

HALBJAHRESBERICHT H1

ZUM 30. JUNI 2023

/// FINANZKENNZAHLEN

In Mio. EUR		
Gewinn- und Verlustrechnung	6M 2023	6M 2022
Nettomieteinnahmen	56,2	71,0
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	54,1	57,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-0,0	-12,2
EBIT	-235,3	-93,1
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-211,6	-168,5
Konzernergebnis	-211,6	-168,5
FFO I	20,4	22,3
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) ¹⁾	0,19	0,20
Bilanz	30.06.2023²⁾	31.12.2022²⁾
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	2.808,4	3.162,5
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	1.608,4	1.776,2
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) ¹⁾	15,31	16,23
EPRA Loan-to-value in %	48,7	50,2
WACD	3,7	2,2
Cashflow	6M 2023	6M 2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16,9	13,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4,2	760,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7,7	-814,8
Mitarbeiter	30.06.2023	31.12.2022
Mitarbeiteranzahl	270	285
Vollzeitäquivalente	254	269
Mieteinheiten³⁾	6M 2023	6M 2022
Zahl der Mieteinheiten	11.161	10.010
– davon Wohneinheiten	10.897	9.833
– davon Gewerbeeinheiten	264	177
Durchschnittsmiete (EUR/Monat/qm)	7,28	6,99
Leerstandsquote (%)	1,6	2,3
Marktwert Investment Properties einschließlich Vorräte	1.743	1.703
Jahresnettokaltemiete	61,8	50,1

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
Rechtliche Rahmenbedingungen	7
Chancen- und Risikobericht	7
Prognosebericht	10
Nachtragsbericht	10
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	11
Ertragslage	11
Vermögenslage	15
Finanzlage	20
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2023	21
Konzernbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2023	22
Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023	24
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023	26
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023	28
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. JUNI 2023	31
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	47
RECHTLICHER HINWEIS	47
AUF EINEN BLICK	48

/// PORTFOLIO

DAS BESTANDSPORTFOLIO

Zur Mitte des Jahres 2023 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 11.161 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 723.840 Quadratmetern. Die rund 9.600 Mieteinheiten der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties NV (BCP) sind 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 sechs Monaten 2023 wie folgt dar: Die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat lag am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 7,28, der Leerstand (ohne in Renovierung befindliche Einheiten) erreichte 1,6 Prozent.

Der nach IFRS berechnete Marktwert dieses Portfolios machte Ende Juni 2023 EUR 1.721,3 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. 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 des ersten Halbjahres 2023 nach zunächst kräftigem Kursrückgang rund 23,0 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 19 Prozent seines Wertes verlor. Wesentlicher Grund für die im Branchenvergleich positive Kursentwicklung war die Entscheidung der Außerordentlichen Hauptversammlung der ADLER Real Estate am 28. April 2023, den verbliebenen Minderheitsaktionären im Rahmen eines Squeeze-Out eine Barabfindung in Höhe von EUR 8,76 je Aktie anzubieten.

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

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

/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

ADLER ist ein Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Objekten in und am Rande von Ballungsräumen. Geschäftsbetrieb und Immobilienbestände der Gruppe sind sämtlich in Deutschland verortet.

Das Geschäftsmodell von ADLER besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen und der Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, ergänzt oder verändert ADLER sein Wohnimmobilienportfolio durch An- und Verkäufe, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt.

Die zentralen Funktionen im Property-Management obliegen Mitarbeitern aus der Konzernzentrale, der Adler Group, zu der die ADLER Real Estate seit Mitte 2020 gehört. Die tägliche Verwaltung der Immobilienbestände liegt in Händen unterschiedlicher Konzerngesellschaften wie etwa der ADLER Wohnen Service GmbH, der ADLER Gebäude Service GmbH und der ADLER Energie Service GmbH. Das Portfolio des Teilkonzerns BCP wird von der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH verwaltet.

Wohnimmobilienportfolio

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

Akquisitionsstrategie

Nach der Integration in die Adler Group verfolgt ADLER keine eigene Akquisitionsstrategie mehr, sondern ist in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe eingebunden. Das Portfolio wird im Rahmen der Portfoliooptimierung regelmäßig überprüft und um Immobilien bereinigt, die nicht mehr in die Unternehmensstrategie passen.

Finanzierungsstrategie

Nach der Integration in die neue Adler Group verfolgt ADLER keine eigene Finanzierungsstrategie mehr, sondern ist eingebunden in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe. 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 (EPRALTV) 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. ADLER Real Estate ist in die nichtfinanziellen Berichterstattung der Adler Group einbezogen.

MITARBEITER

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

/// WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2023 stagnierte die deutsche Wirtschaft. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum nahm das Bruttoinlandsprodukt preis- und kalenderbereinigt sowohl im ersten als auch im zweiten Quartal um 0,2 Prozent ab. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2023 bei 5,5 Prozent und damit um 0,3 Prozentpunkte höher als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sind die Preise weiterhin kräftig gestiegen. Die Inflationsrate erreichte im Juni 2023 6,8 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 sechs Monaten 2023 gemäß Index der Lebenshaltungskosten nur um 2,0 Prozent.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

An alle Hauseigentümer in Deutschland richtet sich die Novelle des Gebäudeneergesetzes, die im April 2023 von der Bundesregierung vorgelegt und seitdem sowohl im politischen Raum als auch in der Öffentlichkeit intensiv diskutiert wurde. Sie sieht vor, dass ab 2024 neue Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden sollen. Ab 2045 dürfen dann für Heizungen grundsätzlich keine fossilen Brennstoffe mehr genutzt werden, auch wenn wohl Ausnahmen bestehen bleiben werden. Zur Abfederung sozialer Härten sind umfangreiche finanzielle Hilfsprogramme vorgesehen. Die Novelle soll in der 2. Hälfte des Jahres 2023 beschlossen werden.

/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Zusätzlich zu dem im Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2022 dargestellten Chancen und Risiken haben sich im ersten Halbjahr 2023 im Wesentlichen Änderungen durch die Regelungen des Restrukturierungsplans und die damit einhergehenden Änderungen in der strategischen Ausrichtung der Adler Group sowie sich daraus ergebende Risiken mit Wirkung auf die ADLER ergeben. Im Hinblick auf die Chancen wird auf den Integrierten Konzernabschluss für 2022 verwiesen.

Mit Konzentration der Adler Group auf ein in Berlin verankertes Renditeportfolio mit begrenztem Entwicklungsengagement und der Klassifizierung aller Projekte, die nicht kurzfristig (bis 2025) fertiggestellt und als Forward Sale oder Condominium-Projekte geliefert werden als Upfront Sale, wurden alle jene Projekte auf ihre Verkaufsmöglichkeiten und zu erzielenden Verkaufspreise hin analysiert. Die Umsetzung der für die Bestandsobjekte und Projektentwicklungen entwickelte Verkaufsstrategie der Gesellschaft befindet sich in der Umsetzung. Einhergehend wurde die Anzahl der Beschäftigten reduziert, Änderungen in der Konzernstruktur vorgenommen und langfristige Verbindlichkeiten refinanziert. Angesichts der fortschreitenden Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten, insbesondere der Mitte 2025 fälligen Rückzahlung des Fresh Money haben sich die Liquiditäts- und Bewertungsrisiken erhöht. Mit der Genehmigung des Restrukturierungsplan und der Bereitstellung des Fresh Money verbesserte sich die Reputation der Adler Group und der ADLER, auch macht die Entscheidung zum Verkauf der meisten Projekte die Adler Group weniger abhängig von Verfügbarkeit von Lieferanten und Subunternehmen sowie anfällig für weitere Preissteigerungen von Baumaterialien und Energie. Andererseits haben die staatsanwaltlichen Ermittlungen und die Durchsuchungen von Gesellschafts- und Privaträumen sowie die damit einhergehende negative Presse dem Ansehen der Gesellschaft geschadet.

