapitalmärkten tätig. Entsprechend eingeschränkt sind auch die Investor Relations Aktivitäten. Gleichwohl kommt ADLER auch weiterhin seinen mit der Börsennotierung verbundenen Verpflichtungen nach, wozu unter anderem die quartalsweise Berichterstattung gehört.

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

/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

ADLER ist ein 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.

Das Geschäftsmodell von ADLER besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen und der Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. 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.

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.

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

Die ADLER Real Estate AG 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.

/// WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

Im zweiten Quartal 2022 ist die deutsche Wirtschaft als Folge des Ukraine-Konflikts und der anhaltenden Pandemie nur noch mäßig gewachsen. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal hat das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 1,5 Prozent zugenommen (nach 3,9 Prozent im ersten Quartal 2022). Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2022 bei 5,2 Prozent und damit um rund einen Prozentpunkt niedriger als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sind die Preise im ersten Halbjahr kräftig gestiegen. Die Inflationsrate erreichte im Juni 7,6 Prozent – im Wesentlichen wegen gestiegener Preise für Energie und Nahrungsmittel. Dabei erwies sich die Immobilienbranche als stabilisierender Faktor, denn die Mieten nahmen im ersten Halbjahr 2022 gemäß Index der Lebenshaltungskosten nur um 1,7 Prozent zu.

Rechtliche Rahmenbedingungen

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 ausfällt.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Am 13. Januar 2022 wurde der Vertrag zur Veräußerung von mehr als 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten an eine Tochtergesellschaft der KKR & Co. Inc. unterzeichnet. Der Verkauf ist mittlerweile bis auf eine geringe Zahl von Einheiten abgeschlossen.

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. 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.

Am 29. April 2022 erhielt die Adler Group von ihrem Abschlussprüfer KPMG die Mitteilung, dass er für den Konzern- und Einzelabschluss 2021 den Bestätigungsvermerk versagen wird. Das betrifft auch die ADLER Real Estate AG.

Am 5. Mai 2022 hat die Ratingagentur Standard & Poor's das Unternehmensrating der ADLER Real Estate von B- auf CCC und das Anleiherating von B auf CCC geändert.

Am 22. Juni 2022 begrüßte die Adler Group S.A. die ihr zugestellte Prüfungsanordnung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der ADLER Real Estate AG. Die zu erwartenden Abschlussergebnisse werden einen weiteren Beitrag zur Aufklärung der Anschuldigungen von Seiten eines Leerverkäufers leisten, wonach nahestehende Personen Einfluss auf Transaktionen und Geschäftsvorfälle genommen hätten.

Am 24. Juni 2022 erwarb die ADLER Real Estate ein Bestandsportfolio mit 1.400 Mieteinheiten von der Muttergesellschaft Adler Group. Die Transaktion dient insbesondere dem effektiven Management der Bar- und Vermögensgegenstände. Die Transaktion ist als Share Deal strukturiert und umfasst 14 Objektgesellschaften mit Bestandsimmobilien in Berlin. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand unmittelbar nach dem Berichtsstichtag statt. Zum Stichtag wurden Anzahlungen in Höhe von EUR 241,2 Millionen geleistet. Weitere wesentliche Kaufpreisverpflichtungen aus diesem Erwerb bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der aktuellen Chancen- und Risikosituation verweist die Gesellschaft auf den ausführlichen Chancen- und Risikobericht im Geschäftsbericht 2021 sowie auf die nachfolgend aufgeführten Themen, die sich nach dessen Veröffentlichung ergeben haben.

Risiken im Zusammenhang mit dem Versagungsvermerk für den Jahresabschluss 2021

Als Ergebnis des Abschlussberichts von KPMG Forensic zu den Vorwürfen eines Shortellers und ihrer eigenen Prüfungshandlungen erteilte KPMG einen Versagungsvermerk („Disclaimer of Opinion“) für den Konzernabschluss und Einzelabschluss 2021 der Adler Group und der ADLER. KPMG war nach eigener Aussage nicht in der Lage, hinreichend geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen, um ein Prüfungsurteil für diesen Konzernabschluss und Einzelabschluss abzugeben. Es ist das erklärte Ziel der Adler Group, alle Maßnahmen zu ergreifen, um den von KPMG erteilten Versagungsvermerk für den Jahresabschluss 2021 zu heilen und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für 2022 zu erlangen.

Am 17. Mai 2022 teilte KPMG der Adler Group mit, dass die Gesellschaft für eine Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 nicht zur Verfügung stehen wird, was auch ADLER einschließt. Die Adler Group leitete daraufhin umgehend die Suche nach einem neuen Abschlussprüfer ein.

Am 29. Juni 2022 veröffentlichte die Adler Group S.A. die Ausschreibung für den Auftrag zur Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022. Die Ausschreibung lief am 13. Juli 2022 aus. Nachdem die Ausschreibung zu keinem Ergebnis geführt hat, werden jetzt Wirtschaftsprüfungsunternehmen gezielt angesprochen. Ohne Abschlussprüfer könnten die Aktivitäten der Adler Group zur Sicherung künftiger Refinanzierungen potenziell gefährdet sein.

Es besteht ein Risiko, dass die Adler Group und ADLER nicht in der Lage sein werden, den Versagungsvermerk für den Jahresabschluss 2021 zu heilen und einen uneingeschränkten oder überhaupt einen Bestätigungsvermerk für 2022 zu erlangen. Dies könnte möglicherweise die Refinanzierungsaktivitäten der Adler Group im Jahr 2023 gefährden, insbesondere im Hinblick auf die in den Jahren 2023 und 2024 fälligen ADLER Anleihen, wobei die letztgenannte in der Cash-Prognose der Gesellschaft bis Dezember 2023 enthalten ist.

Da KPMG Forensic nicht alle von einem Shortseller vorgebrachten Anschuldigungen entkräften konnte und aufgrund der daraus resultierenden erhöhten öffentlichen Aufmerksamkeit, besteht das Risiko von Rechtsstreitigkeiten mit Aktionären und Anleiheninhabern der Adler Group und ADLER. Am 5. Mai 2022 soll die Stuttgarter WEISSWERT Rechtsanwalts-gesellschaft mbH laut Presseberichten im Auftrag eines Aktionärs vor dem Landgericht Frankfurt am Main Klage gegen die Adler Group eingereicht haben (Quelle: www.finanzennachrichten.de). Gleichzeitig stellte die Kanzlei angeblich einen Antrag auf Einleitung eines Musterverfahrens gemäß Kapitalanleger-Musterverfahrensgesetz (KapMuG) gegen die Adler Group.

Die Adler Group und ADLER sind der festen Überzeugung, dass die veröffentlichten Jahresabschlüsse für 2021 und die Prüfungsberichte der KPMG die sich aus den Anleihebedingungen ergebenden Anforderungen erfüllen.

Anfrage der BaFin in Bezug auf die Adler Real Estate AG

Zusätzlich zur Abschlussprüfung des Konzernabschlusses von ADLER zum 31. Dezember 2020 und des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 erhielt ADLER am 22. Juni 2022 eine Prüfungsanordnung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021.

Nach Angaben der BaFin erfolgte die Prüfungsanordnung vor dem Hintergrund, dass die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer der ADLER Real Estate AG kein Testat für den Konzernabschluss der ADLER erteilt hat. Der Abschlussprüfer hatte dies damit begründet, dass nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden könne, ob Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen oder Unternehmen stattgefunden haben und ob diese Geschäftsvorfälle vollständig und richtig erfasst worden sind. Nach Auffassung der BaFin bestehen somit konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Beziehungen und Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen oder Unternehmen im Sinne des International Accounting Standard (IAS) 24 in der Konzernrechnungslegung möglicherweise nicht vollständig und richtig erfasst und abgebildet worden sind.

Die Gesellschaft begrüßt die Prüfungsanordnung, da die Prüfung durch die BaFin und die zu erwartenden Ergebnisse aus der Prüfung des Jahresabschlusses einen weiteren Beitrag zur Aufklärung der von einem Shortseller gegen die Adler Group und ihre Tochtergesellschaften, z. B. ADLER, erhobenen Anschuldigungen leisten, denen zufolge nahestehende Personen oder Unternehmen Einfluss auf Transaktionen und Geschäftsvorfälle genommen hätten.

