

QUARTALSMITTEILUNG Q1

ZUM 31. MÄRZ 2023

/// FINANZKENNZAHLEN

In Mio. EUR		
Gewinn- und Verlustrechnung	3M 2023	3M 2022
Nettomieteinnahmen	28,1	41,1
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	27,7	31,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-0,0	-1,3
EBIT	3,7	-0,8
Konzernergebnis	5,2	-44,7
FFO I	11,0	11,0
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) ¹⁾	0,10	0,10
Bilanz	31.03.2023²⁾	31.12.2022²⁾
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	3.046,1	3.162,5
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	1.757,5	1.977,2
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) ¹⁾	14,41	18,07
EPRA Loan-to-value in %	50,3	50,2
WACD	2,3	2,2
Cashflow	3M 2023	3M 2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1,7	-23,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	6,7	646,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-22,9	-194,1
Mitarbeiter	31.03.2023	31.12.2022
Mitarbeiteranzahl	280	285
Vollzeitäquivalente	266	269
Mieteinheiten³⁾	31.03.2023	31.03.2022
Zahl der Mieteinheiten	11.496	10.010
– davon Wohneinheiten	11.220	9.833
– davon Gewerbeeinheiten	276	177
Durchschnittsmiete (EUR/Monat/qm)	7,09	6,97
Leerstandsquote (%)	2,0	2,3
Marktwert Investment Properties einschließlich Vorräte	1.869	1.681
Jahresnettokaltmiete	61,8	52,0

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	8
Chancen- und Risikobericht	8
Prognosebericht	8
Nachtragsbericht	9
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	10
Ertragslage	10
Vermögenslage	14
Finanzlage	19
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2023	21
Konzernbilanz (IFRS) zum 31. März 2023	22
Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2023	24
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2023	26
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2023	28
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	30
RECHTLICHER HINWEIS	30
AUF EINEN BLICK	31

/// PORTFOLIO

DAS BESTANDSPORTFOLIO

Am Ende des ersten Quartals 2023 hielt die ADLER Real Estate AG (im Folgenden ADLER Real Estate) insgesamt 11.496 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 746.200 Quadratmetern. Die rund 12.000 Mieteinheiten der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties NV (im Folgenden BCP) sind unverändert in der Bilanzposition „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“ enthalten, da weiterhin Verkaufsabsicht besteht.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten für das unter den Investment Properties ausgewiesene Portfolio stellten sich in den ersten drei Monaten 2023 wie folgt dar: Die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat lag am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 7,09, der Leerstand (ohne in Renovierung befindliche Einheiten) erreichte 2,0 Prozent.

Der nach IFRS berechnete Marktwert dieses Portfolios machte Ende März 2023 EUR 1.847,3 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 S.A. (im Folgenden ADLER Group) rund 97,0 Prozent der Anteile an ADLER Real Estate hält. Kein Brokerhaus berichtet mehr über ADLER Real Estate. Gleichwohl gewann die Aktie im Verlauf der ersten drei Monate 2023 nach zunächst kräftigem Kursrückgang rund 3,0 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 rund 16 Prozent seines Wertes verlor. Wesentlicher Grund für die im Branchenvergleich positive Kursentwicklung war die Ankündigung der ADLER Group, den verbliebenen Minderheitsaktionären von ADLER Real Estate im Rahmen eines Squeeze-Out eine Barabfindung in Höhe von EUR 8,76 je Aktie anzubieten.

Da die für alle Konzerngesellschaften der Adler Group notwendige Finanzierung zentral abgewickelt wird, war ADLER Real Estate 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 Real Estate 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

Die ADLER Real Estate AG (im Folgenden ADLER Real Estate) ist ein Wohnungsunternehmen mit Fokus auf bezahlbaren Wohnraum in Deutschland. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Objekten in und am Rande von Ballungsräumen. Geschäftsbetrieb und Immobilienbestände der Gruppe sind sämtlich in Deutschland verortet.

Das Geschäftsmodell der ADLER Real Estate besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen und der Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, wird das Wohnimmobilienportfolio durch An- und Verkäufe verändert oder ergänzt.