Am 29. Juni 2023 hat der Court of Appeal im Vereinigten Königreich die Berufung gegen die Genehmigung des Restrukturierungsplans der AGPS BondCo PLC, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Adler Group, durch den High Court of Justice von England und Wales gemäß Teil 26A des Companies Act 2006 am 12. April 2023 zugelassen. Die Berufung wurde von einer Gruppe von Anleihegläubigern beantragt, die als Ad Hoc Group („AHG“) bekannt ist. Die Anhörung der Berufung wurde für drei bis vier Tage, zwischen dem 23. und 26. Oktober 2023, angesetzt. Danach erwarten wir, dass das Berufungsgericht seine Entscheidung innerhalb weniger Monate fällt. Solange die geplante Berufung anhängig ist, ist das Unternehmen der Ansicht, dass dies kein rechtliches Hindernis für die weitere Umsetzung der Umstrukturierung darstellt. Da jedoch keine einschlägigen Gerichtsentscheidungen vorliegen, kann das Unternehmen das Ergebnis und die Auswirkungen der Berufung nicht mit Sicherheit beurteilen.

Nachdem Ende April sich die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Rödl & Partner bereit erklärt hat, den Jahres- und Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG für das Jahr 2022 zu prüfen, wurde Rödl & Partner am 26. Mai 2023 durch das Registergericht Berlin zum Abschlussprüfer der Adler Real Estate AG bestellt. Die Bestellung des Abschlussprüfers hat sich neben dem Restrukturierungsplan nach Ansicht des Vorstands positiv auf die Reputation ausgewirkt.

Am 3. Juli 2023 hat die Adler Group S.A. einen Darlehensvertrag zur Aufnahme eines marktüblich verzinsten Darlehens in Höhe von bis zu EUR 75 Millionen und einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2025 von ihrer Tochtergesellschaft, der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft („Adler RE“) mit Zustimmung ihres Verwaltungsrats unterzeichnet. Der Zinssatz des Darlehens beträgt 13 Prozent p.a. Von einer Besicherung des Darlehens wurde abgesehen, da ADLER Real Estate jederzeit mit der Forderung gegen die Forderung der Gesellschaft aus einem gegenläufigen Darlehen in Höhe von derzeit ca. EUR 235 Millionen aufrechnen könnte. Die ADLER verfügt damit für zwei Jahre über weitere Liquiditätsmöglichkeiten über den Verkauf von Objekten und Projekten hinaus.

Risikomanagementsystem

Im Vergleich zum 31. Dezember 2022 haben sich in dem Risikomanagementprozess und der Risikoidentifikation und Bewertung innerhalb der Adler Group mit Geltung für die ADLER als Tochtergesellschaft keine wesentlichen Änderungen ergeben. Hinsichtlich Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten wurde das zentrale Risikomanagement als Teil des Bereiches „Compliance & Risikomanagement“ zum 1. Juli 2023 dem Chief Restructuring Officer (CRO) als neue Funktion im Senior Management der Adler Group zugeordnet.

Quantifizierung-Scoring-Modell

Zum 1. Halbjahr 2023 wurden weitere Risiken als für die ADLER als existenzbedrohend eingeschätzt. Die Risiken „Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants“ und „Liquiditätsrisiken“ wurden mit einer potenziellen Schadenshöhe bezüglich der Liquidität von EUR 37,5 - < 75 Millionen bzw. bezüglich des Eigenkapital von EUR 445 - < 890 Millionen (Klasse 5) bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 75 - < 90 Prozent (Klasse 5) erfasst. Des Weiteren wurde das Risiko der Verschlechterung des Unternehmensratings im roten Bereich mit der Schadenklasse 3 und einer Eintrittswahrscheinlichkeit von > 90 Prozent (Klasse 6) erfasst.

Das „Reputationsrisiko“ konnte in den gelben Bereich runtergestuft werden.

Risikotragfähigkeitsanalyse

Basierend auf dem Risikoquantifizierungsmodell und der aggregierten Liquiditätsrisikoposition ist ADLER von der erfolgreichen Umsetzung des Restrukturierungsplans und der Bereitstellung von Mitteln abhängig, um die Rückzahlung der ADLER 2023 SUN zu ermöglichen. In der aktuellen 2-Jahres-Planung geht die Gesellschaft von einem ausreichenden Zahlungsmittelzufluss aus dem Verkauf von Objekten und Projekten in dem betrachteten Zeitraum aus, um die aggregierte Liquiditätsrisikoposition zum 30. Juni 2023 decken zu können.

Basierend auf dem Risikoquantifizierungsmodell und der aggregierten Eigenkapitalrisikoposition wird ADLER trotz möglicher Verkäufe von Projekten und Objekten unter den aktuellen Bilanzwerten mit Vereinbarung entsprechenden Bewertungsverlusten in der Lage sein, die aggregierte Risikoposition zu decken.

Qualitative Bewertung

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Änderungen in den Risikounterkategorien zum 30. Juni 2023 im Vergleich zum 31. Dezember 2022, die gemäß der qualitativen Bewertung mit einem Risikoscore von mehr als 4,5 versehen und daher als sehr relevant eingestuft wurden. Risikounterkategorien, die als wesentlich angesehen werden (d.h. die Gewichtung in der Gesamtrisikobewertung übersteigt 5 Prozent), sind ebenfalls nachstehend aufgeführt. Für die übrigen Risikounterkategorien wird auf den Geschäftsbericht 2022 verwiesen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Vergleichswerte zum 31. Dezember 2022 in Klammern gesetzt.

Risikokategorie	Risikounterkategorie	Risikoscore	Wesentlichkeit
Finanzwirtschaftliche und Finanzrisiken	Liquiditätsrisiko	5,5 (5,1)	wesentlich
	Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants	5,3 (4,6)	wesentlich
	Verschlechterung des externen Unternehmensratings	5,3	
	Bilanzierungs- und Bewertungsrisiken	4,8 (4,6)	wesentlich
Operative Risiken bei der Projektentwicklung	Projektspezifische Transaktionsrisiken	5,5	
Unternehmensspezifische Risiken	Zentraler Einkauf	4,5 (4,8)	

Sehr relevante und wesentliche Risiken

Unter den zum 30. Juni 2023 bestimmten Risiken oder Risikounterkategorien, die vom ADLER-Konzern als sehr relevant (d.h. mit einem Risikoscore von mehr als 4,5 in der qualitativen Bewertung) und wesentlich (d.h. mit einer Gewichtung von mehr als 5 Prozent in der Gesamtrisikobewertung) eingestuft worden sind, werden die im Folgenden genannten Risiken als existenzbedrohende Risiken für das Unternehmen angesehen: (1) Liquiditätsrisiken und (2) Risiken aus der Verletzung der finanziellen Covenants.