ADLER legte am 1. August 2022 Rechtsmittel gegen einen Bescheid der BaFin ein, der im Zuge einer Fehlerfeststellung besagt, dass der geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 und der entsprechende zusammengefasst Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 von ADLER einen Bilanzierungsfehler gemäß § 109 Abs. 1 WpHG enthalte.

Die Herleitung der Fehlerfeststellung durch die BaFin beruht im Wesentlichen auf einer nach Ansicht der BaFin überhöhten Bewertung eines Immobilienprojekts (Glasmacherviertel). Die Adler Group und ADLER hatten wiederholt öffentlich betont, dass sie die mehrfach geprüfte und testierte Bewertung im Konzernabschluss für sachgerecht und richtig halten. Zudem sei die Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen erfolgt. Auch in ihrer Stellungnahme gegenüber der BaFin argumentierte ADLER entsprechend. Offenkundig vertreten ADLER und die BaFin hier unterschiedliche Ansichten, die nun auf dem Rechtsweg geklärt werden. ADLER betont außerdem, dass der Bescheid der BaFin keinen Einfluss auf die Gültigkeit ihres Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 hat.

Covenants

Die bestehenden Kreditfazilitäten der Adler Group und von ADLER erfordern die Einhaltung bestimmter finanzieller und nichtfinanzieller Kennzahlen (Covenants).

Die Finanzierungsvereinbarungen mit der LBBW (ausstehende Beträge aus drei Darlehen in Höhe von insgesamt 371,3 Millionen EUR, Laufzeit bis 30. Juni 2025) und der Commerzbank (ausstehender Betrag von 97,5 Millionen EUR, Laufzeit bis 31. März 2028) enthalten Kündigungsrechte in Verbindung mit der Veröffentlichung von Konzernabschlüssen. Mit beiden Kreditinstituten bestehen Verzichtserklärungen, die auf fortlaufender Basis neu verhandelt werden.

Da der Zinsdeckungsgrad (ICR) der Adler Group unterhalb des Schwellenwertes von 1,8x liegt, dürfen die Adler Group und ihre Tochtergesellschaften laut der Covenants der Adler Group Anleihen kein neues Fremdkapital aufnehmen, bis der Zinsdeckungsgrad wieder bei mindestens 1,8x liegt. Die auf dem Zinsdeckungsgrad basierende Bedingung für die Aufnahme von Fremdkapital ist Bestandteil aller gegenwärtig ausstehenden Anleihen der Adler Group S.A. (mit Ausnahme einer Wandelanleihe) mit einem Gesamtwert von 3,2 Milliarden EUR. Bei dem den Zinsdeckungsgrad betreffenden Covenant handelt es sich um einen transaktionsbezogenen Covenant (Incurrence Covenant). Die Anleiheninhaber können aus der Nichteinhaltung des Schwellenwertes für den Zinsdeckungsgrad keine Kündigungsrechte ableiten und es gibt keine Anforderung, die verlangt, dass zu einem bestimmten Zeitpunkt ein höherer Zinsdeckungsgrad einzuhalten

ist. Es wurde im gesamten Konzern kommuniziert, dass keine Finanzverbindlichkeiten eingegangen werden dürfen. Gemäß der aktuellen Prognose wird die Finanzkennzahl kurzfristig nicht die geforderte Schwelle erreichen.

Darüber hinaus lag auch wie schon im ersten Quartal die Unencumbered Asset Ratio (UAR) im zweiten Quartal unter dem erforderlichen Schwellenwert. Die UAR ist wie der Zinsdeckungsgrad ein Incurrence Covenant, sodass die gleichen Überlegungen zum Tragen kommen wobei allerdings nur eine der ausstehenden Anleihen der Adler Group Anforderungen in Bezug auf die UAR enthält.

Rückzug der LEG aus der BCP-Transaktion

Im Einklang mit dem entsprechenden Beschluss der Geschäftsführung der LEG Immobilien SE (LEG), entschied die LEG Grundstücksverwaltung GmbH am 2. August 2022, kein Kaufangebot für die Anteile an Brack Capital Properties N.V. (BCP) abzugeben. Damit wird definitiv ausgeschlossen, dass die LEG Grundstücksverwaltung GmbH Gebrauch von der am 1. Dezember 2021 mit der ADLER Real Estate AG abgeschlossenen Andienungsverpflichtung machen wird, im Falle eines öffentlichen Übernahmeangebots der LEG für die BCP 63,0 % der Anteile an BCP anzudienen.

Der Vorstand der ADLER Real Estate AG prüft derzeit weitere Optionen in Bezug auf die Beteiligung an BCP. Angesichts der sehr guten Qualität des Portfolios von BCP ist ADLER zuversichtlich, dass innerhalb eines angemessenen Zeitraums eine gute Lösung gefunden wird.

Die Adler Group und ADLER arbeiten bereits an Alternativen, um den aus dem Verkauf der BCP-Beteiligung geplanten Mittelzufluss gegebenenfalls auf anderem Wege zu generieren.

Erklärung zur Gesamtrisikosituation

Nach heutigem Kenntnisstand sieht der Vorstand kein unmittelbares Risiko, das den Fortbestand von ADLER in Bezug auf seine Ertrags- bzw. Vermögenslage gefährden würde. Dabei basiert die Liquiditätsposition für das Jahr 2023 allerdings auf dem erfolgreichen Abschluss von Vorabverkäufen. Mit der Entscheidung der LEG, kein öffentliches Angebot für die Anteile an BCP abzugeben, wird der Vorstand der ADLER Real Estate AG nun andere Optionen für die Beteiligung an BCP prüfen müssen. Zudem ist er von der Muttergesellschaft darüber informiert worden, dass es aufgrund der Nichteinhaltung der in den Covenants definierten Schwellenwerte momentan nicht möglich ist, zusätzliche Fremdfinanzierungen aufzunehmen.

Aus heutiger Sicht stehen ADLER ausreichend Mittel zur Verfügung, um die Rückzahlung der im Jahr 2023 fälligen Anleihe 2017/2023 in Höhe von ca. EUR 500 Mio. zu decken, sofern die getroffenen Annahmen eintreten.

Ende Juli 2022 veröffentlichte die ADLER Real Estate AG die Tagesordnung für ihre ordentliche Hauptversammlung am 31. August 2022. Unter anderem soll der Vorstand dazu ermächtigt werden, bis zu 22.301 Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus dem Portfolio der ADLER Real Estate AG zu veräußern. Diese Ermächtigung gilt bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung.

/// PROGNOSEBERICHT

Seitdem ADLER über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr 2022 im Geschäftsbericht 2021 berichtet hat, haben sie sich insofern geändert als ADLER ein kleines Portfolio erworben hat und es zudem klar geworden ist, dass BCP im Konzern verbleibt. ADLER hat daher die Erwartungen nach oben angepasst und rechnet für 2022 nun mit Nettomieteinnahmen in einer Größenordnung von EUR 128 bis 133 Millionen und FFO I in einer Größenordnung von EUR 34 bis 35 Millionen.

/// NACHTRAGSBERICHT

Am 1. August 2022 legte die Adler Group Rechtsmittel gegen einen Bescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein, die im Rahmen einer Fehlerfeststellung beschieden hatte, dass der testierte Konzernabschluss zum 31.12.2019 und der zugehörige zusammengefasste Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der ADLER Real Estate AG gemäß § 109 Abs. 1 WpHG einen Bilanzierungsfehler enthalte.

Am 3. August 2022 hat die LEG Immobilien SE mitgeteilt, dass sie kein öffentliches Erwerbsangebot für die Aktien der BCP abgeben wird. Die LEG nimmt damit Abstand davon, die Aktien der BCP von ADLER zu übernehmen.

Am 14. August wurde das Fälligkeitsdatum des Darlehensvertrags über bis zu EUR 200 Millionen mit der Tochtergesellschaft BCP vertraglich neu vereinbart. Statt am 23. Mai 2023 ist wird nun am 29. Dezember 2023 fällig.