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 Tochtergesellschaften wie etwa der ADLER Wohnen Service GmbH, der ADLER Gebäude Service GmbH und der ADLER Energie Service GmbH. Das Portfolio der Brack Capital Properties N.V. (im Folgenden BCP) wird von der zum BCP-Konzern gehörenden Gesellschaft RT Facility Management GmbH verwaltet.

Wohnimmobilienportfolio

Das Portfolio der ADLER Real Estate 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 Real Estate regelmäßig in entsprechendem Umfang.

Akquisitionsstrategie

Nach der Integration in die Adler Group verfolgt ADLER Real Estate keine eigene Akquisitionsstrategie mehr, sondern ist in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe eingebunden. Das Portfolio wird im Rahmen der Portfoliooptimierung regelmäßig überprüft.

Finanzierungsstrategie

Nach der Integration in die Adler Group verfolgt ADLER ADLER Real Estate keine eigene Finanzierungsstrategie mehr, sondern ist in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe eingebunden. Dasselbe gilt auch für das damit verbundene Risikomanagement.

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

ADLER Real Estate verwendet die Nettomieteinnahmen und die Funds from Operations I (FFO I) als wesentliche Steuerungsgrößen. Der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) und der EPRA-Loan to Value (EPRA-LTV) werden unter anderem wegen der Einbindung in die Gesamtstrategie der Adler Group nicht vorrangig zur Unternehmenssteuerung eingesetzt.

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

Im Rahmen des Property-Managements werden zahlreiche nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen regelmäßig überwacht. In der nichtfinanziellen Berichterstattung werden einige davon veröffentlicht, die allerdings nicht zum aktiven Management des Unternehmens verwendet werden. Seit 2020 wird die ADLER Real Estate in die nichtfinanzielle Berichterstattung der Adler Group einbezogen, 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 werden von Mitarbeitern der Adler Group erledigt, die in anderen Konzerngesellschaften beschäftigt sind und mit denen entsprechende Dienstleistungsverträge bestehen.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Als Immobilienkonzern betreibt ADLER Real Estate 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 ersten Quartal 2023 stagnierte die deutsche Wirtschaft. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal nahm das Bruttoinlandsprodukt preis- und kalenderbereinigt um 0,1 Prozent ab. Die Arbeitslosenquote lag Ende März 2023 bei 5,7 Prozent und damit um 0,6 Prozentpunkt höher als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sind die Preise weiterhin kräftig gestiegen. Die Inflationsrate erreichte im März 2023 7,4 Prozent – im Wesentlichen wegen stark gestiegener Preise für Nahrungsmittel, Waren und Dienstleistungen. Dabei erwies sich die Immobilienbranche als stabilisierender Faktor, denn die Mieten stiegen in den ersten drei Monaten 2023 gemäß dem Index der Lebenshaltungskosten nur um 2,1 Prozent.

Rechtliche Rahmenbedingungen

An alle Hauseigentümer in Deutschland richtet sich die Novelle des Gebäudenergiegesetzes, die im April 2023 von der Bundesregierung vorgelegt und sowohl im politischen Raum als auch in der Öffentlichkeit intensiv diskutiert wurde. In der ursprünglichen Fassung sieht sie vor, dass ab 2024 neue Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden sollen. Ab 2045 dürfen dann Heizungen grundsätzlich nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Allerdings gibt es Anzeichen, dass die regierenden Parteien der Ampelkoalition sich bislang weder über sämtliche Inhalte einig sind, noch über staatliche Förderungen beim Umbau, mögliche Übergangsfristen oder die Abfederung sozialer Härten. Daher ist auch noch nicht abzusehen, ob die Novelle tatsächlich bereits 2024 in Kraft treten wird.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Am 9. Januar 2023 hat das Amtsgericht Berlin Charlottenburg die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 bestellt.

Am 11. Januar 2023 lehnte die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die gerichtliche Bestellung zum Abschlussprüfer für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 der ADLER Real Estate ab.