Gesamtbewertung der Risiken und Chancen durch die Unternehmensleitung

Die Geschäftsführung der ADLER hat die oben genannten, existenzbedrohenden Risiken zum 30. Juni 2023 erkannt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet, um diese abzuwenden. Die strategische Ausrichtung mit dem geplanten Verkauf von Objekten und Projekten sowie die weitere Konzentration auf den Bestand auf die Region Berlin soll die Voraussetzungen für ausreichende Liquidität und somit für eine positive Fortführungsprognose und die Finanzierung aller wesentlichen Fälligkeiten bis Mitte 2025 geschaffen wurden. Die Zurverfügungstellung des Fresh Money durch die Bondholder im Rahmen des Restrukturierungsplans hat der Adler Group und ihren Tochtergesellschaften die notwendige Flexibilität ermöglicht, die weiteren Maßnahmen im Sinne der Gesellschaft umsetzen zu können.

/// 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 3. Juli 2023 hat die ADLER Real Estate AG mit der Muttergesellschaft Adler Group vereinbart, ihr ein Darlehen in Höhe von bis zu EUR 75 Millionen und einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2025 mit marktüblichen Zinsen zu gewähren.

Weitere Ereignisse, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage von ADLER 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 DES KONZERNS DER ADLER REAL ESTATE AG

ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	6M 2023	6M 2022
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	91,0	117,3
– davon Nettomieteinnahmen	56,2	71,1
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-36,9	-60,0
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	54,1	57,3
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	30,5	1.046,6
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-30,5	-1.058,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-0,0	-12,2
Personalkosten	-10,5	-13,4
Sonstige betriebliche Erträge	3,0	5,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30,5	-42,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-250,1	-34,4
Abschreibungen und Wertminderungen	-1,2	-53,4
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-235,3	-93,1
Finanzergebnis	10,8	-84,1
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,6	0,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-225,0	-176,8
Ertragsteuern	13,4	8,3
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-211,6	-168,5
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,0	0,0
Konzernergebnis	-211,6	-168,5

Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung

Im ersten Halbjahr 2023 gingen sowohl die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (EUR 91,0 Millionen) als auch die Nettomieteinnahmen (EUR 56,2 Millionen) deutlich zurück, weil im Laufe des letzten Geschäftsjahres rund 14.000 Mieteinheiten veräußert worden sind. Positiv wirkte sich aus, dass zur Jahresmitte des Vorjahres ein kleines Portfolio mit 1.400 Einheiten 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 7,28 und der Leerstand erreichte zur Jahresmitte 2023 1,6 Prozent.

Mit den Erträgen fiel auch das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung im ersten Halbjahr 2023 geringer aus als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres und erreichte EUR 54,1 Millionen.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien ergaben sich Erträge und Aufwendungen in gleicher Höhe, so dass weder ein positives noch ein negatives Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien erzielt wurde. Die veräußerten Immobilien stammten aus dem Portfolio von ADLER und dem unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesenen Portfolio der BCP.

Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties

Das Ergebnis aus der Marktbewertung der Investment Properties fiel wegen der anhaltend schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere wegen der aktuellen und noch zu erwartenden Zinserhöhungen und der in Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine eingetrübten Zukunftsaussichten mit EUR 250,1 Millionen negativ aus.

Aufwand

Der Personalaufwand wird für das erste Halbjahr 2023 mit EUR 10,5 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 vergleichbaren Betrag des Vorjahres, da im Vorjahr Grunderwerbsteuerverpflichtungen in Höhe von EUR 20,4 Millionen im Zusammenhang mit den Anteilerwerben der LEG an der BCP entstanden war.

Ergebnis

Für die ersten sechs Monate 2023 ergab sich ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von minus EUR 235,3 Millionen. Das Finanzergebnis erreichte ein Plus von EUR 10,8 Millionen und fiel damit besser aus als im Vorjahreszeitraum. Hier schlagen sich unter anderem die Zinserträge aus dem Darlehen an die Adler Group positiv nieder.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird mit minus EUR 225,0 Millionen ausgewiesen und, nach Berücksichtigung der Steuergutschrift, das Konzernergebnis mit minus EUR 211,6 Millionen.

Funds from Operations (FFO)

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

In Mio. EUR	6M 2023	6M 2022
Konzernergebnis	-211,6	-168,5
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-211,6	-168,5
+ Finanzergebnis	-10,8	84,1
+ Ertragsteuern	-13,4	-8,3
+ Abschreibungen	1,2	53,4
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-250,1	-34,4
- Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,6	0,4
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	16,1	-5,3
+/- Einmal- und Sondereffekte	19,7	47,1
Bereinigtes EBITA¹⁾	35,8	41,7
- Zinsaufwand FFO	6,4	12,3
- Laufende Ertragsteuern	5,7	3,7
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	3,2	3,5
FFO I	20,4	22,2
Zahl der Aktien, unverwässert	109.416.860	109.416.860
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,19	0,20
Zahl der Aktien, verwässert	109.416.860	109.416.860
FFO I je Aktie (verwässert)	0,19	0,20

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	6M 2023	6M 2022
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	17,6	37,4
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	1,8	2,0
Substanzwahrende Investitionen	0,0	7,3
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,0	0,4
Summe Einmal- und Sondereffekte	19,4	47,1

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	6M 2023	6M 2022
Finanzerträge	47,3	62,9
Finanzaufwendungen	-36,5	-81,6
Wertberichtigungen von Forderungen	0,0	-65,4
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	10,8	-84,1
Anpassungen		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	0,0	12,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	6,7	8,6
Sonstige Effekte	-24,1	50,6
Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	-6,4	-12,3

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich in 2023 FFO in Höhe von EUR 20,4 Millionen, woraus sich je Aktie ein Wert von EUR 0,19 ergibt. Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, gilt dieser Wert auf verwässertes wie unverwässertes Basis.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	30.06.2023	In % der Bilanzsumme	30.06.2023 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	1.811,7	49,5	2.860,4	78,1	1.958,6	47,5	3.110,4	75,4
– davon Investment Properties	1.721,3	47,0	2.764,2	75,5	1.864,4	45,2	3.010,5	73,0
Kurzfristige Vermögenswerte	333,9	9,1	622,2	17,0	536,0	13,0	823,4	20,0
– davon Vorräte	21,9	0,6	44,2	1,2	21,9	0,5	47,4	1,1
– davon Zahlungsmittel	132,3	3,6	343,4	9,4	119,1	2,9	329,6	8,0
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	1.515,6	41,4	178,7	4,9	1.630,2	39,5	191,0	4,6
Aktiva	3.661,2	100,0	3.661,2	100,0	4.124,8	100,0	4.124,8	100,0
Eigenkapital	1.552,4	42,4	1.552,4	42,4	1.643,5	39,8	1.643,5	39,8
– davon Grundkapital	109,4	3,0	109,4	3,0	109,4	2,7	109,4	2,7
– davon Rücklagen	870,8	23,8	870,8	23,8	750,2	18,2	750,2	18,2
– davon Bilanzgewinn	318,5	8,7	318,5	8,7	478,7	11,6	478,7	11,6
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	253,7	6,9	253,7	6,9	305,1	7,4	305,1	7,4
Langfristige Verbindlichkeiten	1.262,6	34,5	1.715,7	46,9	1.050,2	25,5	1.468,1	35,6
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	296,6	8,1	391,4	10,7	594,6	14,4	695,8	16,9
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	325,4	8,9	576,6	15,7	337,4	8,2	549,8	13,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	161,1	4,4	334,1	9,1	735,6	17,8	946,4	22,9
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	5,1	0,1	66,5	1,8	517,4	12,5	582,4	14,1
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7,5	0,2	67,3	1,8	68,6	1,7	169,6	4,1
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	685,2	18,7	59,0	1,6	695,6	16,9	66,8	1,6
Passiva	3.661,2	100,0	3.661,2	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 Konzerngesellschaft BCP. In einer Pro-Forma-Rechnung wird gleichzeitig gezeigt, wie sich die einzelnen Bilanzpositionen darstellen, wenn die BCP nicht als Veräußerungsgruppe nach IFRS angesehen wird.

