

# ZWISCHENBERICHT H1

ZUM 30. JUNI 2020

## /// FINANZKENNZAHLEN

In Mio. EUR		
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
	<b>6M 2020</b>	<b>6M 2019</b>
Nettomieteinnahmen	119,6	127,2
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	105,3	112,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	9,6	-8,9
EBIT	170,6	214,0
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich <sup>1)</sup>	89,4	113,8
Konzernergebnis	-410,1	113,8
FFO I	41,5	41,7
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) <sup>1)</sup>	0,52	0,53
<b>Bilanz</b>		
	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	5.264,5	5.007,3
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert) <sup>4)</sup>	2.273,4	2.206,2
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) <sup>2)4)</sup>	19,45	27,62
LTV in % <sup>3)4)</sup>	56,5	49,4
WACD in %	1,96	1,99
<b>Cashflow</b>		
	<b>6M 2020</b>	<b>6M 2019</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	55,4	44,1
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich <sup>1)</sup>	50,3	44,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-252,5	24,9
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-126,4	24,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	166,2	29,5
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	19,0	29,5
<b>Mitarbeiter</b>		
	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Mitarbeiteranzahl	917	922
Vollzeitäquivalente	843	852

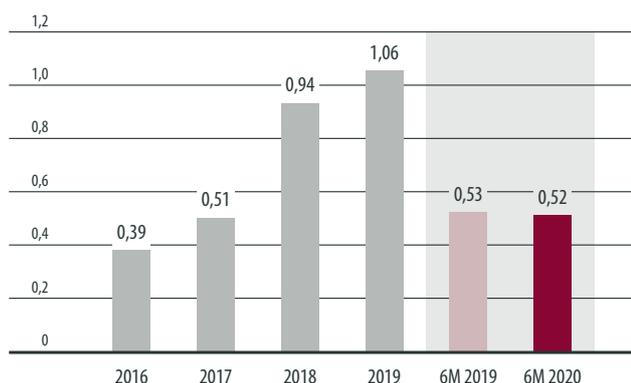
<sup>1)</sup> Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

<sup>2)</sup> Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag zuzüglich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen

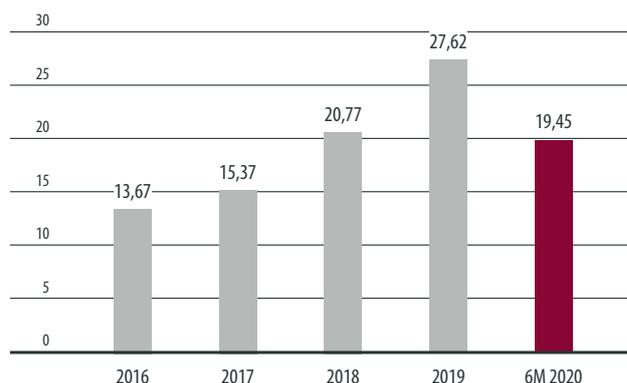
<sup>3)</sup> Exklusive Wandelanleihen

<sup>4)</sup> Unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung von Ende August