Am 12. Januar 2023 hat sich die ADLER Group mit einer Mehrheit Ihrer Anleihegläubiger darauf verständigt, ein Restrukturierungsverfahren nach englischem Recht einzuleiten. Dazu hat die ADLER Group eine hundertprozentige Tochtergesellschaft (die AGPS BondCo PLC, London) gegründet und diese als neue Emittentin und Hauptschuldnerin aller Verbindlichkeiten aus den von der ADLER Group emittierten Anleihen eingesetzt. Wie in den Anleihebedingungen für diesen Fall vorgeschrieben, garantiert die ADLER Group den Anleihegläubigern unwiderruflich und unbeding, dass alle auf die AGPS BondCo PLC übertragenen Verbindlichkeiten erfüllt werden. Die AGPS BondCo PLC hat daraufhin ein gerichtliches Verfahren zur Genehmigung eines Restrukturierungsplans eingeleitet, nach dem Änderungen an den Anleihebedingungen vorgenommen werden sollen.

Am 17. März 2023 hat die Adler Group ihr förmliches Verlangen vom 23. Juni 2022 hinsichtlich der Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft auf die Adler Group bestätigt und mitgeteilt, dass die Barabfindung zu EUR 8,76 je Aktie erfolgen soll. Die Beschlussfassung ist Tagesordnungspunkt der Hauptversammlung der Adler Real Estate AG am 28. April 2023.

/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der aktuellen Chancen- und Risikosituation verweist die Gesellschaft auf den ausführlichen Chancen- und Risikobericht im Geschäftsbericht 2022 und die im Nachtragsbericht genannten Ereignisse. Ansonsten hat sich an den Chancen und Risiken seit der letzten Berichterstattung nichts Wesentliches geändert.

/// PROGNOSEBERICHT

Seit der Berichterstattung zum Jahr 2022 haben sich die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr nicht geändert. ADLER rechnet für 2023 mit Nettomieteinnahmen in einer Größenordnung von EUR 108 bis 115 Millionen.

/// NACHTRAGSBERICHT

Am 12. April 2023 hat der High Court of Justice of England and Wales den Restrukturierungsplan gemäß Part 26A des Companies Act 2006 der AGPS BondCo PLC genehmigt. Mit der Genehmigung sind wesentliche Voraussetzungen für die Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen der AGPS BondCo PLC und der Gewährung einer zusätzlichen Fremdfinanzierung durch einen Teil der Anleihegläubiger erfüllt.

Am 14. April 2023 wurde die Laufzeit des Darlehens der ADLER Real Estate AG an die Adler Group S. A. in Höhe von EUR 265,0 Millionen per Änderungsvereinbarung bis zum 30. April 2023 verlängert.

Am 24. April 2023 hat sich die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner bereit erklärt, eine Bestellung zum Abschlussprüfer sowohl für die Prüfung des Einzeljahresabschlusses als auch des Konzernjahresabschlusses der ADLER Real Estate für das Geschäftsjahr 2022 anzunehmen.

Am 27. April 2023 hat die Adler Real Estate AG die Unternehmensanleihe 2018/2023 in Höhe von EUR 500,0 Millionen fristgerecht zurückgezahlt, nachdem die Adler Group das Darlehen in Höhe von EUR 265,0 Millionen vorzeitig zurückgezahlt und einen zinslosen Kredit über den Restbetrag gewährt hatte.

Am 28. April 2023 hat die Hauptversammlung der Adler Real Estate AG den Squeeze-out der Minderheitsaktionäre an der ADLER Real Estate AG gegen Barausgleich beschlossen.

Am 9. Mai gab die ADLER Real Estate ein Rückkaufangebot und eine Consent Solicitation für eine Schuldverschreibung über EUR 300 Millionen mit Fälligkeit im Geschäftsjahr 2024 bekannt. Das Rückkaufangebot für die Schuldverschreibung beläuft sich auf EUR 940 (sowie eine zusätzliche Vergütung für die Angebotsannahme in Höhe von EUR 10 und weitere EUR 20 sofern das Angebot vor Ablauf einer bestimmten Frist angenommen wird) je EUR 1.000 Nennwert.

Am 24. Mai 2023 hat Brack Capital Properties mit einer deutschen Bank eine Vereinbarung getroffen, ein Darlehen in Höhe von rund EUR 95 Millionen um weitere drei Jahre zu verlängern.