Zum Berichtszeitpunkt 30. Juni 2023 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 3.661,2 Millionen aus, 11,2 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 4.124,8 Millionen).

Vermögenswerte

Die Investment Properties wurden zum 30. Juni 2023 mit EUR 1.721,3 Millionen (in der angepassten Rechnung mit EUR 2.764,2 Millionen ausgewiesen) und lagen niedriger als zu Jahresbeginn (EUR 1.864,4 Millionen, EUR 3.010,5 Millionen in der angepassten Rechnung). Die negativen Bewertungseffekte fielen deutlich höher aus als die getätigten Investitionen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 334,8 Millionen (in der angepassten Rechnung EUR 622,2 Millionen) aus. Der Rückgang gegenüber dem Jahresbeginn erklärt sich im Wesentlichen daraus, dass zwischenzeitlich das Intercompany-Darlehen in Höhe von EUR 265 Mio mit der Rückzahlung der Anleihen 2017/2024 und 2018/2023 durch die Adler Group S.A. verrechnet wurde.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen die Immobilien der Brack Capital Properties und andere, für die bereits notarielle Kaufverträge vorliegen. In Summe beliefen sie sich zum 30. Juni 2023 auf EUR 1.515,6 Millionen.

Eigenkapital/Verbindlichkeiten

Das Eigenkapital betrug Ende Juni 2023 EUR 1.552,4 Millionen, was wegen der Verluste in 2023 einen Rückgang gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres bedeutet. Die Eigenkapitalquote betrug 42,4 Prozent.

Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen zum 30. Juni 2023 auf EUR 1.262,6 Millionen zu. Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden auch EUR 166,1 Millionen gegenüber sonstigen Gläubigern aus einer Refinanzierung von zwei Tochtergesellschaften ausgewiesen. Ebenso stiegen die langfristigen Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen um EUR 372 Millionen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten nahmen hingegen auf EUR 161,1 Millionen ab. Dies resultiert aus der Rückzahlung von Anleihen in Höhe von EUR 512 Millionen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden lagen wegen der zwischenzeitlich erfolgten Veräußerungen niedriger als im Vorjahr und erreichten am 30. Juni 2023 EUR 685,2 Millionen.

EPRA Loan to Value (EPRA-LTV)

EPRA hat im Jahr 2022 eine neue Kennzahl eingeführt, das EPRA-Loan-to-Value-Verhältnis. Es zeigt das Verhältnis zwischen der Nettoverschuldung und dem Gesamtimmobilienvwert eines Immobilienunternehmens wie in den folgenden Tabellen dargestellt.

Am Ende des Berichtszeitraumes machte der EPRA-LTV 48,7 Prozent aus – nach 50,2 Prozent am Jahresende 2021.

In Mio. EUR	Konzern Loan-to-value	Nicht beherrschende Anteile ²⁾	Summe 2023
Bankdarlehen	333		333
Commercial Paper			
Hybridkapital			
Anleihen	302		302
Fremdwährungsderivate			
Nettverbindlichkeiten	1.140	-309	831
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)			
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-132		-132
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.642	-309	1.333
Eigegenutzte Immobilien			
Anlageimmobilien	1.721		1.721
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien ¹⁾	1.537	-543	995
Immobilien in der Projektentwicklungsphase			
Immaterielle Vermögenswerte			
Nettoforderungen			
Finanzielle Vermögenswerte	20		20
Immobilienvermögen	3.278	-543	2.736
EPRA Loan-to-value	50,1%	56,9%	48,7%

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 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	87
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	-585	1.070
Immobilien in der Projektentwicklungsphase	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	23	0	23
Immobilienvermögen	3.542	-585	2.957
EPRA Loan-to-value	50,8%	53,5%	50,2%

¹⁾ Berücksichtigt zum Zeitwert ausgewiesene Vorräte in Höhe von EUR 13 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	30.06.2023	31.12.2022
Anteile an assoziierten Unternehmen	-3	-3
Sonstige langfristige Vermögenswerte	-52	-49
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-34	-34
Short term loans given IC	-1	-282
Ertragsteueransprüche	-7	-7
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	-137	-72
– davon Derivate Postiver Marktwert	1	1
Pensionsrückstellungen	1	1
Sonstige Rückstellungen	0	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	171	5
– davon Leasingverbindlichkeiten langfristig	-3	-4
– davon Derivate langfristig	0	0
Ertragsteuerschulden	96	95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42	34
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11	21
– davon Leasingverbindlichkeiten kurzfristig	-1	-1
Short and long term loans received IC	372	
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	685	696
Nettverbindlichkeiten	1.140	400

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 30. Juni 2023 bei 3,7 Prozent (30 Juni 2022: 2,1 Prozent).

Net Reinstatement Value (EPRA NRV)

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Reinstatement Value (bereinigter EPRA NRV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum 30. Juni 2023 EUR 1.608,4 Millionen in der angepassten Rechnung. Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2022 (EUR 1.776,2 Millionen) um 9,4 Prozent abgenommen. Der Rückgang hängt im Wesentlichen mit der Abnahme des Eigenkapitals zusammen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 30. Juni 2023 EUR 15,31 (angepasst) (31. Dezember 2022: EUR 16,23 (angepasst)).

In Mio. EUR	30.06.2023	30.06.2023 angepasst ¹⁾	31.12.2022	31.12.2022 angepasst ¹⁾
Eigenkapital	1.552,3	1.552,3	2.144,0	1.643,5
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-253,7	-253,7	-431,7	-305,1
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.298,6	1.298,6	1.712,3	1.338,4
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	211,0	211,0	281,7	255,9
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,0	0,0	0,0	2,7
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	98,6	165,4	94,9	179,5
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	0,1	0,1	1,3	-0,5
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0,0	0,0	-0,4	0,1
EPRA NRV (verwässert)	1.608,4	1.675,2	2.089,8	1.776,2
Firmenwert – Synergien	0,0	0,0	-46,7	0,0
Bereinigter EPRA NRV (verwässert)	1.608,4	1.675,2	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)	14,70	15,31	14,53	16,23
Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)	14,70	15,31	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	6M 2023	6M 2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16,9	13,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4,2	760,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7,7	-814,8
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	0,3	-0,3
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	-0,6	-105,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	119,1	296,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	132,3	150,1

Im ersten Halbjahr 2023 resultierte aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 16,9 Millionen.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich in der Berichtsperiode ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 4,2 Millionen.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug EUR 7,7 Millionen.