### FFO I/AKTIE VERWÄSSERT in EUR

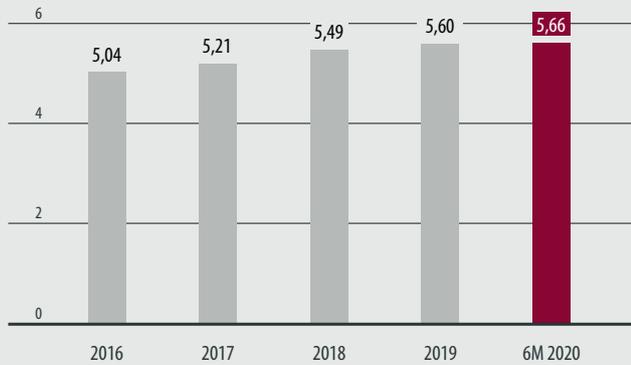


### EPRA NRV/AKTIE VERWÄSSERT (OHNE GOODWILL) in EUR

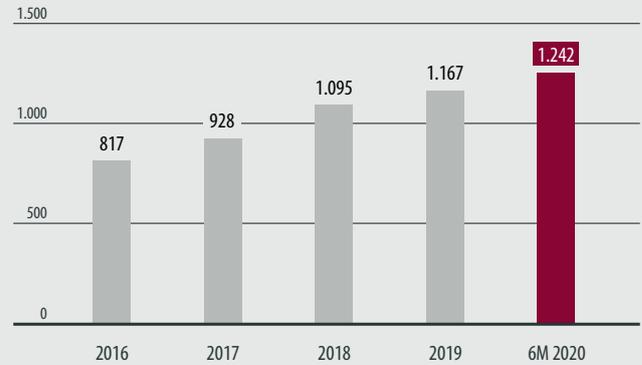


2016 bis 2018 NAV, von 2019 ab NRV entsprechend Revision EPRA

**DURCHSCHNITTSMIETE in EUR/qm/Monat**

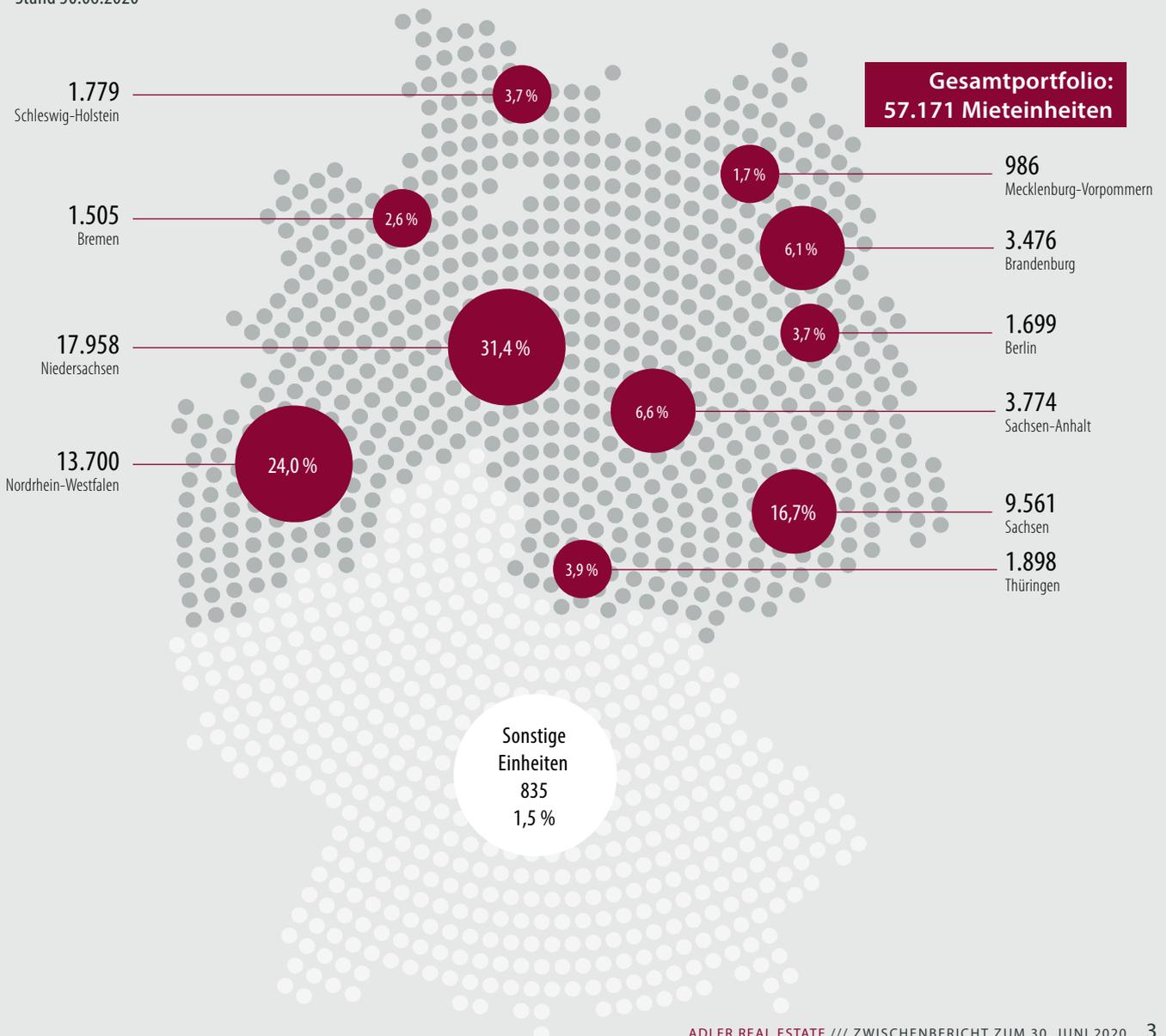


**MARKTWERT in EUR/qm**



**Mieteneinheiten**

Stand 30.06.2020



## /// INHALT

<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>5</b>
<b>PORTFOLIO</b>	<b>8</b>
<b>DIE ADLER-AKTIE</b>	<b>14</b>
<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>17</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	18
Geschäftsmodell	18
Steuerungssystem	20
Mitarbeiter	21
Forschung und Entwicklung	21
<b>Wirtschaftsbericht</b>	21
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	21
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	22
<b>Chancen- und Risikobericht</b>	23
<b>Prognosebericht</b>	24
<b>Nachtragsbericht</b>	25
<b>Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b>	26
Ertragslage	26
Vermögenslage	32
Finanzlage	36
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2020</b>	<b>39</b>
<b>Konzernbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2020</b>	40
<b>Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020	42
<b>Konzernkapitalflussrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020	44
<b>Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020	46
<b>AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. JUNI 2020</b>	<b>49</b>
<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>	<b>69</b>
<b>RECHTLICHER HINWEIS</b>	<b>69</b>
<b>GLOSSAR</b>	<b>70</b>
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>71</b>

## /// BRIEF DES VORSTANDS



**TOMAS DE VARGAS MACHUCA**  
Vorstand (Co-CEO) und Vorsitzender  
des Executive Committee

Die letzten sechs Monate waren für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung. Der 9. April 2020 markierte einen Wendepunkt, als ADO Properties S.A. („ADO“) die Akquisition von ADLER erfolgreich abschloss. Ende Juni übernahm ADO durch Ausübung seiner Call-Option die Kontrolle über die Consus Real Estate AG („Consus“) und etablierte damit die kombinierte Gruppe als einen der größten börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen in Europa mit einer bedeutenden Präsenz in den Top 7 der deutschen Städte. Es wurden eine Reihe wichtiger Meilensteine erreicht, die die kombinierte Gruppe als integrierte Plattform mit rund 75.000 Wohneinheiten mit einem Marktwert von rund 8,8 Mrd. Euro zu einem potenziellen MDAX-Kandidaten gemacht haben.



**MAXIMILIAN RIENECKER**  
Vorstand (Co-CEO) und Mitglied im  
Executive Committee

Am 28. April 2020 gab ADO bekannt, dass sie den Prozess zur Umsetzung eines Beherrschungsabkommens mit ADLER eingeleitet hat, um die Integration weiter zu beschleunigen. Bei der Integration beider Unternehmen wurden bereits jetzt erhebliche Fortschritte erzielt.

In den letzten sechs Monaten erzielte ADLER erneut gute Ergebnisse, obwohl im Verlauf des Vorjahres nicht zum Kerngeschäft gehörende Wohnimmobilien und große Teile des ebenfalls nicht zum Kerngeschäft gehörenden Gewerbeportfolios der Konzerngesellschaft BCP veräußert worden waren. Insgesamt handelte es sich um Vermögenswerte mit einem Buchwert von mehr als EUR 500 Mio. Daher ist die Tatsache, dass die Nettomieteinnahmen nur geringfügig zurückgingen und der FFO I stabil blieb, ein großer Erfolg.



**SVEN-CHRISTIAN FRANK**  
Vorstand (COO) und Mitglied im  
Executive Committee

Wir möchten Ihnen, unseren Aktionären, für Ihr Vertrauen in ADLER danken und hoffen auf Ihre Unterstützung bei allen weiteren wichtigen Meilensteinen in der zukünftigen Entwicklung unseres Unternehmens.

Mit freundlichen Grüßen

Tomas de Vargas Machuca  
Co-CEO

Maximilian Rienecker  
Co-CEO

Sven-Christian Frank  
COO





## /// PORTFOLIO

### DAS BESTANDSPORTFOLIO

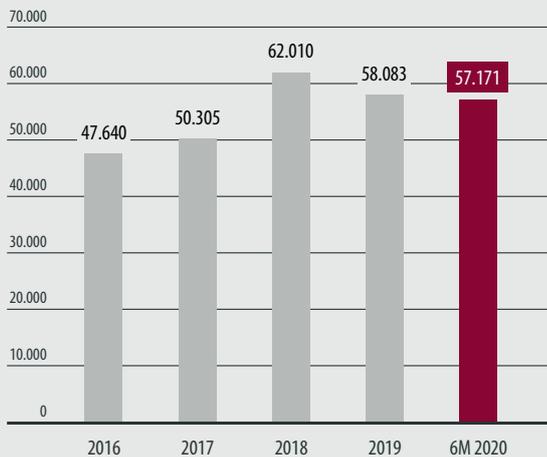
Die Darstellung des Portfolios bezieht sich ausschließlich auf die Wohnungsbestände von ADLER und seiner Konzerngesellschaften einschließlich der BCP. Bestände der ADO Properties sind nicht eingeschlossen.

Ende Juni 2020 hielt die ADLER Real Estate AG 57.171 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,5 Millionen Quadratmetern. In Summe erbringen die Immobilien eine Jahresnettokaltmiete (einschließlich Parkplätze und sonstige Bereiche) in Höhe von EUR 220,5 Millionen und haben, einschließlich Vorräten, einen Buchwert von EUR 5.265 Millionen. Die regionalen Schwerpunkte sind Niedersachsen mit 17.958 Mieteinheiten, Nordrhein-Westfalen mit 13.700 Mieteinheiten und Sachsen mit 9.561 Mieteinheiten.

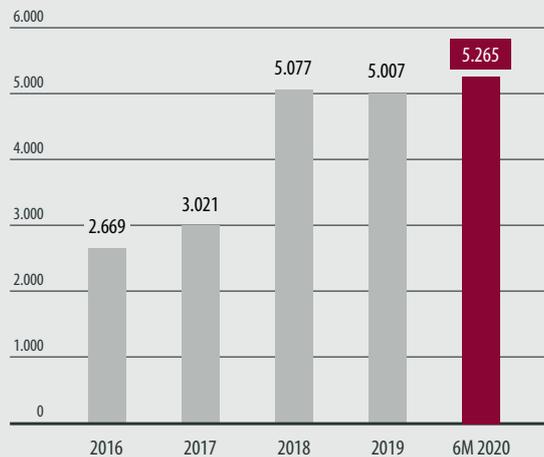
In den für Wohnzwecke gehaltenen Immobilien sind in geringem Umfang Gewerbeeinheiten enthalten. Dabei handelt es sich ausschließlich um Ladenlokale oder Büroeinheiten, wie sie häufig bei innerstädtischen Wohnimmobilien zu finden sind.

