

# QUARTALSMITTEILUNG Q1

ZUM 31. MÄRZ 2022

## /// FINANZKENNZAHLEN

<b>In Mio. EUR</b>		
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>3M 2022</b>	<b>3M 2021</b>
Nettomieteinnahmen	41,1	56,9
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	31,7	50,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-1,3	0
EBIT	-0,8	116
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-44,7	63,8
Konzernergebnis	-44,7	63,8
FFO I	11,0	19,1
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) <sup>1)</sup>	0,10	0,17
<b>Bilanz</b>	<b>31.03.2022<sup>2)</sup></b>	<b>31.12.2021<sup>2)</sup></b>
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	3.441,8	3.413,1
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	2.178,0	2.295,1
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) <sup>1)</sup>	19,91	20,98
LTV in %	29,9	28,5
WACD	2,16	2,04
<b>Cashflow</b>	<b>3M 2022</b>	<b>3M 2021</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-23,3	20,0
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-23,3	20,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	646,5	78,3
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	646,5	78,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-194,1	85,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-194,1	85,2
<b>Mitarbeiter</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Mitarbeiteranzahl	501	775
Vollzeitäquivalente	473	723
<b>Mieteinheiten<sup>3)</sup></b>	<b>3M 2022</b>	<b>3M 2021</b>
Zahl der Mieteinheiten	10.010	52.177
– davon Wohneinheiten	9.833	51.388
– davon Gewerbeeinheiten	177	789
Durchschnittsmiete (EUR/Monat/qm)	6,97	6,04
Leerstandsquote (%)	2,3	4,9
Marktwert Investment Properties einschließlich Vorräte	1.681	5.128
Jahresnettokaltemiete	52,0	216

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

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

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

## /// INHALT

<b>PORTFOLIO</b>	<b>4</b>
<b>DIE ADLER-AKTIE</b>	<b>4</b>
<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>6</b>
Geschäftsmodell	6
Steuerungssystem	6
Mitarbeiter	7
Forschung und Entwicklung	7
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>7</b>
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	7
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	7
<b>Chancen- und Risikobericht</b>	<b>8</b>
<b>Prognosebericht</b>	<b>8</b>
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>9</b>
<b>Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b>	<b>9</b>
Ertragslage	9
Vermögenslage	14
Finanzlage	17
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2022</b>	<b>19</b>
<b>Konzernbilanz (IFRS) zum 31. März 2022</b>	<b>20</b>
<b>Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2022	22
<b>Konzernkapitalflussrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2022	24
<b>Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2022	26
<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>	<b>28</b>
<b>RECHTLICHER HINWEIS</b>	<b>28</b>
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>29</b>

## /// PORTFOLIO

### DAS BESTANDSPORTFOLIO

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

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten für das aus den verbliebenen Investment Properties bestehende Portfolio stellten sich im ersten Quartal 2022 wie folgt dar: Die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat lag am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,97, der Leerstand (ohne in Renovierung befindliche Einheiten) erreichte 2,3 Prozent.

Der nach IFRS berechnete Marktwert dieses Portfolios machte am Ende des ersten Dreimonatszeitraums 2022 EUR 1.681,3 Millionen aus. Für Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER in den ersten drei Monaten 2022 EUR 24,8 Millionen ausgegeben. Wegen der Portfolioverkäufe war das deutlich weniger als im vergleichbaren Vorjahresquartal. EUR 2,2 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 22,6 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

## /// DIE ADLER-AKTIE

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

Die ADLER-Aktie spielt auf den Kurszetteln der Börsen keine große Rolle mehr, da die Adler Group 96,7 Prozent der Anteile an ADLER hält. Kein Brokerhaus berichtet mehr über ADLER. Gleichwohl gewann die Aktien im Verlauf des ersten Quartals 2022 mehr als 20 Prozent an Wert und entwickelte sich damit wesentlich besser als der Branchenindex Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst und mehr als 10 Prozent verlor.