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

/// ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	6M 2022	6M 2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	117,3	167,9
– davon Nettomieteinnahmen	71,1	112,7
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-60,0	-68,6
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	57,3	99,3
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	1.046,6	121,7
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.058,9	-121,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-12,2	0,7
Personalkosten	-13,4	-21,1
Sonstige betriebliche Erträge	5,2	2,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-42,2	-21,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-34,4	204,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-53,4	-2,4
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-93,1	262,2
Finanzergebnis	-84,1	-55,4
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,4	-0,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-176,8	206,5
Ertragsteuern	8,3	-56,9
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-168,5	149,6
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,0	0,0
Konzernergebnis	-168,5	149,6

Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung

Im ersten Halbjahr 2022 gingen sowohl die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (EUR 117,3 Millionen) als auch die Nettomieteinnahmen (EUR 71,1 Millionen) gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum deutlich zurück, weil Ende des letzten Geschäftsjahres rund 15.500 Mieteinheiten veräußert worden waren. Positiv wirkte sich aus, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden konnten. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,99, der Leerstand erreichte zur Jahresmitte 2022 2,3 Prozent.

Mit den Erträgen fiel auch das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung im ersten Halbjahr 2022 geringer aus als im vergleichbaren Vorjahresquartal und erreichte EUR 57,3 Millionen.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Verlauf des ersten Halbjahr 2022 ist der überwiegende Teil der Immobilien aus der Portfoliotransaktion mit KKR/Velero abgegangen. Nach Berücksichtigung der Veräußerungskosten ergab sich ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von minus EUR 12,2 Millionen, weil bei Vorratsimmobilien der BCP der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Nettoveräußerungswert den Buchwert unterschritt.

Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties

Das Ergebnis aus der Marktbewertung der Investment Properties fiel wegen der erheblichen Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere wegen der aktuellen und noch zu erwartenden Zinserhöhungen und der in Folge des Ukraine-Konflikts eingetrübten Zukunftsaussichten mit EUR 34,4 Millionen negativ aus.

Aufwand

Der Personalaufwand wird für das erste Halbjahr 2022 mit EUR 13,4 Millionen ausgewiesen. Das ist deutlich weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, weil sich mit den Portfolioverkäufen auch die Zahl der Mitarbeiter entsprechend verringert hat. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen überstiegen hingegen das vergleichbare Vorjahresniveau, weil im Zusammenhang mit den Anteilsenserwerben der LEG an der BCP im Nachhinein Grunderwerbsteuerverpflichtungen in Höhe von rund EUR 20 Millionen entstanden sind. Zudem entstand ein Aufwand in Höhe von 46,7 Millionen im Zusammenhang mit der Abschreibung des Geschäfts- und Firmenwertes der Westgrund und mit Wertminderungstests der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, die die aktuellen Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld – Zinserhöhungen, verminderte Wachstumsaussichten etc. – berücksichtigen.

Ergebnis

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für das erste Halbjahr 2022 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von minus EUR 93,1 Millionen. Das Finanzergebnis erreichte ein Minus von EUR 84,1 Millionen und fiel damit deutlich schlechter aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Hier schlägt sich unter anderem nieder, dass bestehende Forderungen aus dem Verkauf der Anteile an der Accentro und im Zusammenhang mit einem Joint Venture in großem Umfang wertberichtigt werden mussten. Andererseits erbrachte die Neubewertung der Erwerbsoptionen der LEG an der BCP einen substantiellen Ertrag.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird mit minus EUR 176,8 Millionen ausgewiesen und, nach Berücksichtigung der Steuergutschrift, das Konzernergebnis mit minus EUR 168,5 Millionen.

Funds from Operations (FFO)

Die Funds from Operations (FFO) werden nach dem in der folgenden Tabelle dargestellten Schema berechnet.

In Mio. EUR	6M 2022	6M 2021
Konzernergebnis	-168,5	149,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-168,5	149,6
+ Finanzergebnis	84,1	55,4
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	84,1	55,4
+ Ertragsteuern	-8,3	56,9
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-8,3	56,9
+ Abschreibungen	53,4	2,4
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	53,4	2,4
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-34,4	204,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-34,4	204,3
- Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,4	-0,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,4	-0,3
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgegebenener Geschäftsbereich)	-5,3	60,3
+/- Einmal- und Sondereffekte	47,1	12,2
Bereinigtes EBITA³⁾	41,8	72,5
- Zinsaufwand FFO	12,3	28,1
- Laufende Ertragsteuern	3,7	1,8
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	3,5	4,5
FFO I	22,3	38,1
Zahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	109.416.860	109.067.258
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,20	0,35
Zahl der Aktien, verwässert ²⁾	109.416.860	116.589.914
FFO I je Aktie (verwässert)	0,20	0,33

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 109.416.860 (Vorjahr: 109.067.258)

²⁾ Zusätzlich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 0 (Vorjahr: 7.522.656)

³⁾ Die substanzwahren 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	6M 2022	6M 2021
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	37,4	11,2
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	2,0	0,1
Substanzwahrende Investitionen	7,3	0,7
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,4	0,2
Summe Einmal- und Sondereffekte	47,1	12,2

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	6M 2022	6M 2021
Finanzerträge	62,9	10,2
Finanzaufwendungen	-81,6	-62,5
Wertberichtigungen von Forderungen	-65,4	-3,1
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich)	-84,1	-55,4
Anpassungen		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	12,6	6,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	8,6	6,1
Sonstige Effekte	50,6	14,6
Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	-12,3	-28,1

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich im ersten Halbjahr 2022 FFO in Höhe von EUR 22,3 Millionen, woraus sich je Aktie ein Wert von EUR 0,20 ergibt. Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, gilt dieser Wert auf verwässerter wie unverwässerter Basis.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	30.06.2022	In % der Bilanzsumme	30.06.2022 angepasst ¹⁾	In % der Bilanzsumme angepasst ¹⁾	31.12.2021	In % der Bilanzsumme	31.12.2021 angepasst ¹⁾	In % der Bilanzsumme angepasst ¹⁾
Langfristige Vermögenswerte	2.074,3	45,1	3.741,5	81,3	1.822,7	32,6	3.541,3	63,4
– davon Investment Properties	1.689,8	36,7	3.337,2	72,5	1.662,8	29,8	3.349,2	60,0
Kurzfristige Vermögenswerte	536,3	11,7	758,3	16,5	793,4	14,2	905,9	16,2
– davon Vorräte	13,2	0,3	54,5	1,2	13,2	0,2	63,9	1,1
– davon Zahlungsmittel	150,1	3,3	280,3	6,1	296,8	5,3	321,7	5,8
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	1.990,0	43,3	100,8	2,2	2.968,6	53,2	1.137,5	20,4
Aktiva	4.600,6	100,0	4.600,6	100,0	5.584,7	100,0	5.584,7	100,0
Eigenkapital	1.926,5	41,9	1.926,5	41,9	2.144,0	38,4	2.144,0	38,4
– davon Grundkapital	109,4	2,4	109,4	2,4	109,4	2,0	109,4	2,0
– davon Rücklagen	757,2	16,5	757,2	16,5	772,6	13,8	772,6	13,8
– davon Bilanzgewinn	695,2	15,1	695,2	15,1	830,3	14,9	830,3	14,9
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	364,7	7,9	364,7	7,9	431,7	7,7	431,7	7,7
Langfristige Verbindlichkeiten	1.066,7	23,2	1.675,6	36,4	2.023,9	36,2	2.600,0	46,6
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	593,4	12,9	762,3	16,6	1.088,8	19,5	1.151,7	20,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	339,4	7,4	607,6	13,2	703,8	12,6	1.059,1	19,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	707,5	15,4	998,5	21,7	551,5	9,9	840,6	15,1
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	503,5	10,9	566,9	12,3	421,9	7,6	433,5	7,8
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57,5	1,3	247,5	5,4	35,5	0,6	282,5	5,1
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	899,9	19,6	0,0	0,0	865,3	15,5	0,0	0,0
Passiva	4.600,6	100,0	4.600,6	100,0	5.584,7	100,0	5.584,7	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. Zum 30. Juni 2022 hatte ADLER keinen Anlass anzunehmen, dass die Veräußerung der BCP-Anteile an LEG nicht stattfinden könnte. In einer Pro-Forma-Rechnung wird gleichzeitig gezeigt, wie sich die einzelnen Bilanzpositionen darstellen, wenn die BCP nicht als Veräußerungsgruppe nach IFRS angesehen wird.

Zum Berichtszeitpunkt 30 Juni 2022 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 4.600,6 Millionen aus, 17,6 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 5.584,7 Millionen).