ADLER pflegt sein Portfolio im Rahmen eines aktiven Portfolio-Managements. In die ständige Portfoliooptimierung gehen alle Daten ein, die für die Bewertung der Vermögenswerte erheblich sind. Auf dieser Basis wird dann entschieden, in welchem Umfang finanzielle Mittel in Modernisierung, Renovierung und Unterhalt in welche Immobilien investiert werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Wohnungen den Marktstandards entsprechen und so ein hoher Vermietungsstand und die bestmögliche Durchschnittsmiete erzielt werden können. Die wesentlichen externen Markt- und Standortfaktoren sind soziodemografische Trends, erwartbare Veränderungen der Nachfrage, Infrastrukturmaßnahmen aller Art oder auch politische Entscheidungen. Je nach Ergebnis der Portfolioanalysen ergeben sich nach Abstimmung mit den Regionalleitern unterschiedliche Handlungsstrategien – zum Beispiel ein verstärktes Marketing, wenn die Qualität des Objekts in Ordnung ist, die Standortfaktoren hingegen weniger gut ausfallen, oder Investitionen in das Objekt, wenn die Standortfaktoren in Ordnung sind, aber das Objekt selbst nicht. Immobilien geringer Qualität oder in weniger attraktiven Lagen werden zum Verkauf gestellt.

**PORTFOLIO**  
(Investment Properties, in Einheiten)



**MARKTWERT INVESTMENT PROPERTIES**  
(einschließlich Vorräte, in Mio. EUR)



**Operative Leistungsdaten – Durchschnittsmiete gesteigert, Leerstand verringert**

Zur Jahresmitte 2020 lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat durchschnittlich bei EUR 5,66 und damit um EUR 0,12 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes (EUR 5,54).

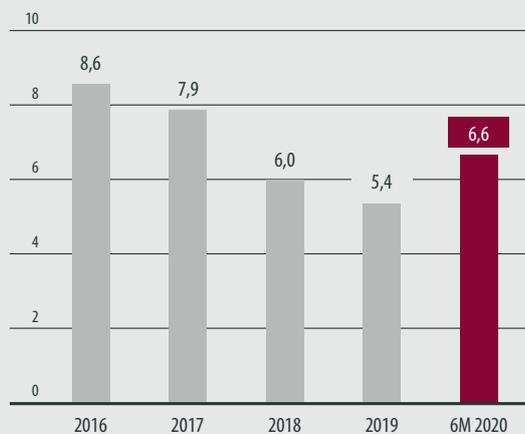
Der Leerstand erreichte Ende Juni 2020 6,6 Prozent und blieb damit im Jahresvergleich nahezu unverändert (31. Juni 2019: 6,4 Prozent).

Die Nettomieteinnahmen des Wohnungsbestands konnten im ersten Halbjahr 2020 im Like-for-like-Vergleich um 2,0 Prozent gesteigert werden.

**VERÄNDERUNG DER NETTOMIETEINNAHMEN (% like-for-like)**



**LEERSTANDSQUOTE (%)**



2019/2020 um Wasserstadt Mitte bereinigt

## Marktwert gestiegen

Der nach IFRS berechnete Marktwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte zur Jahresmitte 2020 EUR 5.264,5 Millionen aus. Am Ende des Vorjahres hatte er EUR 5.007,3 Millionen betragen. Die Auswirkungen der Coronakrise haben zwar allgemein Unsicherheit ausgelöst und auch zu Wertminderungen bei Gewerbeimmobilien geführt. Wohnimmobilien sind jedoch auch in Zeiten von Corona weiter im Wert gestiegen. Das hat im ersten Halbjahr zu Bewertungsgewinnen von EUR 130,8 Millionen geführt. Darüber hinaus ist der Wertzuwachs im ersten Halbjahr auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf Baukosten bei den Entwicklungsprojekten zurückzuführen, die die erfassten Wertminderungen auf Gewerbeimmobilien (EUR 10,3 Millionen) mehr als kompensieren konnten. Für Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER im ersten Halbjahr 2020 EUR 48,6 Millionen ausgegeben (6M 2019: EUR 37,6 Millionen). EUR 13,6 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 35,0 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

## Schwerpunkte in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen

ADLER hält Immobilien überwiegend in Randlagen von Ballungsräumen. Besonders deutlich wird das in Nordrhein-Westfalen, wo sich alle Immobilien im Ruhrgebiet befinden, der unverändert größten Industrieregion Deutschlands. In Niedersachsen konzentrieren sich die Bestände im Wesentlichen auf den Großraum Wolfsburg/Braunschweig/Helmstedt, eine traditionell starke Wirtschaftsregion, und auf Wilhelmshaven, eine Region, die vom Wachstum des Tiefwasserhafens und vom größten Stützpunkt der Deutschen Marine an der Nordsee profitiert. In Sachsen und Sachsen-Anhalt liegen die Bestände überwiegend in wachstumsstarken Regionen wie etwa den Einzugsgebieten von Halle, Leipzig, Chemnitz und Dresden.

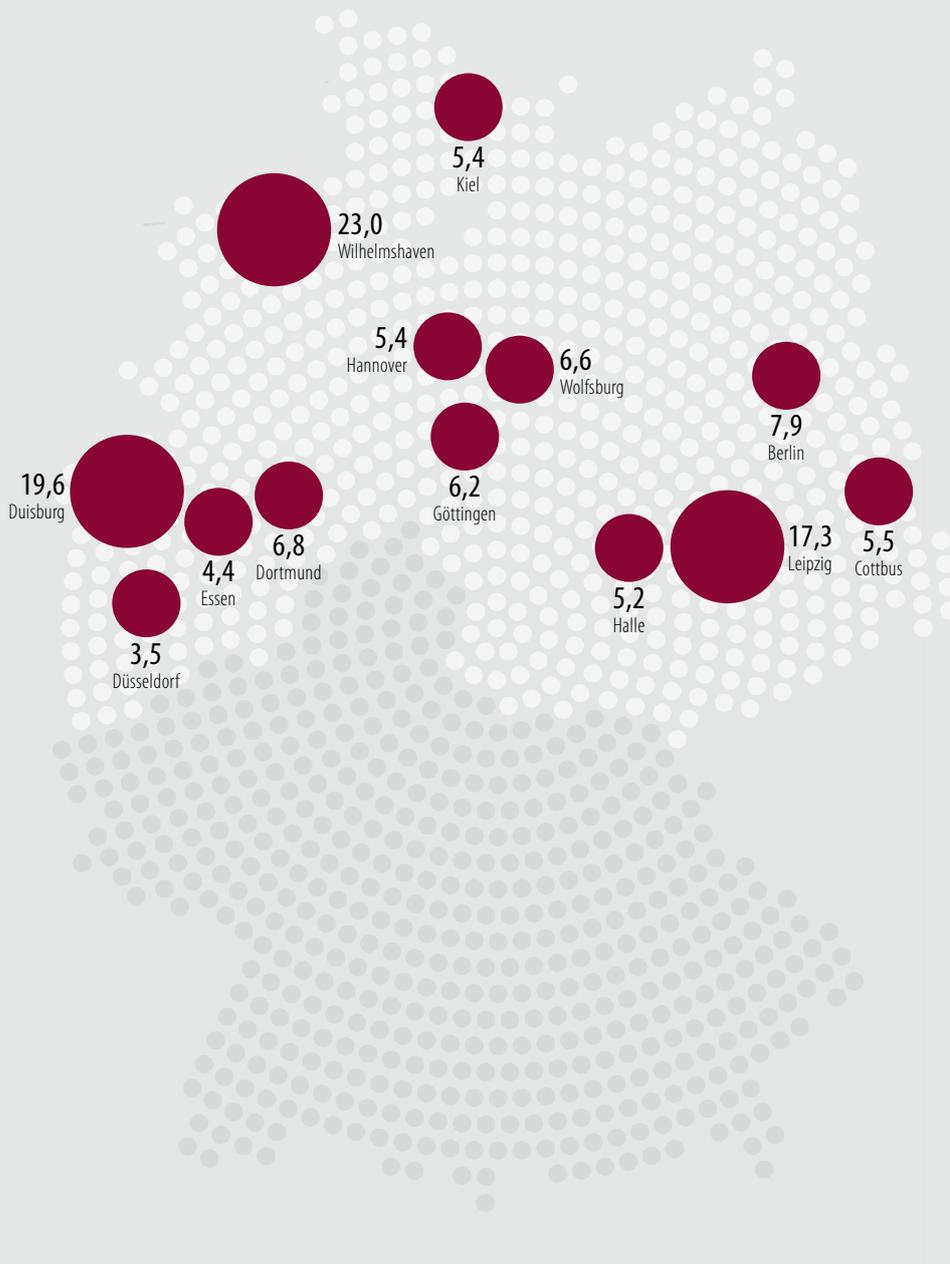
Immobilienbestände am Rande von Ballungsgebieten zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände aus, aber auch durch eine höhere Mietrendite als Immobilien in zentralen Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in den begehrten Lagen der Zentren die Mieten steigen und keine preiswerten Wohnungen mehr zu finden sind, wandert vor allem die preissensible Nachfrage automatisch ins Umland ab.