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

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

## /// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### **GESCHÄFTSMODELL**

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

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

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

### **Wohnimmobilienportfolio**

Das Portfolio von ADLER besteht hauptsächlich aus kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit gut an die Wünsche der Zielgruppe – Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen – angepasst. Um die Qualität der Wohnungen zu erhalten oder zu verbessern, investiert ADLER jährlich Beträge in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe.

### **Akquisitionsstrategie**

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

### **Finanzierungsstrategie**

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

## **STEUERUNGSSYSTEM**

### **Finanzielle Steuerungskennzahlen**

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

### **Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen**

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

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

## **MITARBEITER**

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

## **FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

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

# **/// WIRTSCHAFTSBERICHT**

## **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG**

Im ersten Quartal 2022 ist die deutsche Wirtschaft wieder recht kräftig gewachsen. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal hat das Bruttoinlandsprodukt kalender- und preisbereinigt um 3,7 Prozent zugenommen. Allerdings beeinträchtigen die Folgen des Ukraine-Konflikts seit Ende Februar die wirtschaftliche Entwicklung, sodass die Prognosen für das Wirtschaftswachstum im Gesamtjahr 2022 deutlich zurückgenommen worden sind und sich meist nur noch zwischen zwei und drei Prozent bewegen. Die Arbeitslosenquote lag Ende März 2022 bei 5,1 Prozent und damit um mehr als einen Prozentpunkt niedriger als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sind die Preise im ersten Quartal kräftig gestiegen, die Inflationsrate erreichte im März 7,3 Prozent - im Wesentlichen wegen gestiegener Preise für Energie und Nahrungsmittel. Dabei erwies sich die Immobilienbranche als stabilisierender Faktor, denn die Mieten nahmen im ersten Quartal 2022 gemäß Index der Lebenshaltungskosten nur um 1,6 Prozent zu.

## **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Am 4. April 2022 hat sich die neue Bundesregierung darauf verständigt, dass sich ab 2023 auch die Vermieter an der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Heizkosten beteiligen müssen. Vorgesehen ist ein Stufenmodell, das den Anteil der Vermieter umso höher festsetzt, je schlechter die Energieeffizienz des Gebäudes auffällt.

## **WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS**

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

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

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

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

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

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

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

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

## /// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat die ADLER Real Estate AG ausführlich im Geschäftsbericht 2021 berichtet. Seitdem hat sich die Risikoeinschätzung nicht verändert.

## /// PROGNOSEBERICHT

Seitdem ADLER über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr 2022 im Geschäftsbericht 2021 berichtet hat, haben sie sich nicht geändert. ADLER rechnet für 2022 weiterhin mit Nettomieteinnahmen in einer Größenordnung von EUR 94 bis 98 Millionen und FFO I in einer Größenordnung von EUR 18 bis 19 Millionen.



## /// NACHTRAGSBERICHT

Am 17. Mai 2022 hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der Gesellschaft mitgeteilt, dass sie nicht als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 zur Verfügung steht.

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

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

### ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	3M 2022	3M 2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	68,5	83,6
– davon Nettomieteinnahmen	41,1	56,9
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-36,8	-33,6
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>31,7</b>	<b>50,0</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	656,9	28,5
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-658,2	-28,5
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,0</b>
Personalkosten	-7,8	-11,5
Sonstige betriebliche Erträge	1,9	1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33,3	-10,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	11,9	88,4
Abschreibungen und Wertminderungen	-3,8	-1,2
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-0,8</b>	<b>116,0</b>
Finanzergebnis	-37,8	-26,9
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,2	0,0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-38,3</b>	<b>89,1</b>
Ertragsteuern	-6,3	-25,3
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>-44,7</b>	<b>63,8</b>
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,0	0,0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-44,7</b>	<b>63,8</b>

## Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung

Im ersten Quartal 2022 gingen sowohl die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (EUR 68,5 Millionen) als auch die Nettomieteinnahmen (EUR 41,1 Millionen) gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal deutlich zurück, weil Ende des letzten Geschäftsjahres rund 15.500 Mieteinheiten veräußert worden waren. Positiv wirkte sich aus, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden konnten. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,97, der Leerstand erreichte am Ende des ersten Quartals 2022 2,3 Prozent.