Vermögenswerte

Die Investment Properties wurden zur Jahresmitte 2022 mit EUR 1.689,8 Millionen ausgewiesen und lagen damit etwas höher als zu Jahresbeginn (EUR 1.662,8 Millionen). Der Zuwachs geht auf die getätigten Investitionen und auf Umgliederungen von Assets zurück.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 536,3 Millionen aus. Der Rückgang gegenüber Jahresbeginn erklärt sich im Wesentlichen daraus, dass zwischenzeitlich Schulden zurückgezahlt wurden und dadurch der Bestand an Zahlungsmitteln abgenommen hat.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen die verbliebenen Immobilien aus dem Portfolioverkauf an KKR/Velero und die Vermögenswerte der Brack Capital Properties und beliefen sich zum 30. Juni 2022 auf EUR 1.990,0 Millionen.

Eigenkapital/Verbindlichkeiten

Das Eigenkapital betrug Ende Juni 2022 EUR 1.926,5 Millionen, was wegen der Verluste in den ersten sechs Monaten einen Rückgang gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres bedeutet. Die Eigenkapitalquote betrug 41,9 Prozent.

Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen im ersten Halbjahr 2022 auf EUR 1.066,7 Millionen deutlich ab, weil Anleihen in Höhe von EUR 400 Millionen zurückgezahlt wurden und die Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten mit den Veräußerungen spürbar abgebaut wurden.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten nahmen hingegen leicht auf EUR 707,5 Millionen zu.

Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden lagen am 30. Juni 2022 bei EUR 899,9 Millionen.

Loan to Value (LTV)

ADLER errechnet den LTV gemäß dem in der folgenden Tabelle dargestellten Schema als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten zum gesamten Immobilienvermögen. Am Ende des ersten Halbjahres 2022 machte der LTV 29,4 Prozent aus – nach 12,8 Prozent am Jahresende 2021.

In Mio. EUR	30.06.2022	31.06.2022 angepasst ²⁾	31.12.2021	31.12.2021 angepasst ²⁾
Anleihen	1.097,0	1.329,2	1.510,7	1.585,2
+ Bankverbindlichkeiten	396,9	855,1	739,3	1.341,6
– Zahlungsmittel	150,1	280,3	296,8	321,7
= Nettofinanzverbindlichkeiten	1.343,8	1.904,0	1.953,2	2.605,1
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden ¹⁾	475,6	496,4	1.604,2	1.624,2
= Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	868,2	1.407,6	349,0	980,9
Investment Properties	1.689,8	3.337,2	1.662,8	3.349,2
+ Geleistete Anzahlungen auf Investment Properties	241,2	241,2	0,0	0,0
+ Vorräte	13,2	54,5	13,2	63,9
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	14,3	14,3	12,9	12,9
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	6,5	7,8	10,5	17,3
+ Nettovermögenswerte der BCP ³⁾	989,3	0,0	1.023,5	0,0
= Immobilienvermögen	2.954,3	3.655,0	2.722,9	3.443,3
LTV in %	29,4	38,5	12,8	28,5

¹⁾ Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 23,0 Mio. (Vorjahr: EUR 58,6 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ohne BCP in Höhe von EUR 43,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1.079,9 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 18,9 Mio. (Vorjahr: EUR 18,9 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 41,2 Mio. (Vorjahr: EUR 60,6 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 349,4 Mio. (Vorjahr: EUR 386,2 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden ohne BCP in Höhe von EUR 0 Mio. (Vorjahr: 0 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 1.889,2 Mio. (Vorjahr EUR 1.831,1 Mio.) abzüglich zur Veräußerung bestimmte Schulden EUR 899,8 (Vorjahr: EUR 865,3 Mio.) des BCP Teilkonzerns

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 30. Juni 2022 bei 2,07 Prozent (31. Dezember 2021: 2,04 Prozent).

Net Reinstatement Value (EPRA NRV)

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Reinstatement Value (bereinigter EPRA NRV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum 30. Juni 2022 EUR 1.864,5 Millionen erreicht. Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2021 (EUR 2.043,1 Millionen) um 8,7 Prozent abgenommen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien abzüglich eigener Anteile betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 30. Juni 2022 EUR 17,04 (31. Dezember 2021: EUR 18,67).

In Mio. EUR	30.06.2022	30.06.2022 angepasst ¹⁾	31.12.2021	31.12.2021 angepasst ¹⁾
Eigenkapital	1.926,5	1.926,5	2.144,0	2.144,0
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-364,6	-364,6	-431,7	-431,7
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.561,9	1.561,9	1.712,3	1.712,3
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	191,8	350,7	281,7	442,3
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,0	0,0	0,0	-5,5
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	110,8	204,9	94,9	191,8
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-0,0	-0,0	1,3	1,3
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0	-0,4	-0,4
EPRA NRV (verwässert)	1.864,5	2.117,5	2.089,8	2.341,8
Firmenwert – Synergien	0,0	0,0	-46,7	-46,7
Bereinigter EPRA NRV (verwässert)	1.864,5	2.117,5	2.043,1	2.295,1
Anzahl der Aktien, verwässert	109.416.860	109.416.860	109.416.860	109.416.860
EPRA NRV je Aktie (verwässert)	17,04	19,35	19,10	21,40
Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)	17,04	19,35	18,67	20,98

¹⁾ Auf Basis einer Pro-forma-Konzernbilanz bei der der Teilkonzerns BCP nicht als Veräußerungsgruppe nach IFRS 5 angesehen wird

FINANZLAGE

In Mio. EUR	6M 2022	6M 2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	13,1	52,3
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	13,1	52,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	760,7	63,9
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	760,7	63,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-814,8	-76,1
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-814,8	-76,1
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-0,3	-0,7
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	-105,4	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	296,8	149,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	150,1	189,2

Im ersten Halbjahr 2022 betrug der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit EUR 13,1 Millionen.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich im ersten Halbjahr 2022 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 760,7 Millionen, der im Wesentlichen auf Kaufpreiszahlungen für die Veräußerungen von Bestandsimmobilien im Zuge der Portfoliotransaktion mit KKR/Velero zurückzuführen ist. Gegenläufig haben sich insbesondere Investitionen in den Immobilienbestand ausgewirkt.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit beträgt im ersten Halbjahr 2022 EUR 814,8 Millionen. Der Konzern nutzte die aus der Veräußerung von Investment Properties erzielten Mittel zur Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von EUR 507,2 Millionen und der Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019/2022 in Höhe von EUR 400,0 Millionen. Die BCP hat im Berichtszeitraum Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 162,5 Millionen ausgegeben.

Am 30. Juni 2022 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 150,1 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 296,8 Millionen).

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

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

/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 30. Juni 2022

In TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Aktiva	4.600.639	5.584.662
Langfristige Vermögenswerte	2.074.322	1.822.655
Firmenwerte	0	46.699
Immaterielle Vermögenswerte	180	282
Sachanlagen	16.682	18.438
Investment Properties	1.689.786	1.662.824
Geleistete Anzahlungen auf Investment Properties	241.200	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	6.480	10.489
Sonstige Finanzanlagen	59.562	79.375
Sonstige langfristige Vermögenswerte	54.242	1.987
Latente Steueransprüche	6.189	2.561
Kurzfristige Vermögenswerte	536.348	793.382
Vorräte	13.213	13.213
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26.274	17.587
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	274.247	270.105
Ertragsteueransprüche	6.651	7.062
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	65.866	188.608
Zahlungsmittel	150.098	296.807
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	1.989.969	2.968.624

In TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Passiva	4.600.639	5.584.662
Eigenkapital	1.926.541	2.144.018
Grundkapital	109.417	109.417
Eigene Anteile	0	0
	109.417	109.417
Kapitalrücklage	783.332	783.332
Gewinnrücklagen	-875	-875
Sonstige Rücklagen	-25.232	-9.860
Bilanzgewinn	695.236	830.263
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.561.878	1.712.277
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	364.663	431.741
Langfristige Schulden	1.066.721	2.023.897
Pensionsrückstellungen	1.067	1.067
Verbindlichkeiten für latente Steuern	126.839	222.304
Sonstige Rückstellungen	5	5
Verbindlichkeiten aus Anleihen	593.434	1.088.780
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	339.366	703.830
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.009	7.911
Kurzfristige Schulden	707.494	551.488
Sonstige Rückstellungen	67	248
Ertragsteuerschulden	116.874	14.760
Verbindlichkeiten aus Anleihen	503.537	421.893
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	57.546	35.483
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.301	27.432
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.168	51.673
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	899.883	865.259

