

# QUARTALSMITTEILUNG Q3

ZUM 30. SEPTEMBER 2021

## /// FINANZKENNZAHLEN

<b>In Mio. EUR</b>		
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>9M 2021</b>	<b>9M 2020</b>
Nettomieteinnahmen	168,7	179,1
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	150,9	159,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,7	14,5
EBIT	250,8	245,6
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	74,2	136,9
Konzernergebnis	74,2	-362,6
FFO I	57,6	63,6
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) <sup>1)</sup>	0,53	0,80
<b>Bilanz</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	5.648,4	5.020,1
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	2.428,6	2.324,2
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) <sup>1)</sup>	22,20	19,93
LTV in % <sup>2)</sup>	56,5	51,2
WACD	2,00	1,94
<b>Cashflow</b>	<b>9M 2021</b>	<b>9M 2020</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	80,6	99,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	80,6	94,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	50,4	-297,5
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	50,4	-171,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-178,5	73,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-178,5	-73,7
<b>Mitarbeiter</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Mitarbeiteranzahl	786	843
Vollzeitäquivalente	739	778
<b>Mieteinheiten</b>	<b>9M 2021</b>	<b>9M 2020</b>
Zahl der Mieteinheiten	51.961	53.135
– davon Mieteinheiten	51.173	52.341
– davon Gewerbeeinheiten	788	794
Durchschnittsmiete (EUR/Monat/qm)	6,16	5,59
Leerstandsquote (%)	4,2	4,8
Marktwert Investment Properties einschließlich Vorräte	5.648	4.980
Jahresnettokaltmiete	219,8	206,7

<sup>1)</sup> Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag<sup>2)</sup> Exklusive Wandelanleihen

## /// INHALT

<b>PORTFOLIO</b>	<b>5</b>
<b>DIE ADLER-AKTIE</b>	<b>6</b>
<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>8</b>
Geschäftsmodell	8
Steuerungssystem	9
Mitarbeiter	10
Forschung und Entwicklung	10
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>10</b>
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	10
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	11
<b>Chancen- und Risikobericht</b>	<b>12</b>
<b>Prognosebericht</b>	<b>12</b>
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>12</b>
<b>Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b>	<b>14</b>
Ertragslage	14
Vermögenslage	19
Finanzlage	22
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2021</b>	<b>23</b>
<b>Konzernbilanz</b> (IFRS) zum 30. September 2021	<b>24</b>
<b>Konzerngesamtergebnisrechnung</b> (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2021	<b>26</b>
<b>Konzernkapitalflussrechnung</b> (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2021	<b>28</b>
<b>Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung</b> (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2021	<b>30</b>
<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>	<b>32</b>
<b>RECHTLICHER HINWEIS</b>	<b>32</b>
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>33</b>

/// PORTFOLIO  
/// DIE ADLER-AKTIE

## /// PORTFOLIO

### DAS BESTANDSPORTFOLIO

Am Ende des dritten Quartals 2021 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 51.961 Mieteinheiten. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 3,2 Millionen Quadratmetern und erbringen eine Jahresnettokaltniete (einschließlich Parkplätze und sonstige Bereiche) in Höhe von EUR 219,8 Millionen. Die regionalen Schwerpunkte sind Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen. Als Ergebnis diverser Maßnahmen zur Portfolio-Optimierung nahm die Zahl der Mieteinheiten in den letzten zwölf Monaten um rund neun Prozent ab.

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

### Operative Leistungsdaten – Durchschnittsmiete verbessert, Leerstand verringert

In den ersten neun Monaten 2021 konnten die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,16 und damit um EUR 0,47 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes (EUR 5,69). Der Leerstand (ohne in Renovierung befindliche Einheiten) erreichte am 30. September 2021 4,2 Prozent und verbesserte sich damit im Vorjahresvergleich um 0,6 Prozentpunkte.

### Marktwert gesteigert

Der nach IFRS berechnete Marktwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte am Ende des dritten Quartals 2021 EUR 5.648,4 Millionen aus. Am Ende des Vorjahres hatte er EUR 5.020,1 Millionen betragen. Die positive Entwicklung des Marktwertes ist auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und auf positive Marktbewertungen zurückzuführen, aber auch darauf, dass bei der BCP der Anteilsverkauf am Projekt in Gerresheim rückabgewickelt worden ist. Für Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER in den ersten neun Monaten 2021 EUR 81,2 Millionen ausgegeben (9M 2020: EUR 72,2 Millionen). EUR 13,2 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 68,0 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

### Schwerpunkte in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen

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

### Projekte

Neben der Vermietung der Bestandsimmobilien investiert ADLER in vergleichsweise geringem Umfang auch in Modernisierungsprojekte, etwa in die Aufstockung bestehender Wohnanlagen oder in die Errichtung neuer Anlagen. Mit diesen Projekten wird neuer, meist dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Im Neubau werden zudem unmittelbar alle aktuellen Ansprüche an Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion erfüllt, die im Altbestand häufig kaum oder nur mit hohem Aufwand zu erreichen sind.