Mit den Erträgen fiel auch das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung im ersten Quartal 2022 geringer aus als im vergleichbaren Vorjahresquartal und erreichte EUR 31,7 Millionen.

## Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Verlauf des ersten Quartals 2022 ist der überwiegende Teil der Immobilien aus der Portfoliotransaktion mit KKR/Velero abgegangen. Nach Berücksichtigung der Veräußerungskosten ergab sich ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von minus EUR 1,3 Millionen.

## Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties

Das Ergebnis aus der Marktbewertung der Investment Properties fiel wegen der erheblichen Verkleinerung des Gesamtportfolios mit EUR 11,9 Millionen deutlich niedriger aus als im vergleichbaren Vorjahresquartal.

## Aufwand

Der Personalaufwand wird für das erste Quartal 2022 mit EUR 7,8 Millionen ausgewiesen. Das ist deutlich weniger als im ersten Quartal des Vorjahres, weil sich mit den Portfolioverkäufen auch die Zahl der Mitarbeiter entsprechend verringert hat. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen überstiegen hingegen das vergleichbare Vorjahresniveau, weil im Zusammenhang mit den Anteilerwerben der LEG an der BCP im Nachhinein Grunderwerbsteuerverpflichtungen entstanden sind, für die per Rückstellung Vorsorge in Höhe von rund EUR 20 Millionen getroffen worden ist.

## Ergebnis

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für das erste Quartal 2022 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von minus EUR 0,8 Millionen. Das Finanzergebnis erreichte im ersten Quartal 2022 ein Minus von EUR 37,8 Millionen und fiel damit leicht schlechter aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Hier schlägt sich im Wesentlichen nieder, dass die Erwerbsoptionen der LEG an der BCP neu bewertet werden mussten und zu einem Finanzaufwand von rund EUR 17 Millionen geführt haben.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird mit minus EUR 38,3 Millionen ausgewiesen und, nach Abzug des überwiegend aus latenten Steuern bestehenden Ertragsteueraufwands, das Konzernergebnis mit minus EUR 44,7 Millionen.

## Segmentberichterstattung

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

In der Spalte Sonstiges werden übrige Konzernaktivitäten erfasst, die kein eigenständiges Segment darstellen. Hier ist im Wesentlichen der Altbestand an Entwicklungsprojekten enthalten, der sich seit Neuausrichtung des Konzerns 2014 noch in der Restabwicklung befindet.

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

ADLER-Konzern	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	3M 2022	3M 2021	3M 2022	3M 2021	3M 2022	3M 2021
<b>In Mio. EUR</b>						
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	725,4	112,0	0,0	0,1	725,4	112,1
– davon Vermietung	68,5	83,5	0,0	0,1	68,5	83,6
– davon Verkäufe	656,9	28,5	0,0	0,0	656,9	28,5
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11,9	88,4	0,0	0,0	11,9	88,4
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-0,8</b>	<b>116,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>116,0</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-37,8</b>	<b>-26,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-37,8</b>	<b>-26,9</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-38,3</b>	<b>89,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-38,3</b>	<b>89,1</b>