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022

in TEUR	6M 2022	6M 2021	Q2 2022	Q2 2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	117.285	167.924	48.753	84.354
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-59.978	-68.556	-23.191	-35.025
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	57.307	99.368	25.562	49.329
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	1.046.646	121.769	389.711	93.274
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-1.058.888	-121.037	-400.660	-92.526
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-12.242	733	-10.949	748
Personalkosten	-13.387	-21.113	-5.560	-9.625
Sonstige betriebliche Erträge	5.217	2.630	3.353	1.527
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-42.211	-21.343	-8.920	-10.548
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-34.356	204.287	-46.213	115.930
Abschreibungen und Wertminderungen	-53.398	-2.356	-49.593	-1.128
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-93.070	262.206	-92.319	146.234
Finanzerträge	62.932	10.238	54.570	3.588
Finanzaufwendungen	-81.579	-62.562	-100.858	-30.018
Wertberichtigungen von Forderungen	-65.417	-3.085	-64.772	-2.097
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	371	-262	185	-262
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-176.763	206.536	-138.422	117.446
Ertragsteuern	8.307	-56.942	14.621	-31.674
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-168.456	149.594	-123.800	85.772
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0	0	0
Konzernergebnis	-168.456	149.594	-123.800	85.772
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0	0	0
Latente Steuern OCI	0	0	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-7.876	3.384	-7.670	2.230
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-4.107	-367	-2.108	-245
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	-11.983	3.017	-9.778	1.984
Sonstiges Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-11.983	3.017	-9.778	1.984
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0	0	0
Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-180.439	152.611	-133.578	87.756
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0	0	0

in TEUR	6M 2022	6M 2021	Q2 2022	Q2 2021
Gesamtergebnis	-180.439	152.611	-133.578	87.756
Übertrag Gesamtergebnis	-180.439	152.611	-133.578	87.756
Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-135.027	120.633	-96.240	71.786
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-33.429	28.962	-27.560	13.985
Vom Konzernergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-135.027	120.633	-96.240	71.786
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-33.429	28.962	-27.560	13.985
Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-147.010	123.649	-106.018	73.771
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-33.429	28.962	-27.560	13.985
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-147.010	123.649	-106.018	73.771
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-33.429	28.962	-27.560	13.985
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	-1,23	1,22	-0,88	0,73
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	-1,23	1,16	-0,88	0,69
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	-1,23	1,22	-0,88	0,73
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	-1,23	1,16	-0,88	0,69

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022

In TEUR	6M 2022	6M 2021
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	-93.070	262.206
+ Abschreibungen und Wertminderungen	53.398	2.356
-/+ Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	185	0
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	34.356	-204.287
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-12.114	759
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-181	186
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	185.555	-27.351
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-142.806	17.253
+ Zinseinzahlungen	641	1.324
+/- Steuerzahlungen	-13.479	-7.492
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	12.485	44.954
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	659	7.307
= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	13.144	52.261
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	13.144	52.261
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
- Geleistete Anzahlungen für Investitionen in Investment Properties	-241.200	0
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-40.504	-96.497
+ Veräußerung von Investment Properties	1.046.569	158.792
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-596	-667
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	175	319
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-7.858	0
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	4.103	23.571
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-6.305
- Steuerzahlungen	0	-15.360
= Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	760.689	63.853
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	760.689	63.853
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
+/- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	-37.038	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	162.518	0
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-400.000	-329.580

In TEUR	6M 2022	6M 2021
- Zinsauszahlungen	-43.540	-51.128
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	11.372	421.345
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-507.213	-262.183
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-797	-1.255
- Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-86	-410
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	0	366.816
- Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	-219.689
= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-814.784	-76.084
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-814.784	-76.084
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	296.808	149.857
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-372	-720
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	-105.387	0
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	13.144	52.261
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	760.689	63.853
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-814.784	-76.084
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	150.098	189.167
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	150.098	189.167
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
Stand zum 01.01.2021	73.659	331.696
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0
Summe Sonstiges Ergebnis	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	-1.271
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Wandlung Wandelanleihen	301	3.435
Sachkapitalerhöhung	35.107	443.056
Stand zum 30.06.2021	109.067	776.916
Stand zum 01.01.2022	109.417	783.332
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0
Summe Sonstiges Ergebnis	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0
Sachkapitalerhöhung	0	0
Stand zum 30.06.2022	109.417	783.332

Gewinn- rücklagen	Sonstige Rück- lagen	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-877	-50.583	761.112	1.115.007	465.763	1.580.770
0	0	120.633	120.633	28.962	149.594
0	3.017	0	3.017	0	3.017
0	0	0	0	0	0
0	3.017	0	3.017	0	3.017
0	0	0	-1.271	-5.543	-6.814
0	6	0	6	-920	-914
0	0	0	3.736	0	3.736
0	0	0	478.163	0	478.163
-877	-47.559	881.745	1.719.291	488.261	2.207.552
-875	-9.860	830.263	1.712.277	431.741	2.144.018
0	0	-135.027	-135.027	-33.429	-168.456
0	-11.983	0	-11.983	0	-11.983
0	0	0	0	0	0
0	-11.983	0	-11.983	0	-11.983
0	-3.389	0	-3.389	-33.649	-37.038
0	0	0	0	0	0
-875	-25.232	695.236	1.561.878	364.663	1.926.541

/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS
ZUM 30. JUNI 2022

/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. JUNI 2022

ALLGEMEINE ANGABEN

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (nachfolgend: ADLER) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Berlin, Am Karlsbad 11. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 180360 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Oberstes Mutterunternehmen von ADLER ist die Adler Group S.A. (nachfolgend Adler Group) mit Sitz im Großherzogtum Luxemburg, 55 Allée Scheffer, 2520 Luxemburg. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind. Der Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und ausgewählten erläuternden Anhangangaben, berücksichtigt insbesondere auch die Anforderungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

In Übereinstimmung mit IAS 34.41 greift ADLER bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses in größerem Umfang auf Schätzverfahren und Annahmen zurück als bei der jährlichen Berichterstattung. ADLER hat die Bewertung der Investment Properties an die veränderten Marktverhältnisse angepasst. Die Bewertung erfolgt durch unabhängige externe Gutachter auf der Grundlage stichtagsbezogener Daten, die weit überwiegend durch das Asset-Management zur Verfügung gestellt wurden.

Auf Grundlage einer an die aktuellen Marktverhältnisse und Entscheidungen des Managements angepassten Unternehmensplanung hat ADLER die Werthaltigkeit des im Konzernabschluss ausgewiesenen Firmenwerts geprüft.

Zudem hat ADLER Schätzungen zur Realisierbarkeit bestimmter Forderungen vorgenommen. Weitere Änderungen von Schätzungen und Annahmen während der laufenden Zwischenberichtsperiode mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich nicht.

Im Abschluss werden keine aufgegebenen Geschäftsbereiche ausgewiesen. Der Hinweis in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wäre dann ebenfalls entbehrlich.

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

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

Im Geschäftsjahr 2022 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2022 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen angewandt:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective Date ¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU ¹⁾
Amend. IFRS 3, IAS 16, IAS 37)	Unternehmenszusammenschlüsse, Sachanlagen, Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen	01.01.2022	01.01.2022
Jährlicher Verbesserungsprozess (2018–2020)	Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 und IFRS 16	01.01.2022	01.01.2022

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

Die erstmalige Anwendung der neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

Darüber hinaus verweisen wir bezüglich der Konsolidierungsgrundsätze auf unsere Ausführungen im Geschäftsbericht 2021, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 205 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2021: 206), die vollkonsolidiert werden, und fünf Gesellschaften, die nach der at-equity-Methode bilanziert werden (zum 31. Dezember 2021: fünf).

Im zweiten Quartal 2022 wurde die Energy AcquiCo I GmbH auf die Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH verschmolzen. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Firmenwerte

ADLER hat vor dem Hintergrund der Ukraine-Krise und der Anhebung des Leitzinses für den Euro untersucht, ob Anzeichen für eine Wertminderung des Firmenwertes vorliegen und somit eine anlassbezogene Werthaltigkeitsprüfung durchzuführen ist. Seit dem letzten Werthaltigkeitstest zum 31. März 2022 sind die durchschnittlichen gewogenen Kapitalkosten (WACC) deutlich von 2,76 Prozent auf 4,54 Prozent gestiegen. Aus dem Werthaltigkeitstest für den 31. März 2022 hätte sich bei Anhebung des WACC um 1,78 Prozentpunkte für alle regionalen Geschäftsbereiche ein Wertminderungsbedarf ergeben. Infolgedessen hat ADLER einen Wertminderungstest auf Basis einer aktualisierten Unternehmensplanung durchgeführt und einen Wertminderungsbedarf von TEUR 46.699 festgestellt.