## /// DIE ADLER-AKTIE

### **Aktie spielt an der Börse keine große Rolle mehr**

Die ADLER-Aktie spielt nach der Übernahme durch die Adler Group 2020 auf den Kurszetteln der Börsen keine große Rolle mehr. Nach dem Debt-to-Equity Swap, der im vierten Quartal 2020 beschlossen und im ersten Quartal 2021 vollzogen wurde, ging der Free Float weiter zurück. Die Adler Group hielt zum Stichtag 30. September 2021 96,7 Prozent der Anteile an ADLER. Kein Brokerhaus berichtet mehr über ADLER.

Nach Integration in die Adler Group betreibt ADLER keine eigene Investor Relations mehr. Gleichwohl wird ADLER, solange das Unternehmen als eigenständige Aktiengesellschaft börsennotiert bleibt, auch weiterhin seinen damit verbundenen Verpflichtungen nachkommen, wozu unter anderem die quartalsweise Berichterstattung gehört.

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

## /// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### **GESCHÄFTSMODELL**

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

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

### **Wohnimmobilienportfolio**

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

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

### **Akquisitionsstrategie**

Nach der Integration in die Adler Group verfolgt ADLER keine eigene Akquisitionsstrategie mehr, sondern ist in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe eingebunden. Bislang galt, dass ADLER den Bestand an Wohnimmobilien durch Zukäufe von Unternehmensanteilen sowie Einzelportfolios oder -assets ausgeweitet hat. Dabei hat ADLER bevorzugt in Wohnimmobilienportfolios mit Marktqualität



„Core“ investiert, bei entsprechender Marktgelegenheit auch in Core-Plus-Lagen mittelgroßer Städte oder in Städten wie etwa Berlin oder Leipzig, um an den Wertsteigerungen in solchen Märkten teilzuhaben.

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

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

## Finanzierungsstrategie

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

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

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

## STEUERUNGSSYSTEM

### Finanzielle Steuerungskennzahlen

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

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

## **Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen**

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

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

## **MITARBEITER**

ADLER hat als Konzernholding Vorstandsmitglieder, aber keine Mitarbeiter. Die Aufgaben der zentralen Administration sowie das Bestandsmanagement erfolgen im Konzern über Mitarbeiter der Adler Group, die in anderen Konzerngesellschaften beschäftigt sind und mit denen entsprechende Dienstleistungsverträge bestehen. Dabei handelt es sich überwiegend, aber nicht nur, um Mitarbeiter der ADLER Real Estate Service GmbH, der ADLER Wohnen Service GmbH, der ADLER Gebäude Service GmbH oder der ADLER Energie Service GmbH. Die Verwaltung der Bestände der BCP liegt in den Händen der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH.

## **FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

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

# **/// WIRTSCHAFTSBERICHT**

## **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG**

Im dritten Quartal 2021 ist die Leistung der Deutschen Wirtschaft (Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt) im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 Prozent gestiegen – nach einem Rückgang um 3,2 Prozent im ersten und einem Zuwachs von 10,3 Prozent im zweiten Quartal. Die Wachstumserwartungen für das Gesamtjahr fallen

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

### Rechtliche Rahmenbedingungen

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

Zudem wurde Ende Juni 2021 auch die nach dem Spruch des Bundesverfassungsgerichts notwendig gewordene Novelle des Klimaschutzgesetzes 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 CO<sub>2</sub>-Abgaben auf die in Mietwohnungen verbrauchte Heizenergie tragen soll. Im Gespräch waren mehrere Modelle, von denen einige auch eine anteilige Finanzierung durch den Vermieter vorsahen. Eine endgültige Entscheidung wurde in die nächste Legislaturperiode vertagt. Bis dahin tragen Mieter die CO<sub>2</sub>-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 KONZERNES

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 BCP in Düsseldorf/Gerresheim rückabgewickelt. Das hatte Auswirkungen auf verschiedene Postitionen 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.

## /// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

## /// PROGNOSEBERICHT

Über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr 2021 hat ADLER im Geschäftsbericht 2020 ausführlich berichtet. Seitdem haben sich die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr nicht wesentlich geändert. Auch die mögliche Veräußerung von Teilen des Portfolios ändert an der Erwartung nichts, da sie nicht vor Jahresende wirksam wird.

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

## /// NACHTRAGSBERICHT

Am 4. Oktober 2021 wurde ADLER von ihrer Mehrheitsaktionärin ADLER Group S.A. darüber informiert, dass die ADLER Group S.A. entschieden hat, eine grundlegende Überprüfung strategischer Handlungsmöglichkeiten einzuleiten, nachdem sie von mehreren institutionellen Interessenten Angebote in Bezug auf Teile ihres mieteinnahmengenerierenden Portfolios erhalten hat. Ziel etwaiger Handlungen ist die Verringerung des Verschuldungsgrades der ADLER Group S.A.