## Top-13-Standorte erwirtschaften mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen

Die beschriebene Ausrichtung der Konzentration auf Metropolregionen führt auch dazu, dass die Immobilien, die in den 13 für ADLER wichtigsten Städten liegen, rund 53 Prozent der gesamten Mieteinnahmen erzielen. Unverändert ist Wilhelmshaven der bedeutendste Standort im Konzern, gefolgt von Duisburg, Leipzig, Cottbus, Halle, Dortmund und Berlin. In keiner der Top-13-Städte spielt ADLER eine signifikante Rolle im lokalen Wohnungsmarkt außer in Wilhelmshaven. Dort gehört fast ein Fünftel des örtlichen Wohnungsbestands zum Konzern.

### JAHRESNETTOKALTMIETE TOP-13-STANDORTE in Mio. EUR

Stand 30.06.2020



TOP-13-STANDORTE<sup>1)</sup>

Ort	Marktwert (Mio. EUR)	Marktwert/qm (EUR)	Einheiten	Fläche (1.000 qm)	Annualisierte Nettomiet- einnahmen (Mio. EUR)
Leipzig	436	1.711	4.747	254.629	17,3
Wilhelmshaven	388	980	6.737	396.416	23,0
Duisburg	330	1.088	4.897	303.350	19,6
Berlin	279	2.499	1.699	111.736	7,9
Wolfsburg	146	1.661	1.301	87.614	6,6
Göttingen	142	1.671	1.377	85.238	6,2
Dortmund	133	1.316	1.754	101.194	6,8
Hannover	124	1.974	1.109	63.044	5,4
Kiel	115	1.727	969	66.720	5,4
Düsseldorf	111	3.000	578	36.869	3,5
Halle (Saale)	94	928	1.777	101.238	5,2
Essen	90	1.378	1.024	65.100	4,4
Cottbus	85	821	1.763	103.314	5,5
<b>Top 13</b>	<b>2.473</b>	<b>1.392</b>	<b>29.732</b>	<b>1.776.461</b>	<b>116,9</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4.335</b>	<b>1.242</b>	<b>57.171</b>	<b>3.491.425</b>	<b>220,5</b>

## Kundenorientierung durch eigenes Property- und Facility-Management

ADLER hat sich in den vergangenen zwei Jahren zu einem integrierten Immobilienkonzern entwickelt, der seinen Mietern alle wesentlichen wohnungsnahen Dienstleistungen über seine Konzerngesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH, ADLER Gebäude Service GmbH und ADLER Energie Service GmbH selbst anbietet. Die Immobilien der BCP werden von der ebenfalls zum Konzern gehörenden RT Facility Management GmbH & Co. KG verwaltet und betreut. Außerdem kümmert sich die Abteilung Vermietung um die Vermarktung freier oder frei werdender Wohnungen.

ADLER erwartet, dass in der weiteren Entwicklung die Mieterzufriedenheit gesteigert und die Fluktuationsrate abgesenkt werden kann. Dazu beitragen soll auch die Verbesserung der Kommunikation mit den Mietern, etwa durch eine zentrale Rufnummer, die Eröffnung von zusätzlichen Mieterbüros oder eine weitere Digitalisierung von Abläufen.

Mietrendite (%)	Leerstandsquote (%)	Veränderung ggü. Vj. (%)	Durchschnittsmiete/Monat/qm (EUR)	I-f-I Nettomieteinnahmen (%)	Ort
4,0	5,3	-0,8	5,98	4,6	Leipzig
5,9	6,5	-1,0	5,18	2,5	Wilhelmshaven
5,9	3,3	-0,4	5,57	1,4	Duisburg
2,8	2,1	-1,1	6,00	3,3	Berlin
4,5	2,3	-0,9	6,40	3,3	Wolfsburg
4,3	1,7	-1,8	6,12	4,5	Göttingen
5,1	4,8	1,5	5,93	0,7	Dortmund
4,3	2,2	-0,4	7,29	2,3	Hannover
4,7	1,7	0,8	6,85	1,2	Kiel
3,2	2,3	-0,4	8,18	0,7	Düsseldorf
5,6	12,8	0,1	4,95	2,7	Halle (Saale)
4,9	3,4	0,5	5,86	1,5	Essen
6,5	7,0	-0,3	4,79	1,5	Cottbus
<b>4,7</b>	<b>4,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>5,76</b>	<b>2,5</b>	<b>Top 13</b>
<b>5,1</b>	<b>6,6</b>	<b>0,1</b>	<b>5,66</b>	<b>2,0</b>	<b>Gesamt</b>

<sup>1)</sup> Ohne Entwicklungsprojekte

## Projekte

Neben der Vermietung der Bestandsimmobilien investiert ADLER auch in Modernisierungsprojekte, etwa in die Aufstockung bestehender Wohnanlagen oder in die Errichtung neuer Anlagen. Mit dem Erwerb von drei zusammenhängenden Grundstücken am Rande Berlins nahe dem Flughafen Schönefeld ist die Basis für ein Projekt geschaffen, das Raum für bis zu 2.000 Wohnungen bieten soll. Die Planungen für die Bebauung des Grundstücks in Dresden-Trachau sollen aufgenommen werden, sobald der Bebauungsplan genehmigt ist. Zudem betreibt die im April 2018 mehrheitlich erworbene BCP mehrere Projekte in Düsseldorf und Aachen, darunter auch solche, an denen nur eine Minderheitsbeteiligung gehalten wird. Mit diesen Projekten wird neuer, meist dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Im Neubau werden zudem unmittelbar alle aktuellen Ansprüche an Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion erfüllt, die im Altbestand häufig kaum oder nur mit hohem Aufwand zu erreichen sind.