## Funds from Operations (FFO)

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

In Mio. EUR	3M 2022	3M 2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-44,7</b>	<b>63,8</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	<b>-44,7</b>	<b>63,8</b>
+ Finanzergebnis	37,8	26,9
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	37,8	26,9
+ Ertragsteuern	6,3	25,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	6,3	25,3
+ Abschreibungen	3,8	1,2
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	3,8	1,2
– Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	11,9	88,4
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	11,9	88,4
– Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,2	0,0
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,2	0,0
<b>EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich)</b>	<b>-8,8</b>	<b>28,8</b>
+/- Einmal- und Sondereffekte	30,8	7,1
<b>Bereinigtes EBITA<sup>3)</sup></b>	<b>22,0</b>	<b>36,0</b>
– Zinsaufwand FFO	8,5	14,2
– Laufende Ertragsteuern	1,4	0,7
– Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	1,1	1,9
<b>FFO I</b>	<b>11,0</b>	<b>19,1</b>
Zahl der Aktien, unverwässert <sup>1)</sup>	109.416.860	108.766.167
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,10	0,18
Zahl der Aktien, verwässert <sup>2)</sup>	109.416.860	116.589.914
FFO I je Aktie (verwässert)	0,10	0,17

<sup>1)</sup> Anzahl der Aktien zum Stichtag von 109.416.860 (Vorjahr: 108.766.167)

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

<sup>3)</sup> Die substanzwahrenden Investitionen werden in den Einmal- und Sondereffekten dargestellt; das Vorjahr wurde angepasst.

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR</b>	<b>3M 2022</b>	<b>3M 2021</b>
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	25,6	6,5
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	0,0	0,0
Substanzwahrende Investitionen	5,0	0,5
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,2	0,1
<b>Summe Einmal- und Sondereffekte</b>	<b>30,8</b>	<b>7,1</b>

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

<b>Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR</b>	<b>3M 2022</b>	<b>3M 2021</b>
Finanzerträge	8,4	6,6
Finanzaufwendungen	-46,2	-33,5
<b>Finanzergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)</b>	<b>-37,8</b>	<b>-26,9</b>
<b>Anpassungen</b>		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	10,8	6,6
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	2,4	3,3
Sonstige Effekte	16,1	2,8
<b>Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR</b>	<b>-8,5</b>	<b>-14,2</b>

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich im ersten Quartal 2022 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	31.03.2022	In % der Bilanzsumme	31.03.2022 angepasst <sup>1)</sup>	In % der Bilanzsumme angepasst <sup>1)</sup>	31.12.2021	In % der Bilanzsumme	31.12.2021 angepasst <sup>1)</sup>	In % der Bilanzsumme angepasst <sup>1)</sup>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.857,4</b>	<b>34,3</b>	<b>3.577,7</b>	<b>66,1</b>	<b>1.822,7</b>	<b>32,6</b>	<b>3.541,3</b>	<b>63,4</b>
– davon Investment Properties	1.681,3	31,0	3.377,2	62,4	1.662,8	29,8	3.349,2	60,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.083,7</b>	<b>20,0</b>	<b>1.357,5</b>	<b>25,1</b>	<b>793,4</b>	<b>14,2</b>	<b>905,9</b>	<b>16,2</b>
– davon Vorräte	13,2	0,2	64,6	1,2	13,2	0,2	63,9	1,1
– davon Zahlungsmittel	569,8	10,5	749,2	13,8	296,8	5,3	321,7	5,8
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.474,6</b>	<b>45,7</b>	<b>480,6</b>	<b>8,9</b>	<b>2.968,6</b>	<b>53,2</b>	<b>1.137,5</b>	<b>20,4</b>
<b>Aktiva</b>	<b>5.415,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.415,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.584,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.584,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.097,2</b>	<b>38,7</b>	<b>2.097,2</b>	<b>38,7</b>	<b>2.144,0</b>	<b>38,4</b>	<b>2.144,0</b>	<b>38,4</b>
– davon Grundkapital	109,4	2,0	109,4	2,0	109,4	2,0	109,4	2,0
– davon Rücklagen	770,4	14,2	770,4	14,2	772,6	13,8	772,6	13,8
– davon Bilanzgewinn	791,5	14,6	791,5	14,6	830,3	14,9	830,3	14,9
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	425,9	7,9	425,9	7,9	431,7	7,7	431,7	7,7
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.645,0</b>	<b>30,4</b>	<b>2.342,0</b>	<b>43,2</b>	<b>2.023,9</b>	<b>36,2</b>	<b>2.600,0</b>	<b>46,6</b>
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.090,0	20,1	1.263,0	23,3	1.088,8	19,5	1.151,7	20,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	390,7	7,2	752,5	13,9	703,8	12,6	1.059,1	19,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>625,3</b>	<b>11,5</b>	<b>976,6</b>	<b>18,0</b>	<b>551,5</b>	<b>9,9</b>	<b>840,6</b>	<b>15,1</b>
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	423,6	7,8	487,5	9,0	421,9	7,6	433,5	7,8
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26,7	0,5	272,4	5,0	35,5	0,6	282,5	5,1
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>1.048,2</b>	<b>19,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>865,3</b>	<b>15,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Passiva</b>	<b>5.415,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.415,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.584,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.584,7</b>	<b>100,0</b>