Vorbehaltlich der Zustimmung ihres Aufsichtsrats wird die ADLER Real Estate ihrerseits eine grundlegende Überprüfung ihrer eigenen strategischen Handlungsmöglichkeiten einleiten. Dieser Prozess könnte zum Verkauf eines wesentlichen Teils des von der ADLER Real Estate direkt und/oder indirekt gehaltenen mieteinnahmengenerierenden Immobilienbestandes führen. Mögliche Erlöse könnten zur Rückzahlung oder zum Rückkauf von Anleihen sowie für weitere noch zu bestimmende Maßnahmen verwendet werden.

Am 11. Oktober 2021 haben die ADLER Group S.A., das Mutterunternehmen der ADLER Real Estate, und die LEG Immobilien SE mit Zustimmung des Vorstands und des Aufsichtsrats der ADLER Real Estate eine Absichtserklärung über wesentliche Eckpunkte einer Transaktion in Bezug auf die Veräußerung von insgesamt 15.350 Wohneinheiten und 185 Gewerbeeinheiten unterzeichnet. Die geplante Transaktion betrifft 8.120 Wohneinheiten und 127 Gewerbeeinheiten der ADLER Real Estate sowie 7.230 Wohneinheiten und 58 Gewerbeeinheiten der WESTGRUND Aktiengesellschaft, an der die ADLER Real Estate 98,25 % der Aktien hält.

Die Transaktion basiert auf einer Immobilienbewertung in Höhe von ca. EUR 1,4 Milliarden. Dies liegt über dem zum 30. Juni 2021 ausgewiesenen Buchwert. Die Transaktion soll in Form von Share Deals abgewickelt werden und der ADLER Konzern soll mit 10,1 % an den relevanten Gesellschaften beteiligt bleiben. Daher wird der Mittelzufluss, auch aufgrund üblicher Kaufpreisanpassungen, nicht der Immobilienbewertung entsprechen.

Der Vollzug der Transaktion steht unter dem Vorbehalt einer Due Diligence Prüfung seitens LEG, des Abschlusses endgültiger Vereinbarungen sowie der Erfüllung marktüblicher Bedingungen, insbesondere behördlicher Zustimmungen, und soll bis Ende 2021 erfolgen.

Am 26. Oktober 2021 hat die Adler Group mit einem führenden Investmentfond eine Absichtserklärung über wesentliche Eckpunkte einer Transaktion in Bezug auf insgesamt 14.368 Einheiten unterzeichnet. Diese Einheiten sind hauptsächlich in Ostdeutschland gelegen.

Nach der Grundsatzvereinbarung beträgt der vereinbarte Immobilienwert für das vorgenannte Portfolio mehr als EUR 1 Milliarde. Dies liegt über dem von CBRE zum 30. Juni 2021 ausgewiesenen Buchwert des Portfolios.

Der Vollzug der Transaktion steht unter dem Vorbehalt einer Due Diligence Prüfung seitens des Käufers, des Abschlusses endgültiger Vereinbarungen sowie der Erfüllung marktüblicher Bedingungen, insbesondere behördlicher Zustimmungen, und soll bis Q1 2022 erfolgen.

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

## /// ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

## ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	9M 2021	9M 2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	252,4	268,2
– davon Nettomieteinnahmen	168,7	179,1
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-101,5	-108,9
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>150,9</b>	<b>159,3</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	128,2	490,3
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-127,5	-475,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0,7</b>	<b>14,5</b>
Personalkosten	-29,3	-32,7
Sonstige betriebliche Erträge	4,7	5,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32,8	-57,6
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	160,1	160,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-3,5	-4,1
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>250,8</b>	<b>245,6</b>
Finanzergebnis	-115,9	-41,2
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,3	-1,1
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>134,6</b>	<b>203,2</b>
Ertragsteuern	-60,4	-66,3
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>74,2</b>	<b>136,9</b>
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,0	-499,5
<b>Konzernergebnis</b>	<b>74,2</b>	<b>-362,6</b>

### Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung wegen geringerem Immobilienbestand rückläufig

In den ersten neun Monaten 2021 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 252,4 Millionen. Das waren 5,9 Prozent weniger als im Vorjahr (9M 2020: EUR 268,2 Millionen). Die Nettomieteinnahmen machten EUR 168,7 Millionen aus und lagen damit um 5,8 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (9M 2020: EUR 179,1 Millionen). Der Rückgang der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und der Nettomieteinnahmen ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Veräußerungen von Non-Core-Teilportfolios in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres zu einer Verkleinerung des Gesamtportfolios von knapp 9 Prozent geführt haben.

Ein positiver Effekt auf die Erträge und Nettomieteinnahmen ergab sich dadurch, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal weiter verbessert werden konnten. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,16 und damit um EUR 0,47 über dem vergleichbaren Vorjahreswert (30. September 2020: EUR 5,69).

Der Leerstand erreichte am Ende der ersten drei Quartale 2021 4,2 Prozent und nahm damit im Vorjahresvergleich um 0,6 Prozentpunkte ab.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung gingen ebenfalls zurück und lagen im Berichtszeitraum bei EUR 101,5 Millionen und damit um 6,8 Prozent unter den vergleichbaren Aufwendungen des Vorjahres (9M 2020: EUR 108,9 Millionen). In Summe nahm das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in den ersten neun Monaten 2021 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum leicht ab und erreichte EUR 150,9 Millionen (9M 2020: EUR 159,3 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. Daraus ist in Summe ein Ertrag in Höhe von EUR 0,7 Millionen entstanden.