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

/// ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

ADLER Real Estate erzielt Erträge fast ausschließlich aus der Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien. Darauf ist das Geschäftsmodell ausgelegt und fokussiert.

In Mio. EUR	3M 2023	3M 2022
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	47,0	68,5
– davon Nettomieteinnahmen	28,1	41,1
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-19,2	-36,8
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	27,7	31,7
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	23,0	656,9
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-23,0	-658,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-0,0	-1,3
Personalkosten	-5,9	-7,8
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	1,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,6	-33,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3,2	11,9
Abschreibungen und Wertminderungen	-1,6	-3,8
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	3,7	-0,8
Finanzergebnis	7,1	-37,8
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,2	0,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10,6	-38,3
Ertragsteuern	-5,4	-6,3
Konzernergebnis	5,2	-44,7

Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung

In den ersten drei Monaten 2023 gingen sowohl die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (EUR 47,0 Millionen) als auch die Nettomieteinnahmen (EUR 28,1 Millionen) gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zurück, weil im Laufe des Vorjahres rund 14.000 Mieteinheiten veräußert worden sind. Positiv wirkte sich aus, dass Mitte 2022 ein Portfolio mit 1.400 Einheiten von der ADLER Group erworben wurde und dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden konnten. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 7,09 und der Leerstand erreichte im ersten Quartal 2023 2,0 Prozent.

Mit den Erträgen fiel auch das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in den ersten drei Monaten 2023 geringer aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum und erreichte EUR 27,7 Millionen.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien wurde durch Immobilienveräußerungen aus dem Portfolio von ADLER und dem unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesenen Portfolio der BCP erzielt.

Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties resultierte ausschließlich aus der Bewertung mit vertraglich vereinbarten Kaufpreisen und fiel mit EUR 3,2 Millionen negativ aus.

Aufwand

Der Personalaufwand wird für die ersten drei Monate 2023 mit EUR 5,9 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 sanken gegenüber dem Vorjahresvergleichsbetrag, der im Wesentlichen auf im Zusammenhang mit den Anteilerwerben der LEG an der BCP entstandenen Grunderwerbsteuerverpflichtungen in Höhe von EUR 20,4 Millionen entstanden war.

Ergebnis

Für die ersten drei Monate 2023 ergab sich ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 3,7 Millionen. Das Finanzergebnis erreichte ein Plus von EUR 7,1 Millionen und fiel damit besser aus als im Vorjahreszeitraum. Hier schlugen sich unter anderem die Zinsenerträge aus dem Darlehen an die der Adler Group positi nieder.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird mit EUR 10,6 Millionen ausgewiesen und, nach Abzug der Ertragsteuern, das Konzernergebnis mit EUR 5,2 Millionen.

Funds from Operations (FFO)

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

In Mio. EUR	3M 2023	3M 2022
Konzernergebnis	5,2	-44,7
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	5,2	-44,7
+ Finanzergebnis	-7,1	37,8
+ Ertragsteuern	5,4	6,3
+ Abschreibungen	1,6	3,8
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3,2	11,9
- Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,2	0,2
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	8,6	-8,8
+/- Einmal- und Sondereffekte	10,1	30,8
Bereinigtes EBITA¹⁾	18,6	22,0
- Zinsaufwand FFO	3,4	8,5
- Laufende Ertragsteuern	2,6	1,4
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	1,6	1,1
FFO I	11,0	11,0
Zahl der Aktien, unverwässert	109.416.860	109.416.860
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,10	0,10
Zahl der Aktien, verwässert	109.416.860	109.416.860
FFO I je Aktie (verwässert)	0,10	0,10

¹⁾ Die substanzwahrenden Investitionen werden in den Einmal- und Sondereffekten dargestellt; das Vorjahr wurde angepaßt.