Am 30. Juni 2023 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 132,3 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 119,1 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 S.A., der Muttergesellschaft der ADLER Real Estate AG, genehmigt worden ist.

/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 30. Juni 2023

In TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Aktiva	3.661.234	4.124.816
Langfristige Vermögenswerte	1.811.720	1.958.637
Immaterielle Vermögenswerte	65	101
Sachanlagen	12.522	13.070
Investment Properties	1.721.282	1.864.442
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.938	3.465
Sonstige Finanzanlagen	19.684	23.402
Sonstige langfristige Vermögenswerte	52.233	49.128
Latente Steueransprüche	2.997	5.028
Kurzfristige Vermögenswerte	333.872	535.991
Vorräte	21.870	21.870
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.431	34.349
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	737	281.863
Ertragsteueransprüche	7.356	7.109
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	137.187	71.718
Zahlungsmittel	132.292	119.082
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	1.515.642	1.630.188

In TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Passiva	3.661.234	4.124.816
Eigenkapital	1.552.358	1.643.482
Grundkapital	109.417	109.417
Kapitalrücklage	775.563	783.332
Gewinnrücklagen	-445	-445
Sonstige Rücklagen	95.632	-32.640
Bilanzgewinn	318.466	478.734
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.298.633	1.338.397
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	253.725	305.085
Langfristige Schulden	1.262.581	1.050.152
Pensionsrückstellungen	640	641
Verbindlichkeiten für latente Steuern	96.268	112.050
Sonstige Rückstellungen	46	46
Verbindlichkeiten aus Anleihen	296.604	594.624
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	325.359	337.355
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	372.320	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	171.344	5.436
Kurzfristige Schulden	161.081	735.550
Ertragsteuerschulden	96.186	94.965
Verbindlichkeiten aus Anleihen	5.123	517.353
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	7.534	68.598
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.687	34.032
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10.552	20.601
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	685.214	695.632

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023

in TEUR	6M 2023	6M 2022	Q2 2023	Q2 2022
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	91.013	117.285	44.050	48.753
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-36.897	-59.978	-17.676	-23.191
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	54.116	57.307	26.374	25.562
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	30.500	1.046.646	7.500	389.711
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-30.531	-1.058.888	-7.516	-400.660
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-31	-12.242	-16	-10.949
Personalkosten	-10.457	-13.387	-4.564	-5.560
Sonstige betriebliche Erträge	2.979	5.217	2.613	3.353
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.529	-42.211	-16.903	-8.920
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-250.129	-34.356	-246.920	-46.213
Abschreibungen und Wertminderungen	-1.210	-53.398	432	-49.593
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-235.261	-93.070	-238.984	-92.319
Finanzerträge	47.326	62.932	27.510	54.570
Finanzaufwendungen	-34.990	-81.579	-22.894	-36.086
Wertberichtigungen von Forderungen	-1.554	-65.417	-974	-64.772
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-567	371	-338	185
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-225.045	-176.763	-235.680	-138.422
Ertragsteuern	13.416	8.307	18.809	14.621
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-211.629	-168.456	-216.870	-123.800
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0	0	0
Konzernergebnis	-211.629	-168.456	-216.870	-123.800
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0	0	0
Latente Steuern OCI	0	0	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-20.487	-7.876	-9.448	-7.670
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-872	-4.107	0	-2.108
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	-21.359	-11.983	-9.448	-9.778
Sonstiges Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-21.359	-11.983	-9.448	-9.778
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0	0	0
Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-232.988	-180.439	-226.319	-133.578
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0	0	0
Gesamtergebnis	-232.988	-180.439	-226.319	-133.578

in TEUR	6M 2023	6M 2022	Q2 2023	Q2 2022
Übertrag Gesamtergebnis	-232.988	-180.439	-226.319	-133.578
Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-160.268	-135.027	-162.666	-96.240
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-51.361	-33.429	-54.204	-27.560
Vom Konzernergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-160.268	-135.027	-162.666	-96.240
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-51.361	-33.429	-54.204	-27.560
Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-181.627	-147.010	-172.115	-106.018
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-51.361	-33.429	-54.204	-27.560
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-181.627	-147.010	-172.115	-106.018
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-51.361	-33.429	-54.204	-27.560
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	-1,46	-1,23	-0,88	-0,88
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	-1,46	-1,23	-0,88	-0,88

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023

In TEUR	6M 2023	6M 2022
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	-235.261	-93.070
+ Abschreibungen und Wertminderungen	1.210	53.398
-/+ Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	185
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	250.129	34.356
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-2.663	-12.114
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-1	-181
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.791	185.555
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-316	-142.806
+ Zinseinzahlungen	628	641
-/+ Steuerzahlungen	-5.811	-13.479
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	13.706	12.485
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	3.200	659
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	16.906	13.144
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	0
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel		0
- Geleistete Anzahlungen für Investitionen in Investment Properties	0	-241.200
+ Erhaltene Anzahlungen für zur Veräußerung gehaltene Grundstücke aus dem Anlagevermögen	300	
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-15.448	-40.504
+ Veräußerung von Investment Properties	20.310	1.046.569
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-265	-596
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten		175
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-658	-7.858
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen		4.103
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen		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
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	4.239	760.689
-/+ Sonstige Veränderungen im Eigenkapital die nicht zahlungswirksam sind		
-/+ Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern		-37.038

In TEUR	6M 2023	6M 2022
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen		162.518
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-796.592	-400.000
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Wandelanleihen	0	
- Zinsauszahlungen	-39.041	-43.540
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	125.715	11.372
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-85.466	-507.213
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-488	-797
- Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-71	-86
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	511.433	
- Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	
+ Einzahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	276.856	0
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-7.654	-814.784
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	119.082	296.808
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	337	-372
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds		
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	-618	-105.387
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	16.906	13.144
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	4.239	760.689
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	-7.654	-814.784
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	132.292	150.098

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 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 30.06.2022	109.417	783.332
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	-7.769
Sachkapitalerhöhung	0	0
Stand zum 30.06.2023	109.417	775.563

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	-135.027	-135.027	-33.429	-168.456
0	-11.983	0	-11.983	0	-11.983
0	0	0	0	0	0
0	-11.983	0	-11.983	0	-11.983
0	-3.389	0	-3.389	-33.649	-37.038
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
-875	-25.232	695.236	1.561.878	364.663	1.926.541
-445	-32.640	478.734	1.338.397	305.085	1.643.482
0	0	-160.268	-160.268	-51.360	-211.628
0	128.273	0	128.273	0	128.273
0	0	0	0	0	0
0	128.273	0	128.273	0	128.273
0	0	0	0	0	0
0	0	0	-7.769	0	-7.769
0	0	0	0	0	0
-445	95.632	318.466	1.298.633	253.725	1.552.358

/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS
ZUM 30. JUNI 2023

/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. JUNI 2023

ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind. Der Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und ausgewählten erläuternden Anhangangaben, berücksichtigt insbesondere auch die Anforderungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

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

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

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

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

Im Geschäftsjahr 2023 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2023 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen angewandt:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective Date ¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU ¹⁾
Amend. IFRS 17, IAS 1, IAS 8, IAS 12	Versicherungsverträge, Darstellung des Abschlusses, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler, Ertragssteuern	01.01.2023	01.01.2023
IFRS 17 Versicherungsverträge	Versicherungsverträge	01.01.2023	01.01.2023

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

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

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

Darüber hinaus verweisen wir bezüglich der Konsolidierungsgrundsätze auf unsere Ausführungen im Geschäftsbericht 2022, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 211 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2022: 213), die vollkonsolidiert werden, und fünf Gesellschaften, die nach der at-equity-Methode bilanziert werden (zum 31. Dezember 2022: fünf).