Der Wertminderungstest wurde auf Basis der entsprechend der regionalen Geschäftsbereiche (Ost, Mitte, West, Nord) ausgeprägten zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (CGUs) durchgeführt. Bei den Vermögenswerten der CGUs handelt es sich fast ausnahmslos um Bestandsimmobilien. Im Rahmen des Wertminderungstests stellt ADLER den Buchwerten der CGUs den jeweiligen Nutzungswert gegenüber. Der Nutzungswert entspricht dem Barwert der sich aus der Unternehmensplanung ergebenden künftigen Nettozahlungsmittelzuflüsse. Die Unternehmensplanung berücksichtigt sowohl Erfahrungen aus vergangenen Geschäftsperioden als auch die Erwartungen des Managements zur künftigen Branchen- und Geschäftsentwicklung. Nettozahlungsmittelzuflüsse können sich dabei sowohl aus Vermietung als auch aus der Veräußerung von (Teil-) Portfolien und Einzelobjekten ergeben. Der Endwert entspricht dem Barwert einer ewigen Rente, die auf dem Planungsergebnis der letzten Periode des Detailplanungszeitraums aufsetzt und eine nachhaltige Wachstum der Periodenergebnisse in Höhe von 2,00 Prozent unterstellt. Der Detailplanungszeitraum erstreckt sich, wie der Immobilienbranche üblich, über 10 Jahre.

Bei der Ableitung der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten wurden ein risikoloser Zins von 1,61 Prozent, ein Betafaktor von 0,58 und eine Marktrisikoprämie von 7,50 Prozent berücksichtigt. Der Diskontsatz beträgt 5,02 Prozent vor und 4,54 Prozent nach Steuern.

Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.689.786 (31. Dezember 2021: TEUR 1.662.824). Die Zugänge bis zum zweiten Quartal 2022 resultieren mit TEUR 9.763 aus Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien, mit TEUR 30.741 aus aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen und mit TEUR 56.647 aus positiven Bewertungseffekten in Bezug auf die Wohnimmobilien. Gegenläufig werden Umgliederungen nach IFRS 5 und sonstige Umgliederungen in Höhe von TEUR 10.650 ausgewiesen, negative Bewertungseffekte in Höhe von TEUR 91.003. Dabei sind die negativen Bewertungseffekte im Wesentlichen auf eine von der Tochtergesellschaft BCP gehaltene Projektentwick-

lung (Glasmacherviertel) zurückzuführen. Die Abwertungen ergeben sich aus dem Anstieg erwarteter Bau- und Kapitalkosten. Buchwertveränderungen von Investment Properties, die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten als Teil einer Veräußerungsgruppe ausgewiesen werden, bestehen in Höhe von TEUR 31.464.

Geleistete Anzahlungen auf Investment Properties

Am 24. Juni 2022 erwarb die ADLER Real Estate ein Bestandsportfolio mit 1.400 Mieteinheiten von der Muttergesellschaft Adler Group. Die Transaktion dient insbesondere dem effektiven Management der Bar- und Vermögensgegenstände. Die Transaktion ist als Share Deal strukturiert und umfasst 14 Objektgesellschaften mit Bestandsimmobilien in Berlin. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand unmittelbar nach dem Berichtsstichtag statt. Zum Stichtag wurden Anzahlungen in Höhe von EUR 241,2 Millionen geleistet. Weitere wesentliche Kaufpreisverpflichtungen aus diesem Erwerb bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

in TEUR	2022	2021
Buchwerte zu Beginn der Berichtsperiode 01.01	10.489	63.585
Sonstige Abgänge	0	-51.743
Anteile an Gewinnen und Verlusten (At-Equity-Ergebnis)	370	83
Wertminderungen	-5.130	-1.436
Umgliederungen	751	0
Buchwerte zum Bilanzstichtag 30.06. bzw. 31.12.	6.480	10.489

Die wesentlichen Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die ACCENTRO Real Estate AG, Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH und die AB Immobilien B.V. Die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH wurde aus der Position zur Veräußerung bestimmter langfristiger Vermögenswerte umgegliedert, da die bisherigen potentiellen Erwerber ihre bis zum 30. Juni 2022 eingeräumte Kaufoption nicht ausgeübt haben.

Sonstige Finanzanlagen

Unter den sonstigen Finanzanlagen werden zum Bilanzstichtag auch Schuldverschreibungen (Anleihen) eines assoziierten Unternehmens mit einer Laufzeit bis 9. November 2025 ausgewiesen, welche im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, die finanziellen Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, als auch darin, diese gegebenenfalls zu veräußern. Die Schuldinstrumente werden daher zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet. Der Zinssatz beträgt 6,88 Prozent p. a., es sind halbjährliche Zinszahlungen vorgesehen. Zum 30. Juni 2022 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 4.039 (31. Dezember 2021: TEUR 8.078). Die Wertänderung resultiert in Höhe von TEUR 4.039 aus einer Abwertung auf den Stichtagskurs, der im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 411 (Vorjahr: TEUR 258) aus diesen Anleihen vereinnahmt.

ADLER hält zudem rund 38 Prozent an einer von der Adler Group ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis 23. November 2023. Der Zinssatz beträgt 1,25 Prozent p. a., es sind halbjährliche Zinszahlungen vorgesehen. Das Wandlungsrecht stellt ein eingebettetes Derivat dar, sodass die Wandelschuldverschreibung insgesamt als ein zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen wird. Zum 30. Juni 2022 beträgt der Fair Value TEUR 36.596 (31. Dezember 2021: TEUR 52.370). Die Wertveränderung gegenüber Vorjahr in Höhe von minus TEUR 15.774 wird im Finanzergebnis ausgewiesen. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 639 (Vorjahr: TEUR 640) aus der Wandelschuldverschreibung vereinnahmt.

Außerdem werden unter den sonstigen Finanzanlagen die im Rahmen des Verkaufs von Wohn- und Gewerbeeinheiten verbleibenden Anteile (jeweils 10,1 Prozent) an den Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 18.927 (31. Dezember 2021: TEUR 18.927) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Sonstige langfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen Darlehensforderungen gegen Minderheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 50.789. Im Laufe des zweiten Quartals 2022 wurden die gegen diese Minderheitsgesellschafter bestehenden Kaufpreisforderungen unter zwei Darlehensvereinbarungen zu marktüblicher Verzinsung zusammengefasst. Die zuvor genannten Kaufpreisforderung (Gesamtbuchwert TEUR 65.054) wurden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Darlehen sind endfällig zum 30.09.2024 und durch Anteilspfandrechte besichert. Im Rahmen der Abwicklung der Portfoliotransaktion mit KKR & Co. Inc hat ADLER gegen Ende des zweiten Quartals 2022 von einem der genannten Minderheitsgesellschafter insgesamt vierzehn Beteiligungen zurückgekauft (weitere Informationen zum Anteilsverkauf sind in den Angaben zum Eigenkapital enthalten). Dabei hat ADLER den für den Rückerwerb vereinbarten Kaufpreis insoweit mit den Darlehensforderungen verrechnet als die Kaufpreise aus dem ursprünglichen Anteilsverkauf noch nicht gezahlt waren. Die Verrechnung minderte den Darlehenssaldo um insgesamt TEUR 16.627. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 2.928 vereinnahmt.

Die übrigen sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 3.453 (31. Dezember 2021: TEUR 1.987) Anzahlungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten ein Darlehen in Höhe von TEUR 265.221, das ADLER der Adler Group S.A. am 29.12.2021 gewährt hat. Darüber hinaus beinhalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen die für dieses Darlehen aufgelaufenen Zinsen und weitere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Konzerngesellschaften der Adler Group S.A. die nicht dem Konsolidierungskreis von ADLER angehören.