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR	3M 2023	3M 2022
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	9,6	25,6
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	0,2	0,0
Substanzwahrende Investitionen	0,0	5,0
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,1	0,2
Summe Einmal- und Sondereffekte	10,1	30,8

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	3M 2023	3M 2022
Finanzerträge	19,8	8,4
Finanzaufwendungen	-13,3	-46,2
Wertberichtigungen von Forderungen	0,6	0,0
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich)	7,1	-37,8
Anpassungen		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	0,0	10,8
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	3,0	2,4
Sonstige Effekte	-13,5	16,1
Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	-3,4	-8,5

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich in den ersten drei Monaten 2023 FFO in Höhe von EUR 11,0 Millionen, woraus sich je Aktie ein Wert von EUR 0,10 ergibt. Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, gilt dieser Wert auf verwässerter wie unverwässerter Basis.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	31.03.2023	In % der Bilanzsumme	31.03.2023 angepasst ¹⁾	In % der Bilanzsumme angepasst ¹⁾	31.12.2022	In % der Bilanzsumme	31.12.2022 angepasst ¹⁾	In % der Bilanzsumme angepasst ¹⁾
Langfristige Vermögenswerte	1.939,6	47,3	3.096,8	75,5	1.958,6	47,5	3.110,4	75,4
– davon Investment Properties	1.847,3	45,0	2.998,8	73,1	1.864,4	45,2	3.010,5	72,8
Kurzfristige Vermögenswerte	530,6	12,9	822,3	20,0	536,0	13,0	823,4	19,9
– davon Vorräte	21,9	0,5	47,4	1,2	21,9	0,5	47,4	1,1
– davon Zahlungsmittel	104,9	2,6	314,8	7,7	119,1	2,9	329,6	8,0
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	1.633,9	39,8	185,0	4,5	1.630,2	39,5	191,0	4,6
Aktiva	4.104,1	100,0	4.104,1	100,0	4.124,8	100,0	4.124,8	100,0
Eigenkapital	1.636,8	39,9	1.636,8	39,9	1.643,5	39,8	1.643,5	40,1
– davon Grundkapital	109,4	2,7	109,4	2,7	109,4	2,7	109,4	2,6
– davon Rücklagen	738,3	18,0	738,3	18,0	750,2	18,2	750,2	18,1
– davon Bilanzgewinn	481,1	11,7	481,1	11,7	478,8	11,6	478,8	11,8
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	307,9	7,5	307,9	7,5	305,1	7,4	305,1	7,5
Langfristige Verbindlichkeiten	749,6	18,3	1.114,5	27,2	1.050,2	25,5	1.475,9	35,6
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	296,3	7,2	393,3	9,6	594,6	14,4	695,8	16,8
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	334,4	8,1	494,4	12,0	337,4	8,2	549,8	13,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.029,8	25,1	1.293,3	31,5	735,6	17,8	938,5	22,6
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	816,8	19,9	879,4	21,4	517,4	12,5	582,4	14,0
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70,5	1,7	222,7	5,4	68,6	1,7	549,8	4,1
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	687,9	16,8	59,5	1,4	695,6	16,9	66,8	1,6
Passiva	4.104,1	100,0	4.104,1	100,0	4.124,8	100,0	4.124,8	100,0

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

In den Bilanzpositionen der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten befinden sich alle Assets, die in angemessenem Zeitraum veräußert werden sollen. Dazu gehören unverändert auch die Immobilien der BCP. In einer Pro-Forma-Rechnung wird gezeigt, wie sich die einzelnen Bilanzpositionen darstellen würden, wäre die BCP nicht nach IFRS 5 als Veräußerungsgruppe auszuweisen.

Zum Berichtszeitpunkt 31. März 2023 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 4.104,1 Millionen aus, 0,5 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 4.124,8 Millionen).

Vermögenswerte

Die Investment Properties wurden zum 31. März 2023 mit EUR 1.847,3 Millionen (EUR 2.998,8 Millionen in der angepassten Rechnung) ausgewiesen und lagen damit nahezu auf demselben Niveau wie zu Jahresbeginn.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 530,6 Millionen (EUR 822,2 Millionen in der angepassten Rechnung) aus, was nur geringfügigen Veränderungen gegenüber dem Jahresbeginn entspricht.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen die Immobilien der BCP und andere, für die bereits notarielle Kaufverträge vorliegen. In Summe beliefen sie sich zum 31. März 2023 auf EUR 1.633,9 Millionen.