Im zweiten Quartal 2023 wurde die Westgrund Holding GmbH auf die Münchener Baugesellschaft mbH verschmolzen, ebenso ist die Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG auf die Westgrund I. Halle S.à.r.l. angewachsen. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 1.721.282 (31. Dezember 2022: TEUR 1.864.442).

Die Buchwertänderung resultiert mit TEUR 5.895 aus ansatzpflichtigen Modernisierungsmaßnahmen und mit TEUR 1.187 aus Umgliederungen aus den geleisteten Anzahlungen auf Investment Properties. Demgegenüber wurden Investment Properties mit einem Buchwert von TEUR 18.000 in die zu Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert und Abwertungen auf den beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 132.232 vorgenommen.

Der Buchwert der Investment Properties beinhaltet nicht den Immobilienbestand des Teilkonzerns BCP, der als Veräußerungsgruppe unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden ausgewiesen wird. Für das Portfolio der BCP wurden Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 9.552 aktiviert. Demgegenüber sind Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 12.730 veräußert und Abwertungen auf den beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 117.886 vorgenommen worden.

Geleistete Anzahlungen auf Investment Properties

Am 24. Juni 2022 erwarb die ADLER Real Estate ein Bestandsportfolio mit 1.400 Mieteinheiten von der Muttergesellschaft Adler Group. Die Transaktion diente insbesondere dem effektiven Management der Bar- und Vermögensgegenstände. Die Transaktion war als Share Deal strukturiert und umfasste 14 Objektgesellschaften mit Bestandsimmobilien in Berlin. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 01. Juli 2022 statt. Zum 30. Juni 2022 waren Anzahlungen in Höhe von EUR 241,2 Millionen geleistet. Weitere wesentliche Kaufpreisverpflichtungen aus diesem Erwerb bestanden zum 30. Juni 2022 nicht.

Anteile an assoziierten Unternehmen

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

in TEUR	2023	2022
Buchwerte zu Beginn der Berichtsperiode 01.01.	3.465	10.489
Sonstige Abgänge	0	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten (At-Equity-Ergebnis)	0	32
Wertminderungen	-527	-7.807
Umgliederungen	0	751
Buchwerte zum Bilanzstichtag 30.06. bzw. 31.12.	2.938	3.465

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

Sonstige Finanzanlagen

Unter den sonstigen Finanzanlagen werden zum Bilanzstichtag auch Schuldverschreibungen (Anleihen) eines assoziierten Unternehmens mit einer Laufzeit bis 9. November 2025 ausgewiesen, welche im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, die finanziellen Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, als auch darin, diese gegebenenfalls zu veräußern. Die Schuldinstrumente werden daher zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet. Der Zinssatz beträgt 6,88 Prozent p. a., es sind halbjährliche Zinszahlungen vorgesehen. Zum 30. Juni 2023 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 845 (31. Dezember 2022: TEUR 4.491). Die Wertänderung resultiert in Höhe von TEUR 3.646 aus einer Abwertung auf den Stichtagskurs, der im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 411 (Vorjahr: TEUR 829) aus diesen Anleihen vereinnahmt.

ADLER hält zudem rund 38 Prozent an einer von der Adler Group ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis 23. November 2023. Der Zinssatz beträgt 1,25 Prozent p. a., es sind halbjährliche Zinszahlungen vorgesehen. Das Wandlungsrecht stellt ein eingebettetes Derivat dar, sodass die Wandelschuldverschreibung insgesamt als ein zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen wird. Zum 30. Juni 2023 beträgt der Fair Value TEUR 50.477 (31. Dezember 2022: TEUR 41.643). Die Wertveränderung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 8.833 wird im Finanzergebnis ausgewiesen. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 628 (Vorjahr: TEUR 1.264) aus der Wandelschuldverschreibung vereinnahmt.

Außerdem werden unter den sonstigen Finanzanlagen die im Rahmen des Verkaufs von Wohn- und Gewerbeeinheiten verbleibenden Anteile (jeweils 10,1 Prozent) an Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 18.839 (31. Dezember 2022: TEUR 18.911) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Sonstige langfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen Darlehensforderungen gegen Minderheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 49.883. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 657 vereinnahmt.

Die übrigen sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten mit TEUR 2.350 (31. Dezember 2022: TEUR 0) zwei Derivate aus der Refinanzierung der Tochtergesellschaften WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH und Melet Grundstücks GmbH.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Das Darlehen in Höhe von TEUR 265.221, welches der Adler Group S.A. am 29.12.2021 gewährt wurde, ist im Rahmen der Rückzahlung der Anleihe 2018/2023 durch die Adler Group S.A. nebst Zinsen durch Verrechnung am 30.06.2023 zurückgeführt worden.

Die verbleibenden Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Konzerngesellschaften der Adler Group S.A. die nicht dem Konsolidierungskreis von ADLER angehören.

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte enthalten Kaufpreisforderungen gegen den Erwerber der Anteilsmehrheit an der Accentro Real Estate AG (einschließlich ungezahlter Zinsen und Verzugszinsen) zum 30. Juni 2023 in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2022: TEUR 60.512). Seit Ende des vierten Quartals 2022 befindet sich der Schuldner in Verzug. Die Forderungen wurden daher bereits im Vorjahr vollständig wertberichtigt. Im bisherigem Berichtsjahr wurden Zinserträge in Höhe von TEUR 1.154 (2022: TEUR 3.920) vereinnahmt. Der Schuldner hat Zinszahlungen in Höhe von TEUR 0 (2022: TEUR 2.000) geleistet.

Die Kaufpreisforderungen gegenüber der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH und AB Immobilien B.V. wurden zum 31. Dezember 2022 in die Forderungen und Ausleihungen umgegliedert. Im Geschäftsjahr 2022 hat ADLER seine Einschätzung hinsichtlich der Realisierbarkeit dieser Forderungen revidiert und diese Forderungen vollständig wertgemindert.

Die unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen zweckgebundenen Finanzmittel haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2022 um TEUR 455 auf TEUR 10.036 verringert.

Unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten werden mit TEUR 55.466 unterwegs befindliche Zahlungen ausgewiesen, die im Zusammenhang mit der Refinanzierung der WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH stehen. Der Eingang der Zahlung bei den bisherigen Gläubigern der Gesellschaft erfolgte zum 08. Juli 2023.

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 132.292 gegenüber TEUR 119.082 zum Vorjahresende, von denen TEUR 2.620 (31. Dezember 2022: TEUR 6.049) verfügungsbeschränkt sind. ADLER kann über diese Mittel verfügen, sie sind aber einer speziellen Verwendung zugeordnet. Es handelt sich insbesondere um Guthabenkonto, auf denen Mittel angesammelt werden, die dann zur Zinszahlung und Tilgung verwendet werden.

Aufgrund ihrer besonderen Zweckgebundenheit werden Bankguthaben in Höhe von TEUR 11.216 (31. Dezember 2022: TEUR 11.651) unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Mit Kaufvertrag vom 01. Dezember 2021 hat die Adler Group rund 7 Prozent der von der ADLER gehaltenen Anteile an der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE veräußert. Zugleich hat ADLER sich verpflichtet, die übrigen von ihr gehaltenen Anteile bis zu 30. September 2022 in ein öffentliches Erwerbsangebot einzuliefern, sofern ein Kaufpreis von rund TEUR 765.000 nicht unterschritten wird (Tender Commitment). Die Transaktion führte nicht zum Verlust des beherrschenden Einflusses über die BCP. Am 03. August 2022 verkündete die LEG Immobilien SE, kein öffentliches Erwerbsangebot für die Aktien der Brack Capital Properties N.V. abzugeben und das mit ADLER abgeschlossene Tender Commitment nicht in Anspruch zu nehmen. ADLER hält dennoch am Veräußerungsplan fest und bietet die von ihr gehaltenen Anteile zum Verkauf an. Angesichts der geänderten Marktverhältnisse werden hierbei auch Gebote von Erwerbern berücksichtigt, die unter dem ursprünglich avisierten Preis liegen. In der Folge weist ADLER die Vermögenswerte und Schulden der BCP weiterhin als Veräußerungsgruppe aus.

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

In TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Firmenwerte	0	0
Investment Properties	1.042.904	1.146.022
Finanzanlagen	5.287	13.344
Vorräte	22.300	50.720
Übrige Vermögenswerte	51.048	55.869
Zahlungsmittel	211.095	24.861
Vermögenswerte gesamt	1.332.635	1.290.816

In TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten für latente Steuern	80.927	154.970
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	310.922	602.267
Verbindlichkeiten aus Anleihen	156.172	74.504
Ertragsteuerschulden	1.321	14.674
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.923	2.519
Sonstige Verbindlichkeiten	63.604	16.325
Schulden gesamt	621.869	865.259

Die Investment Properties der Veräußerungsgruppe setzen sich aus Wohnimmobilien in Höhe von TEUR 832.250 (31. Dezember 2022: TEUR 903.854), Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 20.230 (31. Dezember 2022: TEUR 38.240) und Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 190.400 (31. Dezember 2022: TEUR 208.170) zusammen. Die beizulegende Zeitwerte der Immobilien wurden von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt, die über anerkannte und relevante berufliche Qualifikationen verfügen und umfangreiche Erfahrungen mit dem Standort und der Kategorie der bewerteten Immobilien haben.

Im ersten Halbjahr 2023 wurde von der ADLER AG das Portfolio Späthstraße für TEUR 10.200 verkauft, von der Tochtergesellschaft BCP für TEUR 12.800 ein Portfolio in Ludwigsfelde und bei der ADP Germany GmbH das Portfolio North in Höhe von TEUR 7.500.

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 30. Juni 2023 insgesamt TEUR 109.417 (31. Dezember 2022: TEUR 109.417) und ist eingeteilt in 109.417.860 Stückaktien (31. Dezember 2022: 109.417.860 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie.

In den sonstigen Gewinnrücklagen wurden Wertänderungen aus dem reklassifizierbaren und nicht reklassifizierbaren sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR 128.273 (Vorjahr: -11.983) nach Saldierung mit den darauf entfallenden Steuern erfasst.

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

Verbindlichkeiten aus Anleihen

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

In TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Anleihe 2017/2024	3.428	304.312
Anleihe 2018/2023	0	505.510
Anleihe 2018/2026	298.299	302.156
Gesamt	301.727	1.111.978
– davon langfristig	296.604	594.624
– davon kurzfristig	5.123	517.353

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2023 stehen im engen Zusammenhang mit der Umschuldung der Adler-Gruppe. Dabei hat die Adler Group SA insgesamt drei Darlehen erhalten, die zur Refinanzierung der gesamten Anleihen von ADLER eingesetzt wurden.

Die Anleihe 2018/2023 wurde von ADLER in Höhe von EUR 500 Mio. zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen und Gebühren planmäßig am 26. April 2023 zurückgeführt. Die Barmittel für die Rückzahlung stammen aus einem zinslosen Gesellschafterdarlehen von der ADLER Group S.A. (siehe „Verbindlichkeiten an verbundene Unternehmen“) welches mit einem Betrag von insgesamt TEUR 265.211 gegen ein Darlehen an die ADLER Group SA verrechnet wurde (siehe „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“).

Die Anleihe 2017/2024 in Höhe von EUR 300 Mio. wurde in zwei Tranchen am 26. Mai und 13. Juni 2023 zu einem Kurs von 94,0 Prozent zuzüglich aufgelaufener Zinsen und Gebühren bis auf einen Restbetrag von EUR 3,4 Mio zurückgekauft. Die dafür notwendigen Mittel stammen aus weiteren Darlehen der Adler Group SA (siehe „Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen“).

Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen TEUR 325.359 (31. Dezember 2022: TEUR 337.355). Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen TEUR 7.534 (31. Dezember 2022: TEUR 68.598).

Die Verbindlichkeiten aus Refinanzierung der WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH und Melet Grundstücks GmbH in Höhe von TEUR 166.106 werden als Darlehen von sonstigen Gläubigern unter sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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

Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Adler Group SA hat der ADLER drei zinslose Gesellschafterdarlehen mit Fälligkeit zum 30.06.2025 aus dem Mitteln des Fresh Money gewährt.

in TEUR	2023	2022
Buchwerte zu Beginn der Berichtsperiode 01.01	0	0
ADLER Group Darlehen Mio EUR 273 unverzinst	199.082	0
ADLER Group Darlehen Mio EUR 15 unverzinst	11.500	0
ADLER Group Darlehen Mio EUR 235 unverzinst	161.738	0
Buchwerte zum Bilanzstichtag 30.06. bzw. 31.12.	372.320	0

ADLER hat diese Darlehen zu ihrem beizulegenden Zeitwert passiviert. Die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem beizulegenden Zeitwert wurde in die Rücklagen gebucht, da die Gewährung dieser Darlehen durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst ist.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2023	6M 2022
Nettomieteinnahmen	56.180	71.079
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	31.303	38.360
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	3.530	7.847
Gesamt	91.013	117.285

Der Rückgang der Nettomieteinnahmen ist auf die Portfoliotransaktionen im ersten Halbjahr 2022 und zum Jahresende 2022 zurückzuführen.