### **Stabiles Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties**

Aus der Marktbewertung der Investment Properties ergab sich in den ersten neun Monaten ein Ergebnis von EUR 160,1 Millionen, nahezu gleich viel wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (9M 2020: EUR 160,3 Millionen). Dabei verzeichneten die Bestandsimmobilien eine positive Wertentwicklung von EUR 285,1 Millionen, während eine Wertminderung von EUR 126,0 Millionen aus der Rückabwicklung des Verkaufs der Anteile an dem Entwicklungsprojekt der BCP in Düsseldorf/Gerresheim resultierte. Die Entwicklung in den ersten neun Monaten 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 in den ersten drei Quartalen 2021 rückläufig. Der Personalaufwand nahm um 10,4 Prozent auf EUR 29,3 Millionen ab (9M 2020: EUR 32,7 Millionen). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen auf EUR 32,8 Millionen (9M 2020: EUR 57,6 Millionen) zurück. Die Rückgang hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass im Vorjahr im Zuge des Erwerbs der ADO Group und des darauffolgenden Übernahmeangebots der Adler Group umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen angefallen waren.

### **EBIT über Vorjahr**

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für die ersten neun Monate 2021 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 250,8 Millionen (9M 2020: EUR 245,6 Millionen)

### **Finanzergebnis und EBT unter Vorjahr**

Das Finanzergebnis erreichte in den ersten drei Quartalen 2021 ein Minus von EUR 115,9 Millionen und fiel damit niedriger aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (9M 2020: minus EUR 41,2 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 in den ersten neun Monaten 2021 EUR 134,6 Millionen (9M 2020: EUR 245,6 Millionen). Der Ertragsteueraufwand betrug im Berichtszeitraum EUR 60,4 Millionen (9M 2020: EUR 66,3 Millionen). Der überwiegende Teil des Ertragsteueraufwands geht auf latente Steuern zurück und ist nicht zahlungswirksam.

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereich belief sich im Zeitraum der ersten neun Monate 2021 auf EUR 74,2 Millionen (9M 2020: EUR 136,9 Millionen), wovon EUR 68,2 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfielen (9M 2020: EUR 105,3 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 Neuausrichtung 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	
	9M 2021	9M 2020	9M 2021	9M 2020	9M 2021	9M 2020
<b>In Mio. EUR</b>						
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	380,5	758,4	0,1	0,1	380,6	758,5
– davon Vermietung	252,3	268,1	0,1	0,1	252,4	268,2
– davon Verkäufe	128,2	490,3	0,0	0,0	128,2	490,3
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	160,1	160,3	0,0	0,0	160,1	160,3
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>250,9</b>	<b>245,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>250,8</b>	<b>245,6</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,3	-1,1	0,0	0,0	-0,3	-1,1
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-115,9</b>	<b>-41,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-115,9</b>	<b>-41,2</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>134,7</b>	<b>203,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>134,6</b>	<b>203,2</b>



## 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 substanzwahren Charakter haben, aber nicht aktiviert worden sind.

In Mio. EUR	9M 2021	9M 2020
<b>Konzernergebnis</b>	<b>74,2</b>	<b>-362,6</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	<b>74,2</b>	<b>136,9</b>
+ Finanzergebnis	115,9	62,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	115,9	41,2
+ Ertragsteuern	60,4	64,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	60,4	66,3
+ Abschreibungen	3,5	4,4
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	3,5	4,1
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	160,1	160,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	160,1	160,3
- Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,3	-1,1
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-0,3	-1,1
<b>EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)</b>	<b>94,1</b>	<b>-390,1</b>
+/- Einmal- und Sondereffekte	15,7	535,0
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>109,8</b>	<b>144,9</b>
- Zinsaufwand FFO	43,5	42,2
- Laufende Ertragsteuern	2,6	4,3
+ Substanzwahrende Investitionen	0,2	3,1
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	6,4	38,0
<b>FFO I</b>	<b>57,6</b>	<b>63,6</b>
Zahl der Aktien, unverwässert <sup>1)</sup>	109.416.860	71.024.851
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,53	0,89
Zahl der Aktien, verwässert <sup>2)</sup>	109.416.860	79.879.195
FFO I je Aktie (verwässert)	0,53	0,80

<sup>1)</sup> Anzahl der Aktien zum Stichtag von 109.416.860 (Vorjahr: 71.024.851)

<sup>2)</sup> Zusätzlich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 0 (Vorjahr: 8.854.344)

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR</b>	<b>9M 2021</b>	<b>9M 2020</b>
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	15,2	35,7
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	0,1	498,8
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,4	0,5
<b>Summe Einmal- und Sondereffekte</b>	<b>15,7</b>	<b>535,0</b>

Der Zinsaufwand FFO I ergibt sich wie folgt:

<b>Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR</b>	<b>9M 2021</b>	<b>9M 2020</b>
Finanzerträge	12,5	80,3
Finanzaufwendungen	-128,4	-142,9
<b>Finanzergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)</b>	<b>-115,9</b>	<b>-62,6</b>
<b>Anpassungen</b>		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	6,7	10,0
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	7,9	24,1
Sonstige Effekte	57,9	-13,7
<b>Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR</b>	<b>-43,4</b>	<b>-42,2</b>

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich in den ersten neun Monaten 2021 FFO I in Höhe von EUR 57,6 Millionen. Je Aktie errechneten sich auf verwässerter wie auf unverwässerter Basis zum 30. September 2021 FFO I in Höhe von EUR 0,53. Wegen der zwischenzeitlichen, umfangreichen Erhöhung des Grundkapitals liegt dieser Wert deutlich niedriger als ein Jahr zuvor.

## VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	30.09.2021	In % der Bilanzsumme	31.12.2020	In % der Bilanzsumme
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.937,0</b>	<b>92,6</b>	<b>5.578,4</b>	<b>88,7</b>
– davon Investment Properties	5.586,1	87,2	4.951,8	78,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>438,4</b>	<b>6,8</b>	<b>601,1</b>	<b>9,6</b>
– davon Vorräte	62,3	1,0	68,3	1,1
– davon Zahlungsmittel	102,1	1,6	149,9	2,4
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>32,7</b>	<b>0,5</b>	<b>112,8</b>	<b>1,7</b>
<b>Aktiva</b>	<b>6.408,1</b>	<b>100,0</b>	<b>6.292,3</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.141,2</b>	<b>33,4</b>	<b>1.580,8</b>	<b>25,1</b>
– davon Grundkapital	109,4	1,7	73,7	1,2
– davon Rücklagen	737,4	11,5	280,2	4,5
– davon Bilanzgewinn	829,3	12,9	761,1	12,1
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	465,2	7,3	465,8	7,4
<b>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>478,2</b>	<b>7,6</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.280,4</b>	<b>51,2</b>	<b>3.073,3</b>	<b>48,8</b>
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.156,9	18,1	1.549,0	24,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.429,2	22,3	1.039,2	16,5
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>986,5</b>	<b>15,4</b>	<b>1.132,8</b>	<b>18,0</b>
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0	97,4	1,5
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	596,8	9,3	530,3	8,4
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	318,6	5,0	367,3	5,8
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>27,2</b>	<b>0,5</b>
<b>Passiva</b>	<b>6.408,1</b>	<b>100,0</b>	<b>6.292,3</b>	<b>100,0</b>

Zum Berichtszeitpunkt 30. September 2021 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 6.408,1 Millionen aus, 1,8 Prozent mehr als zum Ende des Vorjahres (EUR 6.292,3 Millionen).

### Investment Properties gestiegen

Die Investment Properties, die größte Einzelposition auf der Aktivseite, wurden am Ende des Berichtszeitraums mit EUR 5.586,1 Millionen ausgewiesen, zu Jahresbeginn waren es EUR 4.951,8 Millionen. Der Zuwachs ist auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und auf positive Marktbewertungen zurückzuführen, aber auch darauf, dass bei der BCP der Anteilsverkauf am Projekt in Gerresheim rückabgewickelt worden ist.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 438,4 Millionen aus. Der Rückgang gegenüber Jahresbeginn erklärt sich im Wesentlichen aus Zahlungseingängen für übrige kurzfristige Vermögenswerte.

## Eigenkapital und Eigenkapitalquote nehmen zu

Das Eigenkapital betrug Ende September 2021 EUR 2.141,2 Millionen. Der Zuwachs gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres (EUR 1.580,8 Millionen) geht im Wesentlichen auf den zwischenzeitlich abgeschlossenen Debt-to-Equity Swap zurück. Die Eigenkapitalquote nahm dadurch um 8,3 Prozentpunkte zu und erreichte 33,4 Prozent.

## Verbindlichkeiten nehmen leicht zu

Die Verbindlichkeiten nahmen in den ersten neun Monaten 2021 in Summe leicht zu, wobei sich die Fristigkeitsstruktur zugunsten der langfristigen Verbindlichkeiten verschob. Für die energetische Sanierung der Wohnanlagen in Göttingen und Wolfsburg wurde eine langfristige Finanzierung in Höhe von rund EUR 200 Millionen aufgenommen. Bei der BCP wurden mit der Rückabwicklung des Anteilsverkaufs am Projekt Gerresheim auch Verbindlichkeiten übernommen. Rund EUR 330 Millionen der ausstehenden und bis dahin unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anleihe 2011/2021 wurden anteilig durch ein langfristiges Darlehen der Muttergesellschaft refinanziert. Zudem wurden rund EUR 300 Millionen an kurzfristigen Bankverbindlichkeiten langfristig refinanziert. Erhöht haben sich die Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen.