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

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

Zum Berichtszeitpunkt 31. März 2022 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 5.415,7 Millionen aus, 3,0 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 5.584,7 Millionen).

### Vermögenswerte

Die Investment Properties wurden am Ende des ersten Quartals 2022 mit EUR 1.681,3 Millionen ausgewiesen, zu Jahresbeginn waren es EUR 1.662,8 Millionen. Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf positive Marktbewertungen zurückzuführen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 1083,7 Millionen aus. Die Zunahme gegenüber Jahresbeginn erklärt sich aus einem gestiegenen Bestand an Zahlungsmitteln.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte und Schulden enthalten im Wesentlichen die verbliebenen Immobilien aus dem Portfolioverkauf an KKR/Velero und die Vermögenswerte der Brack Capital Properties.

### Eigenkapital/Verbindlichkeiten

Das Eigenkapital betrug Ende März 2022 EUR 2.097,2 Millionen, was wegen der Verluste im ersten Quartal einen leichten Rückgang gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres bedeutet. Die Eigenkapitalquote betrug 38,8 Prozent.

Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen im ersten Quartal 2022 auf EUR 1.645,0 Millionen deutlich ab, weil die Verbindlichkeiten für latente Steuern zurückgingen und die Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten mit den Veräußerungen abgebaut wurden.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten nahmen hingegen leicht auf EUR 623,3 Millionen. Der wesentliche Grund dafür lag in der Zunahme der Ertragsteuerschulden.

Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden lagen am 31. März 2022 bei EUR 1.048,2 Millionen.

### Loan to Value (LTV)

ADLER errechnet den LTV gemäß dem in der folgenden Tabelle dargestellten Schema als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten zum gesamten Immobilienvermögen. Am Ende des ersten Quartals 2022 machte der LTV 14,7 Prozent aus – nach 12,8 Prozent am Jahresende 2021.

In Mio. EUR	31.03.2022	31.03.2022 angepasst <sup>2)</sup>	31.12.2021	31.12.2021 angepasst <sup>2)</sup>
Anleihen	1.513,6	1.750,5	1.510,7	1.585,2
+ Bankverbindlichkeiten	417,3	1.024,9	739,3	1.341,6
– Zahlungsmittel	569,8	749,2	296,8	321,7
<b>= Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.361,1</b>	<b>2.026,2</b>	<b>1.953,2</b>	<b>2.605,1</b>
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden <sup>1)</sup>	969,6	989,5	1.604,2	1.624,2
<b>= Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>391,5</b>	<b>1.036,7</b>	<b>349,0</b>	<b>980,9</b>
Investment Properties	1.681,3	3.377,2	1.662,8	3.349,2
+ Vorräte	13,2	64,6	13,2	63,9
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	13,5	13,6	12,9	12,9
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	7,8	17,5	10,5	17,3
+ Nettovermögenswerte der BCP <sup>3)</sup>	945,8	0,0	1.023,5	0,0
<b>= Immobilienvermögen</b>	<b>2.661,6</b>	<b>3.472,9</b>	<b>2.722,9</b>	<b>3.443,3</b>
LTV in %	14,7	29,9	12,8	28,5