## /// DIE ADLER-AKTIE

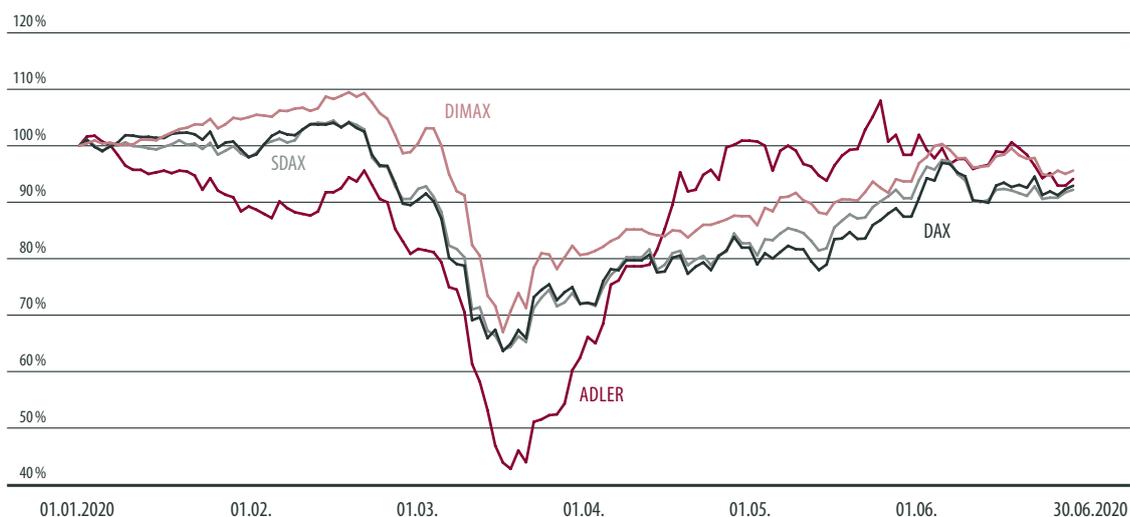
### Aktienmärkte erholen sich

Der deutsche Aktienmarkt hatte gegen Ende des ersten Quartals 2020 einen historischen Einbruch erlitten. Die Coronakrise mit ihren einschneidenden politischen Maßnahmen wie Shutdown, Physical Distancing und Eingriffen in die Bewegungsfreiheit der Menschen in vielen Ländern der Welt erschütterte die Aktienmärkte so stark, dass DAX und SDAX innerhalb weniger Tage Wertverluste von mehr als einem Drittel erlebten. Doch schon Ende des ersten Quartals setzte eine Gegenbewegung ein, die während des gesamten zweiten Quartals anhielt und dazu geführt hat, dass die wesentlichen Indizes zur Jahresmitte ihren Ausgangspunkt vom Jahresbeginn fast wieder erreicht haben: Der DAX lag noch um knapp acht, der SDAX um gut acht Prozent niedriger.

Der Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, konnte sich in diesem Umfeld mit einem Minus von gut vier Prozent im Verlauf des ersten Halbjahres etwas besser behaupten. Darin dürfte sich auch der Umstand widerspiegeln, dass die Umsatz- und Ertragsentwicklung in der Immobilienbranche von der Coronakrise in vergleichsweise geringem Umfang beeinträchtigt wird und auch weiterhin mit vergleichsweise stabilen Erträgen zu rechnen sein dürfte.

Die Entwicklung der ADLER-Aktie folgte im Wesentlichen dem Muster der genannten Indizes und hat im Verlauf des ersten Halbjahres rund sechs Prozent an Wert eingebüßt. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass nach dem erfolgreich abgeschlossenen Übernahmeangebot durch die ADO Properties nur noch knapp sechs Prozent der Aktien im Streubesitz sind. Der Markt für den Handel mit ADLER-Aktien ist daher sehr eng geworden, was üblicherweise mit entsprechenden Auswirkungen auf Transaktionsvolumina und Volatilität einhergeht. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung hatte der Aktienkurs den Wert vom Jahresbeginn bereits wieder erreicht.

ENTWICKLUNG DES DAX, SDAX, DIMAX UND DER ADLER-AKTIE 2020 | JANUAR 2020 = 100



## Aktienbestand erhöht

Im Zuge des Übernahmeangebots ist der Bestand an Aktien deutlich gestiegen, da für einen großen Teil der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 2016/2021 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde, um die so entstehenden ADLER-Aktien dann in Aktien der ADO Properties umzutauschen. Zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2020 bestand das Eigenkapital der ADLER aus 72.374.438 Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,00 je Aktie. Das waren 1.310.695 Aktien mehr als am Ende des Vorjahres.

Die Aktionärsstruktur hat sich durch das Übernahmeangebot entscheidend verändert: Nach Ende der Angebotsfrist hält ADO Properties mittlerweile 91,93 Prozent der ADLER-Aktien. Da ADLER selbst noch 2,26 Prozent eigene Aktien hält, macht der Streubesitz nur noch 5,81 Prozent des Gesamtbestands aus. Aufgrund dieser Besitzverhältnisse hat ADO Properties am 28. April 2020 angekündigt, den Abschluss eines Beherrschungsvertrags einzuleiten mit dem Ziel, den verbliebenen außenstehenden Aktionären von ADLER später ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien zu machen.

## Investor Relations neu ausgerichtet

Nach dem erfolgreichen Übernahmeangebot betreibt ADLER nur noch eingeschränkt eigene Investor Relations. Vielmehr sind alle Anstrengungen darauf ausgerichtet, das neue, gemeinsame Unternehmen zu präsentieren. Da gleichzeitig personelle Kontinuität gewährleistet ist, können alle Aktivitäten nahtlos in das gemeinsame Unternehmen übergehen. Gleichwohl wird ADLER, solange das Unternehmen als eigenständige Aktiengesellschaft börsennotiert bleibt, auch weiterhin seinen damit verbundenen Verpflichtungen nachkommen.





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

## /// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### **GESCHÄFTSMODELL**

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

Das Geschäftsmodell von ADLER ist die langfristige Vermietung von Wohnungen und die Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Es wird ergänzt durch ausgewählte Entwicklungsprojekte vorzugsweise in A-Städten. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, ergänzt oder verändert ADLER sein Wohnimmobiliengeschäft durch An- und Verkäufe, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt. Neu übernommene Vermögenswerte weisen meist anfangs einen höheren Leerstand auf, der nach dem Erwerb durch aktives Asset-Management abgebaut wird. Die zentralen Funktionen im Property-Management obliegen Mitarbeitern aus dem ADLER-Konzern. Dies schließt Aktivitäten des Property-, Facility- und Energie-Managements mit ein, das ADLER über seine Tochtergesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH, ADLER Gebäude Service GmbH und ADLER Energie Service GmbH betreibt. Das Portfolio des Teilkonzerns BCP wird von der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH verwaltet.

An dieser grundsätzlichen Ausrichtung wird sich aller Voraussicht nach auch im Zuge des Zusammenschlusses von ADLER mit der ADO Properties zur neuen ADLER Group nichts ändern, nachdem ADLER im April 2020 von der ADO Properties übernommen worden ist.

Das zur BCP gehörende Gewerbeportfolio passte nicht in das Geschäftsmodell von ADLER. Mittlerweile sind rund 70 Prozent davon in mehreren Transaktionen veräußert worden. Die restlichen Teile sollen bei entsprechenden Opportunitäten verkauft werden. Auch an dieser Ausrichtung wird sich nach Übernahme durch die ADO Properties voraussichtlich nichts ändern, da auch die ADO Properties vornehmlich Wohnimmobilien in ihrem Portfolio hält.

### **Wohnimmobilienportfolio**

Ende Juni 2020 hielt die ADLER Real Estate AG 57.171 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,5 Millionen Quadratmetern. In Summe erbringen die Immobilien eine Jahresnettokaltmiete (einschließlich Parkplätze und sonstige Bereiche) in Höhe von EUR 220,5 Millionen und haben, einschließlich Vorräten, einen Buchwert von EUR 5.265 Millionen. Regionale Schwerpunkte sind Niedersachsen (17.958 Einheiten), Nordrhein-Westfalen (13.700 Einheiten) und Sachsen (9.561 Einheiten).

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. Auch diese Ausrichtung hält ADLER für wirtschaftlich sinnvoll. Das Angebot wird dem seit geraumer Zeit beobachtbaren Trend gerecht, dass die Zahl der kleineren Haushalte in Deutschland stetig zunimmt. Zudem wird das Risiko von Mietausfällen bei Mietern mit geringem Einkommen dadurch begrenzt, dass sie auf Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen, wenn sie ihre Mietschulden nicht aus eigenem Einkommen begleichen können. Nicht zuletzt fällt auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden, wenn sie Menschen mit besonderem Wohnbedarf eine feste Bleibe verschaffen wollen.