## 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 56,5 Prozent aus.

In Mio. EUR	30.09.2021	31.12.2020
Wandelanleihen	0,0	97,4
+ Anleihen	1.753,7	2.079,3
+ Bankverbindlichkeiten	1.747,8	1.406,5
+ Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	162,7	22,6
– Zahlungsmittel	102,1	149,9
= <b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.562,1</b>	<b>3.455,9</b>
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden <sup>1)</sup>	344,4	728,3
= <b>Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.217,7</b>	<b>2.727,6</b>
Investment Properties	5.586,1	4.951,8
+ Vorräte	62,3	68,3
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	16,6	16,4
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	35,0	99,7
= <b>Immobilienvermögen</b>	<b>5.700,0</b>	<b>5.136,2</b>
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	56,5	53,1
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	56,5	51,2

<sup>1)</sup> Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 61,1 Mio. (Vorjahr: EUR 59,1 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 32,7 Mio. (Vorjahr: EUR 112,8 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 21,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,7 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 67,1 Mio. (Vorjahr: EUR 102,1 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 161,6 Mio. (Vorjahr: EUR 459,8 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden in Höhe von EUR 0 Mio. (Vorjahr: 27,3 Mio.)

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 30. September 2021 bei 2,0 Prozent (31. Dezember 2020: 1,94 Prozent).

### Net Reinstatement Value (EPRA NRV) gestiegen

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Reinstatement Value (bereinigter EPRA NRV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum 30. September 2021 EUR 2.428,6 Millionen erreicht. Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2020 (EUR 2.324,2 Millionen) um 4,5 Prozent zugenommen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien abzüglich eigener Aktien betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 30. September 2021 EUR 22,20 (31. Dezember 2020: EUR 19,93).

In Mio. EUR	30.09.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.141,2</b>	<b>1.580,8</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-465,2	-465,8
<b>Eigenkapital der ADLER-Aktionäre</b>	<b>1.676,0</b>	<b>1.115,0</b>
Effekt aus der Ausübung von Wandelanleihen	0,0	96,2
<b>Verwässertes Eigenkapital der ADLER-Aktionäre</b>	<b>1.676,0</b>	<b>1.211,2</b>
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	601,7	519,2
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,0	0,2
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	318,9	282,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	1,9	3,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-0,5	-0,9
<b>EPRA NRV (verwässert)</b>	<b>2.598,0</b>	<b>2.015,5</b>
Firmenwert – Synergien	-169,4	-169,4
Beschlossene Sachkapitalerhöhung	0,0	478,2 <sup>1)</sup>
<b>Bereinigter EPRA NRV (verwässert)</b>	<b>2.428,6</b>	<b>2.324,2</b>
Anzahl der Aktien, verwässert <sup>2)</sup>	109.416.860	116.589.916
<b>EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>23,74</b>	<b>24,73</b>
<b>Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>22,20</b>	<b>19,93</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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)

## FINANZLAGE

In Mio. EUR	9M 2021	9M 2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	80,6	99,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	80,6	94,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	50,4	-297,5
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	50,4	-171,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-178,5	73,5
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-178,5	-73,7
Konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	0,0	-413,7
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-0,3	-0,2
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	0,0	-7,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	149,9	624,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	102,1	78,6

Im den ersten neun Monaten 2021 erreichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit EUR 80,6 Millionen (9M 2020: EUR 99,4 Millionen). Er wurde im Wesentlichen durch Baukosten in Zusammenhang mit zur Veräußerung vorgesehen Projektentwicklungen belastet. Im Vorjahr waren umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Adler Group an die ADLER und der Zusammenführung beider Unternehmen angefallen.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich in den ersten neun Monaten 2021 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 50,4 Millionen, der im Wesentlichen auf Kaufpreiszahlungen für die Veräußerungen von Bestandsimmobilien sowie von Immobilienobjektgesellschaften und auf Rückzahlungen von kurzfristigen Geldanlagen zurückzuführen ist. Gegenläufig haben sich insbesondere Investitionen in den Immobilienbestand ausgewirkt.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultierte in den ersten neun Monaten 2021 ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 178,5 Millionen, der durch die Rückzahlung der Wandelanleihe (2016/2021), die Teilrückzahlung der Unternehmensanleihe (2017/2021), im Rahmen der Refinanzierung abgelöste Kredite, planmäßige Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Rückzahlung von kurzfristigen Darlehen an die Adler Group geprägt war. Gegenläufig haben sich insbesondere die Auszahlung von Bankdarlehen für Refinanzierungszwecke sowie die Aufnahme eines Darlehens bei der Adler Group ausgewirkt.

Am 30. September 2021 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 102,1 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 geplanten Optimierung des Immobilienportfolios, der soliden Finanzierungsstruktur und der langfristig gesicherten Finanzierung als positiv eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung sind dadurch vorhanden.