<sup>1)</sup> Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 59,3 Mio. (Vorjahr: EUR 58,6 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ohne BCP in Höhe von EUR 422,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1.079,9 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 18,9 Mio. (Vorjahr: EUR 18,9 Mio.) und Schuldsinstrumente in Höhe von EUR 58,3 Mio. (Vorjahr: EUR 60,6 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 410,1 Mio. (Vorjahr: EUR 386,2 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden ohne BCP in Höhe von EUR 0 Mio. (Vorjahr: 0 Mio.)

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

<sup>3)</sup> Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte EUR 1.994,0 Mio. (Vorjahr EUR 1.831,1 Mio.) abzüglich zur Veräußerung bestimmte Schulden EUR 1.048,2 (Vorjahr: EUR 865,3 Mio.) des BCP Teilkonzerns

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 31. März 2022 bei 2,16 Prozent (31. Dezember 2021: 2,04 Prozent).

### Net Reinstatement Value (EPRA NRV) abgenommen

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 2022 EUR 1.921,2 Millionen erreicht. Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2021 (EUR 2.043,1 Millionen) um 6,0 Prozent abgenommen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien abzüglich eigener Anteile betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 31. März 2022 EUR 17,56 (31. Dezember 2021: EUR 18,67).



In Mio. EUR	31.03.2022	31.03.2022 angepasst <sup>1)</sup>	31.12.2021	31.12.2021 angepasst <sup>1)</sup>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.097,2</b>	<b>2.097,2</b>	<b>2.144,0</b>	<b>2.144,0</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-425,9	-425,9	-431,7	-431,7
<b>Eigenkapital der ADLER-Aktionäre</b>	<b>1.671,3</b>	<b>1.671,3</b>	<b>1.712,3</b>	<b>1.712,3</b>
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	200,3	368,5	281,7	442,3
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,0	-8,8	0,0	-5,5
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	96,0	193,4	94,9	191,8
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	0,5	0,5	1,3	1,3
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-0,2	-0,2	-0,4	-0,4
<b>EPRA NRV (verwässert)</b>	<b>1.967,9</b>	<b>2.224,7</b>	<b>2.089,8</b>	<b>2.341,8</b>
Firmenwert – Synergien	-46,7	-46,7	-46,7	-46,7
<b>Bereinigter EPRA NRV (verwässert)</b>	<b>1.921,2</b>	<b>2.178,0</b>	<b>2.043,1</b>	<b>2.295,1</b>
Anzahl der Aktien, verwässert	109.416.860	109.416.860	109.416.860	109.416.860
<b>EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>17,99</b>	<b>20,33</b>	<b>19,10</b>	<b>21,40</b>
<b>Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>17,56</b>	<b>19,91</b>	<b>18,67</b>	<b>20,98</b>

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

## FINANZLAGE

In Mio. EUR	3M 2022	3M 2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-23,3	20,0
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-23,3	20,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	646,5	78,3
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	646,5	78,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-194,1	85,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-194,1	85,2
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-1,5	-0,9
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	-154,6	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	296,8	149,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	569,8	332,5