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte enthalten Forderungen aus Anteilsveräußerungen gegen den beherrschenden Gesellschafter der Accentro Real Estate AG mit einem Betrag von TEUR 22.975 (31. Dezember 2021: TEUR 58.592). Seit dem zweiten Quartal 2022 führt der Schuldner Gespräche über eine finanzielle Restrukturierung. ADLER hat im Zuge der Restrukturierungsgespräche einer Verlängerung der Zahlungsfrist bis zum 30. September 2022 zugestimmt und zugleich eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 37.000 erfasst. In der Berichtsperiode wurden auf die Forderung Zinsen in Höhe von TEUR 1.384 vereinnahmt. Am 4. Juli 2022 hat ADLER eine Teilzahlung von TEUR 2.000 erhalten.

Weiterhin werden unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien an assoziierte Unternehmen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 15.407 (31. Dezember 2021: TEUR 42.774) ausgewiesen. Hiervon entfallen TEUR 6.204 (31. Dezember 2021: TEUR 27.802) auf die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH und TEUR 9.203 (31. Dezember 2021: TEUR 14.972) auf die AB Immobilien B.V. Das Management der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH hatte mit potentiellen Investoren eine Kaufoption über das Immobilienportfolio der Gesellschaft abgeschlossen. Der Optionsausübungszeitraum endete zum 30. Juni 2022 ungenutzt. Infolgedessen hat ADLER seine Einschätzung im Hinblick auf die Realisierbarkeit der Forderung revidiert und eine Wertminderung in Höhe von TEUR 22.000 erfasst. Die auf die Forderungen im ersten Halbjahr 2022 vereinnahmten Zinsen betragen TEUR 402 (im ersten Halbjahr 2021: TEUR 412) vereinnahmt. Die Forderung gegen die AB Immobilien B.V. wurde entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Erwerber auf den endgültigen Rückzahlungsbetrag abgewertet. Im Berichtszeitraum erfolgten Abschreibungen in Höhe von TEUR 5.769.

Die unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen zweckgebundenen Finanzmittel haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 um TEUR 1.717 auf TEUR 5.851 erhöht.

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 150.098 gegenüber TEUR 296.807 zum Vorjahresende, von denen TEUR 2.620 (31. Dezember 2021: TEUR 1.147) verfügungsbeschränkt sind.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Der Buchwert der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhaltetete zum 31. Dezember 2021 Anteile an dem assoziierten Unternehmen Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH mit einem Buchwert von TEUR 752. Der Buchwert der Anteile wurden zum Ende des zweiten Quartals in die Anteile an assoziierten Unternehmen umgegliedert, da die potentiellen Investoren ihre bis zum 30. Juni 2022 eingeräumte Kaufoption nicht ausgeübt haben.

Mit Kaufvertrag vom 01. Dezember 2021 hat die Adler Group rund 7 Prozent der von der ADLER gehaltenen Anteile an der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. (BCP) an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE (LEG) veräußert. Zugleich hat ADLER sich verpflichtet, die übrigen von ihr gehaltenen Anteile bis zu 30. September 2022 in ein öffentliches Erwerbsangebot einzuliefern, sofern ein Kaufpreis von rund TEUR 765.000 nicht unterschritten wird. Am 03. August 2022 gab die LEG bekannt, dass sich vom Erwerb weitere Anteile an der BCP Abstand nehmen werde. Bei der Entscheidung der LEG handelt es sich um ein wertbegründendes Ereignis. Zum 30. Juni 2022 hatte ADLER keinen Anlass anzunehmen, dass die Veräußerung der BCP Anteil an LEG nicht stattfinden könnte. ADLER weist die Vermögenswerte und Schulden der BCP daher auch im Abschluss zum 30. Juni 2022 als Veräußerungsgruppe unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten und den zur Veräußerung gehaltenen Schulden aus.

Die Vermögenswerte und Schulden der Veräußerungsgruppe setzen sich, wie folgt, zusammen:

In TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Firmenwerte	57.638	57.638
Investment Properties	1.647.372	1.686.330
Finanzanlagen	7.908	13.344
Vorräte	41.300	50.720
Übrige Vermögenswerte	62.387	55.869
Zahlungsmittel	130.248	24.861
Vermögenswerte gesamt	1.946.853	1.888.762

In TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten für latente Steuern	144.467	154.970
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	458.226	602.267
Verbindlichkeiten aus Anleihen	232.223	74.504
Ertragsteuerschulden	1.822	14.674
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.998	2.519
Sonstige Verbindlichkeiten	61.147	16.325
Schulden gesamt	899.883	865.259

Die Investment Properties der Veräußerungsgruppe setzen sich aus Wohnimmobilien in Höhe von 1.342,5 Mio. EUR (31. Dezember 2021: Mio. 1.250,9 EUR) , Gewerbeimmobilien in Höhe von 32,6 Mio. EUR (31. Dezember 2021: Mio. 49,1 EUR) und Projektentwicklungen in Höhe von 325,5 Mio. EUR (31. Dezember 2021: Mio. 386,3 EUR) zusammen. Die beizulegende Zeitwerte der Immobilien wurden von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt, die über anerkannte und relevante berufliche Qualifikationen verfügen und umfangreiche Erfahrungen mit dem Standort und der Kategorie der bewerteten Immobilien haben.

Mit Kaufvertrag vom 13. Januar 2022 hat die Adler Group mehr als 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten der ADLER an eine Tochtergesellschaft der KKR & Co. Inc. gegen einen Kaufpreis von TEUR 1.046.531 veräußert. Im ersten Halbjahr wurde ein Großteil der Transaktion abgewickelt. Die verbleibenden Vermögenswerte (TEUR 18.865) sind weiter unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Veräußerung dieser Immobilien erfolgt spätestens zum Ende des Geschäftsjahres 2022.

Im ersten Halbjahr 2022 erhöhte sich der Buchwert der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte durch den Abschluss notarieller Kaufverträge über unbebaute Grundstücke zu einem Veräußerungspreis von TEUR 10.650. Im gleichen Zeitraum minderte sich der Buchwert infolge der Abwicklung einer Transaktion mit einem Veräußerungswert von TEUR 16.500.

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 30. Juni 2022 insgesamt TEUR 109.417 (31. Dezember 2021: TEUR 109.417) und ist eingeteilt in 109.417.860 Stückaktien (31. Dezember 2021: 109.417.860 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie.

In den sonstigen Gewinnrücklagen wurden Wertänderungen aus dem reklassifizierbaren und nicht reklassifizierbaren sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR minus 11.983 (Vorjahr: 3.017) nach Saldierung mit den darauf entfallenden Steuern erfasst.

Im zweiten Quartal 2022 hat ADLER insgesamt vierzehn Minderheitenanteile gegen einen Kaufpreis von TEUR 37.036 zurückgekauft (Anteilsaufstockung ohne Statuswechsel). Die vom Rückerwerb betroffenen Gesellschaften waren an der Portfoliotransaktion mit KKR & Co. Inc. beteiligt und hatten bereits den gesamten oder den weit überwiegenden Anteil ihres Immobilienbestands veräußert.

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

Verbindlichkeiten aus Anleihen

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

In TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Anleihe 2017/2024	300.471	303.076
Anleihe 2018/2023	499.444	502.869
Anleihe 2018/2026	297.056	301.049
Anleihe 2019/2022	0	403.679
Gesamt	1.096.972	1.510.672
– davon langfristig	593.434	1.088.780
– davon kurzfristig	503.537	421.893

Im zweiten Quartal 2022 wurde die Anleihe 2019/2022 in Höhe von TEUR 400.000 zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen und Gebühren zurückgezahlt.

Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 339.366 (31. Dezember 2021: TEUR 703.830). Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen TEUR 57.546 (31. Dezember 2021: TEUR 35.483).

Die Veränderungen der langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten ist im Wesentlichen auf die Rückführung von Darlehen im Nachgang zur Portfoliotransaktion mit KKR & Co. Inc zurückzuführen.

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

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2022	6M 2021
Nettomieteinnahmen	71.079	112.750
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	38.360	51.416
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	7.847	3.759
Gesamt	117.285	167.924

Der Rückgang der Nettomieteinnahmen ist auf die Portfoliotransaktionen im vierten Quartal 2021 und ersten Quartal 2022 zurückzuführen.