## /// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 30. September 2021

In TEUR	30.09.2021	31.12.2020
<b>Aktiva</b>	<b>6.408.114</b>	<b>6.292.313</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.936.960</b>	<b>5.578.424</b>
Firmenwerte	169.439	169.439
Immaterielle Vermögenswerte	322	485
Sachanlagen	22.664	22.276
Investment Properties	5.586.115	4.951.790
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	17.090	103.270
Anteile an assoziierten Unternehmen	11.580	63.585
Sonstige Finanzanlagen	111.483	131.832
Sonstige langfristige Vermögenswerte	13.403	135.185
Latente Steueransprüche	4.863	563
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>438.418</b>	<b>601.097</b>
Vorräte	62.327	68.257
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.558	23.669
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.278	548
Ertragsteueransprüche	4.744	4.165
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	239.415	354.602
Zahlungsmittel	102.096	149.857
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>32.735</b>	<b>112.791</b>



In TEUR	30.09.2021	31.12.2020
<b>Passiva</b>	<b>6.408.114</b>	<b>6.292.313</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.141.234</b>	<b>1.580.770</b>
Grundkapital	109.417	73.659
Kapitalrücklage	781.094	331.696
Gewinnrücklagen	-51.093	-48.383
Währungsumrechnungsrücklage	7.364	-3.077
Bilanzgewinn	829.265	761.112
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.676.047	1.115.007
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	465.187	465.763
<b>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>	<b>0</b>	<b>478.164</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>3.280.416</b>	<b>3.073.299</b>
Pensionsrückstellungen	1.106	1.131
Verbindlichkeiten für latente Steuern	510.193	459.478
Sonstige Rückstellungen	3.026	3.026
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.156.941	1.548.970
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.429.217	1.039.179
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	161.015	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	18.919	21.514
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>986.463</b>	<b>1.132.809</b>
Sonstige Rückstellungen	396	282
Ertragsteuerschulden	21.977	35.013
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	97.384
Verbindlichkeiten aus Anleihen	596.813	530.340
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	318.609	367.339
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	1.680	22.551
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.199	32.246
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	22.788	47.654
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>0</b>	<b>27.271</b>

## /// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	252.400	268.221	84.475	88.536
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-101.517	-108.854	-32.961	-34.456
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>150.882</b>	<b>159.367</b>	<b>51.514</b>	<b>54.080</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	128.183	490.312	6.414	32.876
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-127.517	-475.775	-6.480	-27.981
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>666</b>	<b>14.537</b>	<b>-66</b>	<b>4.895</b>
Personalkosten	-29.337	-32.706	-8.224	-10.081
Sonstige betriebliche Erträge	4.727	5.746	2.097	242
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.807	-57.594	-11.464	-12.738
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	160.147	160.276	-44.139	39.778
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.500	-4.051	-1.145	-1.212
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>250.778</b>	<b>245.575</b>	<b>-11.428</b>	<b>74.965</b>
Finanzerträge	12.495	78.193	2.257	3.950
Finanzaufwendungen	-128.402	-119.439	-62.755	-20.617
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-262	-1.102	0	-1.737
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>134.610</b>	<b>203.227</b>	<b>-71.926</b>	<b>56.560</b>
Ertragsteuern	-60.413	-66.329	-3.471	-9.079
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>74.197</b>	<b>136.898</b>	<b>-75.397</b>	<b>47.481</b>
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-499.527	0	0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>74.197</b>	<b>-362.629</b>	<b>-75.397</b>	<b>47.481</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0	0	0
Latente Steuern OCI	0	0	0	0
<b>Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	10.441	-5.517	7.057	-7.083
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-2.716	1.335	-2.349	31
<b>Reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>7.725</b>	<b>-4.182</b>	<b>4.708</b>	<b>-7.052</b>
<b>Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>81.922</b>	<b>132.716</b>	<b>-70.689</b>	<b>40.429</b>
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-572.347	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>81.922</b>	<b>-439.631</b>	<b>-70.689</b>	<b>40.429</b>

in TEUR	9M 2021	9M 2020	Q3 2021	Q3 2020
<b>Übertrag Gesamtergebnis</b>	<b>81.922</b>	<b>-439.631</b>	<b>-70.689</b>	<b>40.429</b>
<b>Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	68.153	105.342	-52.479	36.977
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	6.044	31.556	-22.918	10.504
<b>Vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	68.153	-392.426	-52.479	36.977
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	6.044	29.797	-22.918	10.504
<b>Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	75.878	101.160	-47.772	29.925
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	6.044	31.556	-22.918	10.504
<b>Vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	75.878	-420.821	-47.772	29.925
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	6.044	-18.810	-22.918	10.504
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	0,66	1,49	-0,51	0,52
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	0,69	1,38	-0,51	0,48
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	0,66	-5,57	-0,51	0,52
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	0,69	-4,89	-0,51	0,48

## /// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

In TEUR	9M 2021	9M 2020
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	250.778	-234.252
+ Abschreibungen und Wertminderungen	3.500	4.426
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-160.147	-160.276
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-5.215	507.695
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	89	-2.503
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-44.802	355.484
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	41.183	-390.972
+ Zinseinzahlungen	1.324	1.462
+/- Steuerzahlungen	-12.059	-3.624
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand</b>	<b>74.651</b>	<b>77.440</b>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	5.930	22.000
<b>= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>80.581</b>	<b>99.440</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	80.581	94.340
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	5.100
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	1.114	-14.235
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-139.128	-166.056
+ Veräußerung von Investment Properties	174.301	84.848
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-1.136	-2.664
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	319	9
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	0	-41.299
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	37.485	16.913
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	0	11.058
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.559	-186.059
- Steuerzahlungen	-15.994	0
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit</b>	<b>50.402</b>	<b>-297.485</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	50.402	-171.379
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-126.106
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	0	-4.065
+/- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	-18.000	42.926
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-330.435	-316.935