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2023	6M 2022
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	32.238	48.292
Instandhaltung	4.297	11.566
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	362	120
Gesamt	36.897	59.978

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	6M 2023	6M 2022
Erträge aus der Veräußerung Investment Properties	30.500	1.046.646
Gesamt	30.500	1.046.646

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

Im ersten Halbjahr 2023 wurde von der ADLER AG das Portfolio Späthstraße für TEUR 10.200 verkauft, von der Tochtergesellschaft BCP für TEUR 12.800 ein Portfolio in Ludwigsfelde und bei der ADP Germany GmbH das Portfolio North in Höhe von TEUR 7.500.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2023	6M 2022
Buchwertabgänge Projektentwicklungen	0	10.868
Buchwertabgänge Investment Properties	30.500	1.046.697
Kosten der Veräußerung	31	1.322
Gesamt	30.531	1.058.888

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2023	6M 2022
Rechts- und Beratungskosten	5.698	5.879
Wertminderung auf Mietforderungen und Forderungsverluste Mieten	4.556	1.699
Verwaltungskosten	153	377
Fremdleistungen	661	870
Management- und Verwaltungsumlagen verbundene Unternehmen	12.620	1.247
Büro- und EDV-Bedarf	1.043	1.537
Raumkosten	1.371	1.241
Öffentlichkeitsarbeit	232	104
Grunderwerbsteuer	0	20.412
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	4.195	8.845
Gesamt	30.529	42.211

Im ersten Quartal 2022 hat die LEG Anteile der BCP aus dem Streubesitz erworben. Der Anteilserwerb führte zur Überschreitung der für die Anteilsübertragung geltenden grunderwerbsteuerlichen Schwellenwerte. Dies führte zu Aufwendungen aus Grunderwerbsteuer in Höhe von TEUR 20.412. Im Geschäftsjahr 2018 hatte ADLER rund 70 Prozent der Anteile der BCP erworben.

In den Aufwendungen für Management- und Verwaltungsumlagen verbundener Unternehmen von der ADLER Group S.A. in Höhe TEUR 11.137 sind Weiterbelastungen für die Refinanzierung durch externe Kreditgeber der WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH und der Melet Grundstücks GmbH enthalten.

Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2023	6M 2022
Zinserträge – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	8.760	8.683
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	628	639
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	411	411
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	0	39.737
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	8.833	2.947
Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten	0	0
Auflösung Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Forderungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	0	2.470
Auflösung Wertminderungen zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	0	75
Netto-Fremdwährungsgewinne	19.466	7.968
Erträge aus dem Rückkauf der Anleihe 2017/2024	9.228	0
Übrige Finanzerträge	0	1
Gesamt	47.326	62.932

Die Zinserträge aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten resultieren in Höhe von TEUR 1.309 (Vorjahr: TEUR 401) aus Forderungen bzw. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen.

Die Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten beinhalteten im Vorjahr Erträge aus der Stichtagsbewertung der Verpflichtungserklärung gegenüber LEG.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2023	6M 2022
Zinsaufwendungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
– Zinsaufwendungen – Bankdarlehen	3.219	21.585
– Zinsaufwendungen – Anleihen	29.852	25.578
– Zinsaufwendungen – Wandelanleihen	0	0
– Zinsaufwendungen – Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
– Zinsaufwendungen – Leasing	71	86
– Zinsaufwendungen – übrige	107	67
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	21	0
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	0	24.157
Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	5	7
Nettofremdwährungsverluste/-gewinne	1.716	10.100
Aufzinsung von Rückstellungen	0	0
Übrige Finanzaufwendungen	0	0
Gesamt	34.990	81.579

Die Aufwendungen für die Verzinsung von Bankdarlehen und Anleihen enthalten Vorfälligkeitsentschädigungen und sofort aufwandswirksam erfasste Transaktionskosten für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten und Anleihen sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit Refinanzierungen in Höhe von insgesamt TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 12.556).

Wertberichtigungen von Forderungen

Im Vorjahr beinhalten die Wertberichtigungen von Forderungen Wertberichtigungen auf Forderungen gegen den Erwerber der Anteilmehrheit an der Accentro Real Estate AG, diese werden unter der Bilanzposition „Sonstige kurzfristige Vermögenswerte“ erläutert.

Ergebnis je Aktie

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

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	6M 2023 fortgeführter Geschäftsbereich	6M 2022 fortgeführter Geschäftsbereich
Konzernergebnis (in TEUR)	-211.629	-168.456
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	-160.268	-135.027
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	-160.268	-135.027
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	109.416	109.416
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	109.416	109.416
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-1,46	-1,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-1,46	-1,23

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR-VALUE-ANGABEN

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2022 unverändert geblieben. Eine Umgliederung in den Kategorien der Finanzinstrumente und in den Fair-Value-Hierarchiestufen fand in der Berichtsperiode nicht statt.

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2022 unverändert. Die Investment Properties sind weiterhin der Fair-Value-Hierarchiestufe 3 zugeordnet.

SONSTIGE ANGABEN

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2022 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Finanzrisikomanagement

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Finanzierungsrisiko

und das Währungsrisiko. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den zusammengefassten Lagebericht und den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 verwiesen.

Wesentliche Ereignisse in der Geschäftsperiode und nach dem Bilanzstichtag

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.

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 Dalehens 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. Der Beschluss ist allerdings noch nicht umgesetzt, weil beim zuständigen Landgericht Berlin noch Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen anhängig sind.

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.

Am 26. Mai 2023 waren mehr als 93 Prozent der Schuldverschreibungen über insgesamt EUR 300 Millionen mit Fälligkeit im Geschäftsjahr 2024 zur vorzeitigen Rückzahlung angedient. Für die Rückzahlung wurde ein zinsloser Kredit der Adler Group in entsprechender Höhe in Anspruch genommen.

Am 28. Juni 2023 haben Ermittler der Staatsanwaltschaft Frankfurt und des Bundeskriminalamts in den Räumlichkeiten der Adler-Gesellschaften Geschäftsunterlagen sichergestellt. Die richterlich angeordneten Ermittlungen erfolgten vor dem Hintergrund von Geschäftsvorfällen im Jahr 2019, die bis ins Jahr 2020 reichen.

Am 29. Juni 2023 hat der Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG dem Vorstandsmitglied Sven-Christian Frank sein volles Vertrauen und seine Unterstützung ausgesprochen. Zuvor hatte Sven-Christian Frank im Zusammenhang mit den Ermittlungen der Staatsanwaltschaft, in denen er als Beschuldigter geführt wird, um die vorübergehende Entbindung von seinen Aufgaben und Pflichten gebeten. Dieser Bitte hat der Aufsichtsrat nicht entsprochen.

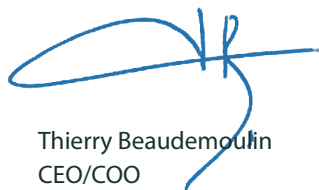
Am 3. Juli 2023 hat die ADLER Real Estate AG mit der Muttergesellschaft Adler Group vereinbart, ihr ein Darlehen in Höhe von bis zu EUR 75 Millionen und einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2025 mit marktüblichen Zinsen zu gewähren.

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

/// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, den 29. August 2023



Thierry Beaudemoulin
CEO/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
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