Eigenkapital/Verbindlichkeiten

Das Eigenkapital betrug Ende März 2023 EUR 1.636,8 Millionen, die Eigenkapitalquote 39,9 Prozent.

Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen zum 31. März 2023 auf EUR 749,6 Millionen deutlich ab, weil eine Anleihe in Höhe von EUR 300,0 Millionen in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umgliedert wurde.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten nahmen entsprechend auf EUR 1.029,8 Millionen zu.

Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden lagen am 31. März 2023 bei EUR 687,9 Millionen.

EPRA Loan to Value (EPRA-LTV)

EPRA hat im Jahr 2022 eine neue Kennzahl eingeführt, das EPRA-Loan-to-Value-Verhältnis. Dieser EPRA-LTV ersetzt den bisher von der ADLER Real Estate genutzten LTV und wurde im Geschäftsbericht 2022 erstmalig ausgewiesen. Der EPRA-LTV zeigt das Verhältnis zwischen der Nettoverschuldung und dem Gesamtimmobilienwert eines Immobilienunternehmens wie in den folgenden Tabellen dargestellt. Am Ende des Berichtszeitraumes machte der EPRA-LTV 50,3 Prozent aus – nach 50,2 Prozent Prozent am Jahresende 2022.

In Mio. EUR	Konzern Loan-to-value	Nicht beherrschende Anteile ²⁾	Summe 31.03.2023
Bankdarlehen	405	0	405
Commercial Paper	0	0	0
Hybridkapital	0	0	0
Anleihen	1.113	0	1.113
Fremdwährungsderivate	0	0	0
Nettoverschuldungen	377	-310	67
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	0	0	0
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	0	0	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-105	0	-105
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.790	-310	1.480
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0
Anlageimmobilien	1.847	0	1.847
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien ¹⁾	1.656	-584	1.073
Immobilien in der Projektentwicklungsphase	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	23	0	23
Immobilienvermögen	3.526	-584	2.942
EPRA Loan-to-value	50,8%	53,1%	50,3%

¹⁾ Berücksichtigt zum Zeitwert ausgewiesene Vorräte in Höhe von EUR 22 Mio. sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.

²⁾ Berücksichtigt die Anteile von Minderheitsgesellschaftern an der ADLER-Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („BCP“).

In Mio. EUR	Konzern Loan-to-value	Nicht beherrschende Anteile ²⁾	Summe 31.12.2022
Bankdarlehen	406	0	406
Commercial Paper	0	0	0
Hybridkapital	0	0	0
Anleihen	1.112	0	1.112
Fremdwährungsderivate	0	0	0
Nettverbindlichkeiten	400	-313	67
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	0	0	0
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	0	0	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-119	0	-119
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.799	-313	1.486
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0
Anlageimmobilien	1.864	0	1.864
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien ¹⁾	1.655	-584	1.070
Immobilien in der Projektentwicklungsphase	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	23	0	23
Immobilienvermögen	3.543	-585	2.957
EPRA Loan-to-value	50,8%	53,5%	50,2%

¹⁾ Berücksichtigt zum Zeitwert ausgewiesene Vorräte in Höhe von EUR 22 Mio. sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.

²⁾ Berücksichtigt die Anteile von Minderheitsgesellschaftern an der ADLER-Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („BCP“).

In Mio. EUR	31.03.2023	31.12.2022
Anteile an assoziierten Unternehmen	-2	-3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	-50	-49
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-45	-34
Short term loans given IC	-278	-282
Ertragsteueransprüche	-7	-7
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	-74	-72
davon Derivate Postiver Marktwert	1	1
Pensionsrückstellungen	1	1
Sonstige Rückstellungen	0	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5	5
davon Leasingverbindlichkeiten langfristig	-3	-4
davon Derivate langfristig	0	0
Ertragsteuerschulden	94	95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37	34
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11	21
davon Leasingverbindlichkeiten kurzfristig	-1	-1
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	688	696
Nettverbindlichkeiten	377	400

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 31. März 2023 bei 2,3 Prozent (31. Dezember 2022: 2,2 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 31. März 2023 EUR 1.576,6 Millionen erreicht (angepasste Berechnung EUR 1.757,5 Millionen). Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2022 (EUR 1.590,2 Millionen oder EUR 1.776,2 Millionen in der angepassten Rechnung) leicht abgenommen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 31. März 2023 EUR 14,41 oder EUR 16,06 in der angepassten Rechnung (31. Dezember 2022: EUR 14,53 oder EUR 16,23 in der angepassten Rechnung).