In TEUR	9M 2021	9M 2020
– Auszahlung aus der Rückzahlung von Wandelanleihen	-90.264	0
– Zinsauszahlungen	-61.004	-66.277
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	483.928	450.409
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-293.567	-1.100.883
– Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.835	-2.288
– Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-594	-1.104
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	385.816	1.071.696
– Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-252.537	0
<b>= Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-178.492</b>	<b>73.479</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-178.492	-73.691
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	147.170
Überleitung zur Bilanz		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>149.857</b>	<b>624.973</b>
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-252	-163
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	0	-7.886
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	-413.722
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	80.581	99.440
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	50.402	-297.485
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-178.492	73.479
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>102.096</b>	<b>78.636</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	102.096	78.636
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0

## /// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>71.064</b>	<b>-1.603</b>	<b>309.337</b>
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	-6.419
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	1.564	0	16.568
<b>Stand zum 30.09.2020</b>	<b>72.628</b>	<b>-1.603</b>	<b>319.486</b>
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>73.659</b>	<b>0</b>	<b>331.696</b>
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Sachkapitalerhöhung	35.107	0	443.056
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	-1.115
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Einstellung in Rücklagen	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	651	0	7.457
<b>Stand zum 30.09.2021</b>	<b>109.417</b>	<b>0</b>	<b>781.094</b>

Gewinn- rücklagen	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>-26.438</b>	<b>0</b>	<b>1.093.506</b>	<b>1.445.865</b>	<b>2.101.992</b>	<b>3.547.857</b>
0	0	-392.426	-392.426	29.797	-362.629
1.335	-5.517	0	-4.182	0	-4.182
-24.213	0	0	-24.213	-48.510	-72.723
0	0	0	-6.419	-1.707.841	-1.714.260
0	0	0	0	0	0
0	0	0	18.132	0	18.132
<b>-49.316</b>	<b>-5.517</b>	<b>701.080</b>	<b>1.036.758</b>	<b>375.438</b>	<b>1.412.196</b>
<b>-48.383</b>	<b>-3.077</b>	<b>761.112</b>	<b>1.115.007</b>	<b>465.763</b>	<b>1.580.770</b>
0	0	68.153	68.153	6.044	74.197
-2.716	10.441	0	7.725	0	7.725
0	0	0	0	0	0
0	0	0	478.163	0	478.163
0	0	0	-1.115	-5.699	-6.814
6	0	0	6	-920	-914
0	0	0	0	0	0
0	0	0	8.108	0	8.108
<b>-51.093</b>	<b>7.364</b>	<b>829.264</b>	<b>1.676.047</b>	<b>465.187</b>	<b>2.141.234</b>

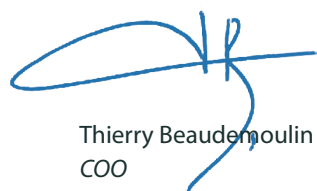
## /// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, den 30. November 2021



Maximilian Rienecker  
CEO



Thierry Beaudemoulin  
COO



Sven-Christian Frank  
CLO

## /// RECHTLICHER HINWEIS

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



## /// AUF EINEN BLICK

<b>Aufsichtsrat</b>	
<b>Martin Billhardt</b>	Vorsitzender des Aufsichtsrates
<b>Thilo Schmid</b>	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
<b>Claus Jørgensen</b>	Mitglied des Aufsichtsrates
<b>Vorstand</b>	
<b>Maximilian Rienecker</b>	Mitglied des Vorstands (CEO)
<b>Thierry Beaudemoulin</b>	Mitglied des Vorstands (COO) seit 1.4.2021
<b>Sven-Christian Frank</b>	Mitglied des Vorstands (bis 31.3.2021 COO, ab 1.4.2021 CLO)
<b>Unternehmensangaben</b>	
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
<b>Anschrift</b>	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Am Karlsbad 11 10789 Berlin Tel.: +49 30 398 018 10 E-Mail: info@adler-ag.com
<b>Website</b>	www.adler-ag.com
<b>Investor Relations</b>	Mario Groß E-Mail: m.gross@adler-group.com
<b>Public Relations</b>	Dr. Rolf-Dieter Grass E-Mail: r.grass@adler-group.com
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	EUR 109.416.860 <sup>1)</sup>
<b>Einteilung</b>	109.416.860 <sup>1)</sup> Stückaktien o. N.
<b>Stimmrecht</b>	1 Stimme je Aktie
<b>Angaben zur Aktie</b>	WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
<b>Designated Sponsor</b>	Baader Bank AG
<b>Börsenplätze</b>	Xetra, Frankfurt am Main
<b>Indizes</b>	CDAX, GPR General Index, DIMAX
<b>Geschäftsjahr</b>	Kalenderjahr

<sup>1)</sup> Stand 30.9.2021



---

ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT  
Berlin-Charlottenburg

---

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

[www.adler-ag.com](http://www.adler-ag.com)

---