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2022	6M 2021
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	48.292	57.958
Instandhaltung	11.566	10.434
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	120	164
Gesamt	59.978	68.556

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	6M 2022	6M 2021
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	0	8.301
Erträge aus der Veräußerung Investment Properties	1.046.646	113.468
Gesamt	1.046.646	121.769

Die Erträge aus der Veräußerung von Projektentwicklungen im ersten Halbjahr 2021 resultieren aus Veräußerungsvorgängen aus dem Projektentwicklungsportfolio der Tochtergesellschaft BCP.

Die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties im ersten Halbjahr 2022 resultieren weit überwiegend aus der Abwicklung der Portfoliotransaktion mit KKR & Co. Inc. Daneben hat die Tochtergesellschaft BCP eine Immobilie in Neckarsulm aus dem Gewerbeportfolio veräußert.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2022	6M 2021
Buchwertabgänge Projektentwicklungen	10.868	7.304
Buchwertabgänge Investment Properties	1.046.697	113.468
Kosten der Veräußerung	1.322	265
Gesamt	1.058.888	121.037

Die Buchwertabgänge von Projektentwicklungen im ersten Halbjahr 2021 resultieren aus Veräußerungsvorgängen aus dem Projektentwicklungsportfolio der Tochtergesellschaft BCP. Im ersten Halbjahr 2022 hat die BCP Abschreibungen auf Vorratsimmobilien vorgenommen, da der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Nettoveräußerungswert den Buchwert unterschritt. Die Abschreibungen sind in den Buchwertabgängen Projektentwicklungen enthalten.

Die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties im ersten Halbjahr 2022 sind auf die in den Erträgen aus der Veräußerung von Immobilien genannten Transaktionen zurückzuführen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2022	6M 2021
Rechts- und Beratungskosten	5.879	4.228
Wertminderung auf Mietforderungen und Forderungsverluste Mieten	1.699	1.544
Verwaltungskosten	377	574
Fremdleistungen	870	1.098
Management- und Verwaltungsumlagen verbundene Unternehmen	1.247	1.120
Büro- und EDV-Bedarf	1.537	3.996
Raumkosten	1.241	1.591
Öffentlichkeitsarbeit	104	473
Grunderwerbsteuer	20.412	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	8.845	6.720
Gesamt	42.211	21.343

Im ersten Quartal 2022 hat die LEG Anteile der BCP aus dem Streubesitz erworben. Der Anteilserwerb führte zur Überschreitung der für die Anteilsübertragung geltenden Grunderwerbsteuerlichen Schwellenwerte. Im Geschäftsjahr 2018 hatte ADLER rund 70 Prozent der Anteile der BCP erworben.

Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2022	6M 2021
Zinserträge – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	8.683	5.546
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	639	640
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	411	258
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	39.737	493
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	2.947	139
Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten	0	2.971
Auflösung Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Forderungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	2.470	177
Auflösung Wertminderungen zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	75	4
Netto-Fremdwährungsgewinne	7.968	0
Übrige Finanzerträge	1	10
Gesamt	62.932	10.238

Die Zinserträge aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten resultieren in Höhe von TEUR 401 (Vorjahr: TEUR 1.968) aus Forderungen bzw. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen. Im Vorjahr wurden hier noch Zinserträge aus Forderungen gegenüber der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG ausgewiesen, die zum 31.12.2021 wieder im Konzernkreis vollkonsolidiert wurde.

Die Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten beinhalten Erträge aus der Stichtagsbewertung der Verpflichtungserklärung gegenüber LEG mit einem Betrag von TEUR 37.965 (Vorjahr: TEUR 0)

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2022	6M 2021
Zinsaufwendungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
– Zinsaufwendungen – Bankdarlehen	21.585	21.168
– Zinsaufwendungen – Anleihen	25.578	22.412
– Zinsaufwendungen – Wandelanleihen	0	3.001
– Zinsaufwendungen – Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	0	3.941
– Zinsaufwendungen – Leasing	86	403
– Zinsaufwendungen – übrige	63	23
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	24.157	5.305
Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	7	2
Nettofremdwährungsverluste/-gewinne	10.100	6.306
Aufzinsung von Rückstellungen	0	1
Übrige Finanzaufwendungen	4	0
Gesamt	81.579	62.562

Die Aufwendungen für die Verzinsung von Bankdarlehen und Anleihen enthalten Vorfälligkeitsentschädigungen und sofort aufwandswirksam erfasste Transaktionskosten für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten und Anleihen sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit Refinanzierungen in Höhe von insgesamt TEUR 12.556 (Vorjahr: TEUR 8.156).

Wertberichtigungen von Forderungen

Die Wertberichtigungen von Forderungen enthalten die Wertberichtigungen gegenüber Accentro Real Estate AG, Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH und AB Immobilien B.V., diese werden unter der Bilanzposition Sonstige kurzfristige Vermögenswerte erläutert.

Ergebnis je Aktie

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

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	6M 2022 fortgeführter Geschäftsbereich	6M 2021 fortgeführter Geschäftsbereich
Konzernergebnis (in TEUR)	-168.456	149.594
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	-135.027	120.633
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	0	2.095
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	-135.027	122.728
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	109.416	98.573
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	0	7.523
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	109.416	106.096
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-1,23	1,22
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-1,23	1,16

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR-VALUE-ANGABEN

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2021 unverändert geblieben. Eine Umgliederung in den Kategorien der Finanzinstrumente und in den Fair-Value-Hierarchiestufen fand in der Berichtsperiode nicht statt.

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2021 unverändert. Die Investment Properties sind weiterhin der Fair-Value-Hierarchiestufe 3 zugeordnet.

SONSTIGE ANGABEN

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2021 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Finanzrisikomanagement

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Währungsrisiko. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den zusammengefassten Lagebericht und den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 verwiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Kaufvertrag vom 01. Dezember 2021 hat die Adler Group rund 7 Prozent der von der ADLER gehaltenen Anteile an der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. (BCP) an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE (LEG) veräußert. Zugleich hat ADLER sich verpflichtet, die übrigen von ihr gehaltenen Anteile bis zu 30. September 2022 in ein öffentliches Erwerbsangebot einzuliefern, sofern ein Kaufpreis von rund TEUR 765.000 nicht unterschritten wird. Die Transaktion führte nicht zum Verlust des beherrschenden Einflusses über die BCP (Anteilsabstockung ohne Beherrschungsverlust). Am 03. August 2022 gab die LEG bekannt, dass sich vom Erwerb weitere Anteile an der BCP Abstand nehmen werde. Bei der Entscheidung der LEG handelt es sich um ein wertbegründendes Ereignis. Zum 30. Juni 2022 hatte ADLER keinen Anlass anzunehmen, dass die Veräußerung der BCP Anteil an LEG nicht stattfinden könnte.

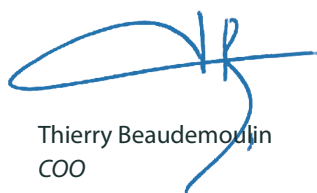
Am 14. August wurde das Fälligkeitsdatum des Darlehensvertrags über bis zu EUR 200 Millionen mit der Tochtergesellschaft BCP vertraglich neu vereinbart. Statt am 23. Mai 2023 ist nun am 29. Dezember 2023 fällig.

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

/// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, den 29. August 2022



Thierry Beaudemoulin
COO



Sven-Christian Frank
CLO

/// RECHTLICHER HINWEIS

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

/// AUF EINEN BLICK

Aufsichtsrat	
Martin Billhardt	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Thilo Schmid	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Dr. Peter Maser	Mitglied des Aufsichtsrates
Vorstand	
Thierry Beaudemoulin	Mitglied des Vorstands (CEO und COO)
Sven-Christian Frank	Mitglied des Vorstands (CLO)
Unternehmensangaben	
Sitz der Gesellschaft	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
Anschrift	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Am Karlsbad 11 10789 Berlin Tel.: +49 30 398 018 10 E-Mail: info@adler-ag.com
Website	www.adler-ag.com
Investor Relations	Gundolf Moritz E-Mail: investorrelations@adler-group.com
Public Relations	Dr. Rolf-Dieter Grass E-Mail: r.grass@adler-group.com
Gezeichnetes Kapital	EUR 109.416.860 ¹⁾
Einteilung	109.416.860 ¹⁾ Stückaktien o. N.
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie
Angaben zur Aktie	WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
Designated Sponsor	Baader Bank AG
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Indizes	CDAX, GPR General Index, DIMAX
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

¹⁾ Stand 30.06.2022



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