In Mio. EUR	31.03.2023	31.03.2023 angepasst ¹⁾	31.12.2022	31.12.2022 angepasst ¹⁾
Eigenkapital	1.636,8	1.636,8	1.643,5	1.643,5
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-307,9	-307,9	-305,1	-305,1
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.328,9	1.328,9	1.338,4	1.338,4
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	142,1	249,2	145,4	255,9
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,0	0,4	0,0	2,7
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	105,4	178,8	106,8	179,5
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	0,2	0,2	-0,7	-0,5
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-0,1	-0,1	0,2	0,1
EPRA NRV (verwässert)	1.576,6	1.757,5	1.590,2	1.776,2
Bereinigter EPRA NRV (verwässert)	1.576,6	1.757,5	1.590,2	1.776,2
Anzahl der Aktien, verwässert	109.416.860	109.416.860	109.416.860	109.416.860
EPRA NRV je Aktie (verwässert)	14,41	16,06	14,53	16,23
Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)	14,41	16,06	14,53	16,23

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

FINANZLAGE

In Mio. EUR	3M 2023	3M 2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1,7	-23,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	6,7	646,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-22,9	-194,1
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-0,3	-1,5
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	0,5	-154,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	119,1	296,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	104,9	569,8

In den ersten drei Monaten 2023 resultierte aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 1,7 Millionen.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich in der Berichtsperiode ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 6,7 Millionen.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug EUR 22,9 Millionen.

Am 31. März 2023 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 104,9 Millionen (31. März 2022: EUR 569,8 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 weiterhin positiv eingeschätzt: Die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert hoch. Die Verluste des vergangenen Jahres gehen überwiegend auf nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte oder Wertberichtigungen zurück. Die Bilanzstruktur ist solide und die Finanzierung langfristig gesichert, nachdem der Restrukturierungsplan der Adler Group genehmigt worden ist.

/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 31. März 2023

In TEUR	31.03.2023	31.12.2022
Aktiva	4.104.083	4.124.816
Langfristige Vermögenswerte	1.939.551	1.958.637
Firmenwerte	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	78	101
Sachanlagen	12.818	13.070
Investment Properties	1.847.250	1.864.442
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.287	3.465
Sonstige Finanzanlagen	22.528	23.402
Sonstige langfristige Vermögenswerte	49.561	49.128
Latente Steueransprüche	5.028	5.028
Kurzfristige Vermögenswerte	530.603	535.991
Vorräte	21.870	21.870
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.969	34.349
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	277.593	281.863
Ertragsteueransprüche	7.371	7.109
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	73.937	71.718
Zahlungsmittel	104.863	119.082
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	1.633.929	1.630.188

In TEUR	31.03.2023	31.12.2022
Passiva	4.104.083	4.124.816
Eigenkapital	1.636.814	1.643.482
Grundkapital	109.417	109.417
Eigene Anteile	0	0
	109.417	109.417
Kapitalrücklage	783.332	783.332
Gewinnrücklagen	-445	-445
Sonstige Rücklagen	-44.551	-32.640
Bilanzgewinn	481.132	478.734
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.328.885	1.338.397
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	307.929	305.085
Langfristige Schulden	749.586	1.050.152
Pensionsrückstellungen	640	641
Verbindlichkeiten für latente Steuern	112.867	112.050
Sonstige Rückstellungen	46	46
Verbindlichkeiten aus Anleihen	296.320	594.624
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	334.388	337.355
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.325	5.436
Kurzfristige Schulden	1.029.765	735.550
Sonstige Rückstellungen	0	0
Ertragsteuerschulden	93.766	94.965
Verbindlichkeiten aus Anleihen	816.764	517.353
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	70.527	68.598
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.444	34.032
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.263	20.601
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	687.918	695.632