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

Nach Zusammenschluss mit der ADO Properties verfügt ADLER über kein selbstständiges Asset- und Portfolio-Management mehr, kann aber das Asset- und Portfolio-Management der neuen Unternehmensgruppe maßgeblich beeinflussen.

### **Akquisitionsstrategie**

Nach dem Zusammenschluss mit der ADO Properties wird ADLER keine eigene Akquisitionsstrategie mehr verfolgen, sondern eingebunden sein in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe. Bislang galt, dass ADLER den Bestand an Wohnimmobilien durch Zukäufe von Unternehmensanteilen sowie Einzelportfolios oder -assets ausgeweitet hat. Dabei hat ADLER bevorzugt in Wohnimmobilienportfolios mit Marktqualität „Core“ investiert, bei entsprechender Marktgelegenheit auch in Core-Plus-Lagen mittelgroßer Städte oder in Städten wie etwa Berlin oder Leipzig, um an den Wertsteigerungen in solchen Märkten teilzuhaben.

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

### **Finanzierungsstrategie**

Nach dem Zusammenschluss mit der ADO Properties hat ADLER keine eigene Finanzierungsstrategie mehr, sondern ist eingebunden in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe.

Bei der Finanzierung der Konzernaktivitäten hielt ADLER bisher aus Überlegungen der Wirtschaftlichkeit und der Risikoabwägung ein Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital für angemessen, das zu einem für das angestrebte Investment-Grade-Rating ausreichenden Loan to Value (LTV) führt. Allerdings ist der LTV nach Entkonsolidierung der ADO Properties deutlich gestiegen. In der Fremdfinanzierung strebte ADLER eine Fälligkeitsstruktur an, die dem langfristigen Charakter der finanzierten Vermögenswerte entspricht. Durch Rückzahlung vorhandener Verbindlichkeiten oder durch Refinanzierung bestehender Finanzierungen zu günstigeren Konditionen hat ADLER in den letzten Jahren zudem die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen deutlich abgesenkt.

ADLER hat guten Zugang sowohl zum Markt für besicherte Bankdarlehen als auch für unbesicherte Finanzierungen. Dieser doppelte Zugang senkt das Risiko der Beschaffung von Fremdmitteln erheblich – ein Risiko, das zu den größten der Branche gehört. Investoren, Kapitalmarktteilnehmer und finanzierende Banken können sich bei ihrer Einschätzung der Kreditwürdigkeit von ADLER seit Ende 2016 auf ein Rating stützen, das ADLER von der weltweit renommierten Ratingagentur Standard & Poor's erhalten hat. Zum Ende des Berichtszeitraums lautete das Corporate Rating „BB/Stable Outlook“.

Um kurzfristig auf etwaige Marktopportunitäten reagieren zu können, hält ADLER mit Zustimmung der Aktionäre genehmigtes und bedingtes Kapital vor, auf das jederzeit zu Akquisitionszwecken zurückgegriffen werden kann. Auch die im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme erworbenen eigenen Aktien können als Akquisitionswährung eingesetzt werden.

## 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.

Der EPRA NRV löste dabei den EPRA NAV ab. Denn mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 hat die EPRA anstelle des NAV drei neue Kennzahlen entwickelt, den EPRA Net Reinstatement Value (NRV), den EPRA Net Tangible Assets (NTA) und den EPRA Net Disposal Value (NDV), um Veränderungen in den regulatorischen Rahmenbedingungen in Europa Rechnung zu tragen. ADLER hat daher ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV in den Fokus seiner Berichterstattung gerückt, da nennenswerte Verkaufsaktivitäten der gehaltenen Wohnimmobilien wie beim NTA und NDV regelmäßig nur in geringem Umfang relevant sind.

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

### Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

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

Weitere nichtfinanzielle Kennzahlen hat ADLER in der nichtfinanziellen Berichterstattung veröffentlicht. Diese werden allerdings nicht zum aktiven Management des Unternehmens verwendet. Der Bericht steht auf der Website des Unternehmens unter [https://adler-ag.com/nachhaltigkeit/nichtfinanzielle\\_berichterstattung/](https://adler-ag.com/nachhaltigkeit/nichtfinanzielle_berichterstattung/) zur Verfügung.

## MITARBEITER

Die ADLER Real Estate AG hat als Konzernholding drei Vorstandsmitglieder, aber keine Mitarbeiter. Die Aufgaben der zentralen Administration sowie das Bestandsmanagement erfolgen im Konzern weitgehend über die hundertprozentige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH. Die Aufgaben des Asset-Managements werden von der ADLER Wohnen Service GmbH durchgeführt, das Facility-Management von der ADLER Gebäude Service GmbH und das Energie-Management von der ADLER Energie Service GmbH. Die Verwaltung der Bestände der BCP liegt in den Händen der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH. Nachdem die Internalisierung ehemals extern vergebener Aufgaben im Property- und Facility-Management weitgehend abgeschlossen ist, nahm die Zahl der Mitarbeiter im ADLER-Konzern im Laufe der letzten zwölf Monate nur noch geringfügig zu, während sie im Verlauf des Kalenderjahres 2020 sogar leicht rückläufig war. Zur Jahresmitte 2020 beschäftigte ADLER 917 Voll- und Teilzeitkräfte. Zum selben Zeitpunkt des Vorjahres waren es 883 Beschäftigte, zu Jahresbeginn 2020 922 Mitarbeiter. Der überwiegende Teil der Mitarbeiter ist in den Teilgesellschaften tätig, die das konzerneigene Property-Management (297 Mitarbeiter) und das Facility-Management (396 Mitarbeiter) betreiben. BCP beschäftigte Ende Juni 2020 insgesamt 134 Mitarbeiter, die weitestgehend ebenfalls mit operativen Aufgaben betraut sind.

## FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

# /// WIRTSCHAFTSBERICHT

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2020 dürfte die Leistung der deutschen Wirtschaft im Vergleich zum Vorjahr erheblich zurückgegangen sein, weil die politischen Entscheidungen zur Eindämmung des Coronavirus ab März zum Stillstand in ganzen Gewerbezweigen geführt haben, darunter Luftverkehr, Gaststätten und Hotels, in weiten Teilen des Einzelhandels sowie in der Automobilindustrie. In der negativen Rate (zum Vorquartal) von 2,2 Prozent für das erste Quartal, das von den Lockdown-Maßnahmen nur marginal betroffen war, deutete sich der wirtschaftliche Abschwung bereits an. Im zweiten Quartal fiel das Bruttoinlandsprodukt dann um 10,1 Prozent (zum Vorquartal) und damit so kräftig, wie es seit Einführung der vierteljährlichen Berechnungen im Jahr 1970 noch nicht geschehen ist. Für das Gesamtjahr rechnen die unterschiedlichen Forschungsinstitutionen mit einem Rückgang des Bruttonozialprodukts von zumeist mehr als sechs Prozent. Daran ändert auch das umfangreiche Paket an Maßnahmen nichts, das von der Bundesregierung zur Jahresmitte beschlossen wurde und das von einem Kinderbonus für Familien über eine allgemeine, bis Jahresende befristete Absenkung der Mehrwertsteuern bis hin zu Hilfen für Kommunen und zur direkten Förderung sogenannter Zukunftsbereiche wie etwa der Wasserstoffwirtschaft oder der künstlichen Intelligenz reicht.

In diesem Umfeld hat sich die Immobilienbranche als robust und wenig schwankungsanfällig gezeigt. Die staatlichen Eingriffe beschränkten sich hier darauf, Mietern in bestimmten Fällen und nur von April bis Juni 2020 das Recht einzuräumen, Mietzahlungen zu stunden und später nachzuholen. Dadurch wird dem Vermieter zwar zeitweise Liquidität vorenthalten, Einnahmen und Ertrag werden grundsätzlich aber nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigt wurde hingegen das Neuvermietungsgeschäft, denn im gleichen Maße, wie die Unsicherheit über ihre persönlichen Zukunftsaussichten im Zuge der Maßnahmen zum Physical Distancing zunahm, ging die Neigung der Menschen zurück, sich neuen Herausforderungen zu stellen, an einen anderen Ort zu ziehen oder eine neue Wohnung zu suchen.