Im ersten Quartal 2022 betrug der Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit EUR 23,3 Millionen. Der Mittelabfluss resultiert im Wesentlichen aus der Überzahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen mit einem Betrag von EUR 17,1 Millionen und der Abgrenzung von Zahlungseingängen aus der Portfoliotransaktion mit KKR mit einem Betrag von EUR 3,8 Millionen. Für beide Sachverhalte war der Zahlungsausgleich bis zum Zeitpunkt der Offenlegung dieses Berichts bereits erfolgt. Darüber hinaus spiegelt der Mittelabfluss die Tatsache, dass der starke Anstieg der Heiz- und Energiekosten im ersten Quartal 2022 durch die im Vorjahr für das laufende Geschäftsjahr festgelegten Betriebskostenvorauszahlungen nicht vollständig gedeckt wird.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich im ersten Quartal 2022 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 646,5 Millionen der im Wesentlichen auf Kaufpreiszahlungen für die Veräußerungen von Bestandsimmobilien im Zuge der Portfoliotransaktion mit KKR zurückzuführen ist. Gegenläufig haben sich insbesondere Investitionen in den Immobilienbestand ausgewirkt.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit beträgt im ersten Quartal 2022 EUR 194,1 Millionen. Der Konzern nutzte die aus der Veräußerung von Investment Properties erzielten Mittel zur Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von EUR 354,2 Millionen. Die BCP hat im Berichtszeitraum Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 162,5 Millionen ausgegeben.

Am 31. März 2022 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 569,8 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 296,8 Millionen).

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

## **GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS**

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



## /// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 31. März 2022

In TEUR	31.03.2022	31.12.2021
<b>Aktiva</b>	<b>5.415.744</b>	<b>5.584.662</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.857.441</b>	<b>1.822.655</b>
Firmenwerte	46.699	46.699
Immaterielle Vermögenswerte	224	282
Sachanlagen	17.893	18.438
Investment Properties	1.681.288	1.662.824
Anteile an assoziierten Unternehmen	7.776	10.489
Sonstige Finanzanlagen	76.815	79.375
Sonstige langfristige Vermögenswerte	24.040	1.987
Latente Steueransprüche	2.706	2.561
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.083.724</b>	<b>793.382</b>
Vorräte	13.213	13.213
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.411	17.587
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	278.510	270.105
Ertragsteueransprüche	6.991	7.062
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	193.816	188.608
Zahlungsmittel	569.783	296.807
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.474.579</b>	<b>2.968.624</b>

In TEUR	31.03.2022	31.12.2021
<b>Passiva</b>	<b>5.415.744</b>	<b>5.584.662</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.097.157</b>	<b>2.144.018</b>
Grundkapital	109.417	109.417
Eigene Anteile	0	0
	109.417	109.417
Kapitalrücklage	783.332	783.332
Gewinnrücklagen	-875	-875
Sonstige Rücklagen	-12.065	-9.860
Bilanzgewinn	791.476	830.263
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.671.285	1.712.277
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	425.873	431.741
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>1.645.040</b>	<b>2.023.897</b>
Pensionsrückstellungen	1.067	1.067
Verbindlichkeiten für latente Steuern	156.317	222.304
Sonstige Rückstellungen	5	5
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.089.994	1.088.780
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	390.661	703.830
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.996	7.911
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>625.335</b>	<b>551.488</b>
Sonstige Rückstellungen	99	248
Ertragsteuerschulden	84.854	14.760
Verbindlichkeiten aus Anleihen	423.572	421.893
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	26.664	35.483
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.498	27.432
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	67.647	51.673
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>1.048.212</b>	<b>865.259</b>

## /// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2022

in TEUR	3M 2022	3M 2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	68.532	83.570
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-36.787	-33.531
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>31.745</b>	<b>50.039</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	656.935	28.496
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-658.228	-28.511
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-1.293</b>	<b>-16</b>
Personalkosten	-7.827	-11.488
Sonstige betriebliche Erträge	1.863	1.103
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33.291	-10.796
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	11.857	88.356
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.805	-1.227
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-751</b>	<b>115.972</b>
Finanzerträge	8.361	6.650
Finanzaufwendungen	-46.138	-33.532
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	186	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-38.341</b>	<b>89.090</b>
Ertragsteuern	-6.314	-25.268
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäft</b>	<b>-44.656</b>	<b>63.822</b>
Konzernergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-44.656</b>	<b>63.822</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0
Latente Steuern OCI	0	0
<b>Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-206	1.155
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-1.999	-122
<b>Reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>-2.205</b>	<b>1.032</b>
<b>Sonstiges Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>-2.205</b>	<b>1.032</b>
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
<b>Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>-46.861</b>	<b>64.854</b>
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-46.861</b>	<b>64.854</b>