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2023

in TEUR	3M 2023	3M 2022
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	46.963	68.532
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-19.221	-36.787
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	27.742	31.745
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	23.000	656.935
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-23.015	-658.228
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-16	-1.293
Personalkosten	-5.893	-7.827
Sonstige betriebliche Erträge	366	1.863
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.626	-33.291
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-3.208	11.857
Abschreibungen und Wertminderungen	-1.642	-3.805
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	3.724	-751
Finanzerträge	19.816	8.361
Finanzaufwendungen	-13.256	-46.138
Wertberichtigungen von Forderungen	580	0,0
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-229	186
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.635	-38.341
Ertragsteuern	-5.393	-6.314
Konzernergebnis	5.242	-44.656
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0
Latente Steuern OCI	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-11.039	-206
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-872	-1.999
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	-11.911	-2.205
Sonstiges Ergebnis	-11.911	-2.205
Gesamtergebnis	-6.669	-46.861

in TEUR	3M 2023	3M 2022
Vom Konzernergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	2.399	-38.787
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.843	-5.868
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-9.512	-40.992
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.843	-5.868
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	0,02	-0,35
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	0,02	-0,35

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2023

In TEUR	3M 2023	3M 2022
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	3.724	-751
+ Abschreibungen und Wertminderungen	1.642	3.805
-/+ Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	1
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	3.208	-11.857
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	4.600	35.352
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-1	-149
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15.285	-29.299
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-22.077	-10.796
+/- Steuerzahlungen	-4.649	-10.294
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	1.732	-23.988
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	-1	658
= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	1.731	-23.330
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	0
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	0	0
+ Erhaltene Anzahlungen für zur Veräußerung gehaltene Grundstücke aus dem Anlagevermögen	300	0
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-5.880	-12.962
+ Veräußerung von Investment Properties	12.810	655.560
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-167	-416
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	0	175
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-361	0
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	0	4.103
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
- Steuerzahlungen	0	0
- Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0

In TEUR	3M 2023	3M 2022
= Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	6.702	646.460
Sonstige Veränderungen im Eigenkapital die nicht zahlungswirksam sind	0	0
+/- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	0	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	0	162.518
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	0	0
- Zinsauszahlungen	-11.592	-11.940
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	9.971
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-11.029	-354.212
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-250	-403
- Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-36	-45
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	0	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0
= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-22.907	-194.111
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	119.082	296.807
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-253	-1.464
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	0
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	508	-154.579
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.731	-23.330
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	6.702	646.460
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	-22.907	-194.111
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	104.863	569.783

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2023

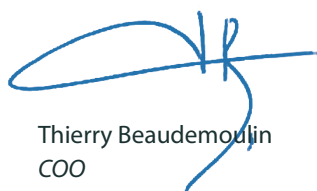
In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
Stand zum 01.01.2022	109.417	783.332
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0
Summe Sonstiges Ergebnis	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Sachkapitalerhöhung	0	0
Stand zum 31.03.2022	109.417	783.333
Stand zum 01.01.2023	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
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Sachkapitalerhöhung	0	0
Stand zum 31.03.2023	109.417	783.332

Gewinn- rücklagen	Sonstige Rück- lagen	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-875	-9.860	830.263	1.712.277	431.741	2.144.018
0	0	-38.788	-38.788	-5.868	-44.656
0	-2.205	0	-2.205	0	-2.205
0	0	0	0	0	0
0	-2.005	0	-2.205	0	-2.205
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
-875	-12.065	791.475	1.671.284	425.873	2.097.157
-446	-32.640	478.734	1.338.397	305.085	1.643.483
0	0	2.399	2.399	2.844	5.242
0	-11.911	0	-11.911	0	-11.911
	0	0	0	0	0
0	-11.911	0	-11.911	0	-11.911
0		0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
-446	-44.551	481.132	1.328.885	307.929	1.636.814

/// 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 25. Mai 2023



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
Thomas Zinnöcker	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
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



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