Dass der Immobiliensektor von krisenhaften Erscheinungen in der Gesamtwirtschaft nicht zwangsläufig direkt in Mitleidenschaft gezogen wird, zeigt sich auch daran, dass die Mieten im Juni 2020 gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit um 1,0 Prozent höher lagen als im Vorjahr – und damit leicht über der Inflationsrate, die sich im Zusammenhang mit der Coronakrise Ende Juni auf 0,9 Prozent deutlich abgeschwächt hat. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Warenkorb, der auf Gewichtungen aus „normalen“ Zeiten beruht, bei gesamtwirtschaftlichen Verwerfungen wie den durch die Coronakrise hervorgerufenen weniger aussagekräftig wird. Unverändert gilt aber, dass der Durchschnitt die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen verdeckt. Und im Durchschnitt spiegelt sich auch nicht wider, dass einzelne Unternehmen wie zum Beispiel ADLER im Rahmen des gesamtgesellschaftlichen Ausnahmezustands vorübergehend auf Mieterhöhungen verzichtet haben.

### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Die rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich im ersten Quartal 2020 insofern geändert, als Mietern im Zuge der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit eingeräumt wurde, ihre Mietzahlungen zeitweise auszusetzen und später nachzuholen. Diese Regelung galt von April bis Juni 2020.

### **WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS**

Das erste Quartal stand im Zeichen der Übernahme durch die ADO Properties und der Aussicht, mit ADO Properties einen gemeinsamen Konzern aufzubauen, der dann zu den größten im deutschen Markt zählen wird. Die Übernahme wurde im April erfolgreich abgeschlossen.

Damit im Zusammenhang stand die vorzeitige Rückzahlung von Anleihen der ADO Group Ltd. im Februar 2020, die ADLER 2019 erworben hatte und deren wesentliches Vermögen in einer Beteiligung an der ADO Properties besteht. ADLER wurde dadurch zum alleinigen Kapitalgeber der Gesellschaft.

Ebenfalls im Februar 2020 empfahlen Vorstand und Aufsichtsrat in einer rechtlich vorgeschriebenen Stellungnahme den ADLER-Aktionären, das Angebot der ADO Properties anzunehmen. Die von der Deutschen Bank und der UBS eingeholten Fairness Opinions hielten das Angebot für angemessen und fair. Der geplante Zusammenschluss sei im besten Interesse von ADLER.

Am 6. März 2020 gab ADO Properties bekannt, dass am Ende der ersten Angebotsfrist rund 83 Prozent der ADLER-Aktien zum Umtausch gegen Aktien der ADO Properties eingereicht worden sind.

Ende März 2020 wurde Martin Billhardt gerichtlich zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats bestellt und vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25. März zu seinem Vorsitzenden gewählt.

Ebenfalls am 25. März 2020 kündigte ADO Properties ein öffentliches Übernahmeangebot in bar für alle ausstehenden WESTGRUND-Aktien an. Ziel des Angebots ist es, die Unternehmensstrukturen zu vereinfachen.

Am 30. März 2020 wurde Maximilian Rienecker vom Verwaltungsrat der ADO Properties zum Co-CEO der ADO Properties ernannt.

Am 9. April 2020 gab ADO Properties bekannt, dass nach Abschluss des freiwilligen Übernahmeangebots insgesamt knapp 92 Prozent der ADLER-Aktien (ohne eigene Aktien der ADLER) zum Umtausch in Aktien der ADO Properties eingereicht worden sind.

Am 28. April 2020 teilte ADO Properties mit, den Abschluss eines Beherrschungsvertrags einleiten zu wollen. Ziel sei auch, den verbliebenen außenstehenden Aktionären von ADLER nach Abschluss eines derartigen Vertrags ein Angebot zum Erwerb ihrer Aktien zu unterbreiten.

Am 25. Juni 2020 gab ADO Properties bekannt, dass nach Ende der erweiterten Annahmefrist des öffentlichen Übernahmeangebots für alle ausstehenden WESTGRUND-Aktien 1,36 Prozent der Aktien eingereicht worden sind. ADO Properties hat damit seinen mittelbaren und unmittelbaren Anteilsbesitz an der WESTGRUND auf insgesamt 98,2 Prozent erhöht.

Am 29. Juni 2020 gab ADO Properties die Entscheidung bekannt, die Kontrolle über den Immobilienentwickler Consus Real Estate AG übernehmen zu wollen. ADLER wird damit Teil einer Immobiliengruppe, die eine eigene Entwicklungspipeline zum Aufbau der Bestände an Mietwohnungen nutzen kann. Die neue Gruppe soll ADLER Group heißen und damit die Firmenhistorie von ADLER weitertragen.

## /// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat ADLER ausführlich im Geschäftsbericht 2019 berichtet und diese Berichterstattung bereits zum ersten Quartal 2020 ergänzt. Seitdem hat sich die Einschätzung der Chancen und Risiken in einigen Aspekten leicht verändert.

Nach Inkrafttreten des Business Combination Agreements zwischen ADLER und ADO Properties sind die ersten Maßnahmen getroffen worden, um eine einheitliche Struktur zu entwickeln und die unterschiedlichen Aktivitäten dort, wo es wirtschaftlich sinnvoll erscheint, zusammenzulegen. Chancen ergeben sich aber nicht nur daraus, dass in einer größeren Struktur Kosten eingespart werden. Sie ergeben sich auch durch mögliche mittelfristig bessere Finanzierungsbedingungen oder dadurch, dass größere Unternehmen gefragtere Arbeitgeber sind, weil sie eine größere Vielfalt von beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Oder dadurch, dass im Einkauf von Waren und Dienstleistungen größere Mengen abgenommen und dadurch bessere Einkaufspreise erzielt werden können.

Die drei in Wechselwirkung stehenden, signifikanten Risiken der ADLER – „Refinanzierungsrisiko“, „Verschlechterung des Unternehmensratings“ und „Reputationsrisiko am Kapitalmarkt“ – werden mit Blick auf die Zukunft als sehr bedeutend für ADLER angesehen. Sollte das Rating sinken, könnte dies eine wesentliche Auswirkung auf Refinanzierungen und die Reputation der ADLER am Kapitalmarkt haben. Wenngleich das Zinsniveau der Europäischen Zentralbank niedrig bleibt, sind Zinserhöhungstendenzen am Kapitalmarkt und bei Geschäftsbanken aufgrund höherer Risikovorsorge der Banken und zunehmender Risikoaversion der Geschäftsbanken und institutioneller Investoren zu beobachten.

Ein weiteres bedeutendes, anmerkungsbedürftiges Einzelrisiko ist die mögliche „Wegzugsbesteuerung der ADO Group Ltd., Israel“. Die ADO Group Ltd. hat seit März 2020 nur noch in Deutschland ansässige Geschäftsführer. Da aufgrund der Maßnahmen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie die Grenzen nach Israel geschlossen wurden, konnte die Geschäftsleitung möglicherweise nicht von Israel aus ausgeübt werden. Hieraus könnte sich das Risiko der Wegzugsbesteuerung der Gesellschaft ergeben.

Die noch ausstehende Forderung gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, ist mit einem Zahlungsziel auf Ende 2020 verlängert worden. ADLER sieht die Forderung als besichert an. Das Forderungsausfallrisiko stellt dennoch ein mögliches Risiko dar.