in TEUR	3M 2022	3M 2021
<b>Übertrag Gesamtergebnis</b>	<b>-46.861</b>	<b>64.854</b>
<b>Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-38.787	48.846
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-5.868	14.976
<b>Vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-38.787	48.846
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-5.868	14.976
<b>Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-40.992	49.878
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-5.868	14.976
<b>Vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-40.992	49.878
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-5.868	14.976
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	-0,35	0,55
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	-0,35	0,52
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	-0,35	0,55
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	-0,35	0,52

## /// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2022

In TEUR	3M 2022	3M 2021
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	-751	115.972
+ Abschreibungen und Wertminderungen	3.805	1.227
-/+ Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	1	0
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-11.857	-88.356
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	35.352	1.512
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-149	219
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-29.299	55.613
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10.796	-59.077
+/- Steuerzahlungen	-10.294	-1.690
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand</b>	<b>-23.988</b>	<b>25.420</b>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	658	-5.415
<b>= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-23.330</b>	<b>20.005</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-23.330	20.005
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-12.962	-48.078
+ Veräußerung von Investment Properties	655.560	141.464
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-416	-370
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	175	317
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	4.103	1.473
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-1.121
- Steuerzahlungen	0	-15.360
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit</b>	<b>646.460</b>	<b>78.325</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	646.460	78.325
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0



In TEUR	3M 2022	3M 2021
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	162.518	0
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	0	-329.580
- Zinsauszahlungen	-11.940	-18.916
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	9.971	400.082
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-354.212	-242.595
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-403	-639
- Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-45	-228
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	0	334.116
- Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	-57.067
<b>= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-194.111</b>	<b>85.173</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-194.111	85.173
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
Überleitung zur Bilanz		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>296.807</b>	<b>149.857</b>
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-1.464	-858
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	-154.579	0
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-23.330	20.005
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	646.460	78.325
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-194.111	85.173
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>569.783</b>	<b>332.502</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	569.783	332.502
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0

## /// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. März 2022

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>73.659</b>	<b>331.696</b>
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Sachkapitalerhöhung	35.107	443.056
<b>Stand zum 31.03.2021</b>	<b>108.766</b>	<b>774.752</b>
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>109.417</b>	<b>783.332</b>
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Sachkapitalerhöhung	0	0
<b>Stand zum 31.03.2022</b>	<b>109.417</b>	<b>783.332</b>

<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Sonstige Rück- lagen</b>	<b>Bilanzgewinn/ -verlust</b>	<b>Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
<b>-877</b>	<b>-50.583</b>	<b>761.112</b>	<b>1.115.007</b>	<b>465.763</b>	<b>1.580.770</b>
0	0	48.846	48.846	14.976	63.822
0	1.033	0	1.033	0	1.033
0	0	0	0	0	0
0	1.033	0	1.033	0	1.033
0	0	0	478.163	0	478.163
<b>-877</b>	<b>-49.549</b>	<b>809.958</b>	<b>1.643.049</b>	<b>480.739</b>	<b>2.123.789</b>
<b>-875</b>	<b>-9.860</b>	<b>830.263</b>	<b>1.712.277</b>	<b>431.741</b>	<b>2.144.018</b>
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
<b>-875</b>	<b>-12.065</b>	<b>791.475</b>	<b>1.671.284</b>	<b>425.873</b>	<b>2.097.157</b>

## /// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, den 30. Mai 2022



Thierry Beaudemoulin  
COO



Sven-Christian Frank  
CLO

## /// RECHTLICHER HINWEIS

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

## /// AUF EINEN BLICK

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

<sup>1)</sup> Stand 31.03.2022



---

ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT  
Berlin-Charlottenburg

---

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

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

---