Ende 2019 wurden 75 Prozent der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Düsseldorf-Gerresheim, durch die BCP an einen Investor veräußert. Die Zahlung der ersten Kaufpreisrate ist erfolgt. Die drei folgenden Kaufpreisteilbeträge sind jeweils von der Erteilung mehrerer Genehmigungen bzw. Entwicklungsstufen der „Projektentwicklung Gerresheim“ abhängig, deren Eintritt sich zeitlich verzögern könnte. Dadurch entstünden ggf. längere Wartezeiten bei der Bezahlung des Kaufpreises.

Die Verfassungsmäßigkeit des vom Berliner Senat verfügten Mietendeckels steht unverändert infrage. Bis zum Zeitpunkt einer höchstrichterlichen Entscheidung bleibt daher ungewiss, ob die vom Berliner Senat verfügten Maßnahmen zur Einschränkung von Mieterhöhungen oder gar zur Absenkung bestehender Mieten rechtmäßig sind oder nicht. In jedem Fall ist dieser Effekt für ADLER allerdings gering, da nur 2,9 Prozent des gesamten Immobilienbestands in Berlin liegen und von Mietkürzungen davon wiederum nur ein kleiner Teil betroffen ist.

Im Zusammenhang mit der Coronapandemie hatte die Bundesregierung verfügt, dass Mieter, die wegen der politischen Entscheidungen Einkommenseinbußen erleiden, ihre Miete von April bis Juni 2020 stunden dürfen. Da die Bundesregierung diese Maßnahme nicht verlängert hat, sind hier keine weiteren Risiken in Bezug auf einen kontinuierlichen Liquiditätszufluss für ADLER zu erwarten. Die Mieter hatten von dieser Möglichkeit gegenüber ADLER ohnehin nur vereinzelt Gebrauch gemacht.

## /// PROGNOSEBERICHT

Über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr 2020 hat ADLER im Geschäftsbericht 2019 ausführlich berichtet. Seitdem haben sich die Aussichten für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus deutlich verschlechtert. Hatten Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ursprünglich ein leichtes Wirtschaftswachstum für wahrscheinlich gehalten, so rechnen sie jetzt für 2020 mit einem Schrumpfen der gesamtwirtschaftlichen Leistung von sechs Prozent oder mehr.

Was diese Änderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche genau bedeutet, ist schwer abzuschätzen. Grundsätzlich hat sich an der Knappheit von Wohnraum vor allem in den Ballungsgebieten nichts geändert. Aber schon jetzt zeigt sich, dass die Mobilität abgenommen hat. Offenbar spüren die Menschen in wirtschaftlich unsicheren Zeiten weniger Neigung, sich zu verändern. Führende Wohnungsanbieter haben zudem bereits öffentlich angekündigt, bis auf Weiteres auf ansonsten mögliche Mieterhöhungen verzichten zu wollen. Dem hat sich ADLER angeschlossen. Insgesamt dürfte 2020 der Spielraum für Mieterhöhungen ohnehin stark begrenzt sein. Andererseits bedeutet weniger Mobilität möglicherweise auch weniger fluktuationsbedingten Leerstand und, damit verbunden, auch weniger Renovierungsaufwand. Insgesamt kann die Immobilienbranche daher wohl 2020 kein Wachstum erwarten, aber dennoch – trotz Coronakrise – mit weitgehender Stabilität von Einnahmen und Ertrag rechnen.

ADLER sieht in diesem Umfeld zumindest keine Veranlassung, die im März 2020 mit dem Geschäftsbericht für 2019 veröffentlichten Prognosen für Mieteinnahmen und FFO I zu ändern. Wegen der bereits 2019 erfolgten Verkleinerung des Portfolios und vor dem Hintergrund der Erwartung, dass das Portfolio auch 2020 weiter optimiert wird, rechnet ADLER 2020 unverändert mit leicht rückläufigen Nettomieteinnahmen und FFO I, wobei die Nettomieteinnahmen voraussichtlich in der Größenordnung von EUR 240 bis 245 Millionen und die FFO I im Bereich von EUR 75 bis 80 Millionen liegen werden. ADLER hat sich entschieden, die Prognosen für den LTV nicht mehr weiterzuführen, da ADLER zusammen mit ADO Properties und Consus Real Estate in der neuen ADLER Group aufgeht, für die eine solche Prognose auf konsolidierter Basis zur Verfügung gestellt wird.

## /// NACHTRAGSBERICHT

Am 2. Juli 2020 hat der Aufsichtsrat der ADLER dem Abschluss eines Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags zwischen der ADLER und ihrer Muttergesellschaft, der ADO Properties, zugestimmt. Der Vertrag betrifft die Übertragung von 14.692.889 Aktien an der ADO Properties, welche von der ADO Group Ltd., einer hundertprozentigen Tochter der ADLER, gehalten werden, an die Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“) unter der zwischen ADO Properties und Aggregate bestehenden Optionsvereinbarung vom 15. Dezember 2019. Im Rahmen des Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags verpflichtet sich ADLER gegenüber der ADO Properties, mit der ADO Group Ltd. einen weiteren Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrag abzuschließen, in welchem sich die ADO Group Ltd. gegenüber ADLER verpflichtet, auf Anweisung durch ADLER die von ihr gehaltenen 14.692.889 ADO-Properties-Aktien an Aggregate zu übertragen. ADLER erhält von der ADO Properties bei Übertragung der Aktien durch die ADO Group Ltd. an Aggregate eine Gegenleistung, die dem Marktwert der ADO-Properties-Aktien entspricht.

Am 6. Juli 2020 gab ADO Properties bekannt, dass sie die Kaufoption zum Erwerb der Consus Real Estate AG ausgeübt und damit die Kontrolle über das Unternehmen erlangt habe. ADLER ist damit Teil einer Immobiliengruppe, die eine eigene Entwicklungspipeline zum Aufbau der Bestände an Mietwohnungen nutzen kann. Die neue Gruppe soll ADLER Group heißen und damit die Firmenhistorie von ADLER weitertragen.

Am 30. August 2020 hat der Vorstand der ADLER im Grundsatz beschlossen, Teile der Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft ADO Properties durch Eigenkapital abzulösen. Die dafür notwendige Sachkapitalerhöhung soll mit Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre unter teilweiser Ausnutzung des nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft bestehenden genehmigten Kapitals erfolgen und gemäß Ermächtigungsbeschlusses vom 15. Oktober 2015 im Rahmen eines Debt-to-Equity-Swaps verwendet werden. ADO als Mehrheitsgesellschafterin soll allein für die neu auszugebenden Aktien zeichnungsberechtigt sein. Ein Teilbetrag in Höhe von bis zu EUR 500 Millionen der Forderung aus dem bestehenden Gesellschafterdarlehen soll als Sacheinlage eingebracht werden. Die finale Entscheidung zur Sachkapitalerhöhung und deren Durchführung soll erst nach Erhalt eines Bewertungsgutachtens über die Werthaltigkeit der Forderung und nach Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft erfolgen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt zum bzw. nahe am Börsenkurs.

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

### VORBEMERKUNG

Die Berichterstattung zum ersten Halbjahr 2020 unterscheidet sich von der zum ersten Quartal 2020 insofern, als bis dahin die ADO Group mit ihrer Beteiligung an der ADO Properties im Abschluss voll konsolidiert war und entsprechende Pro-forma-Angaben für die Vermögenslage zur Verfügung gestellt worden waren. Nachdem ADO Properties im April 2020 die Mehrheit der ADLER-Aktien im Rahmen eines mit einer Kapitalerhöhung einhergehenden Übernahmeangebots erworben hat, ging der beherrschende Einfluss über die ADO Properties wieder verloren. Die ADO Properties ist daraufhin wieder entkonsolidiert worden. Entsprechend werden zum 30. Juni 2020 keine Pro-forma-Angaben für die Vermögenslage mehr zur Verfügung gestellt.

### ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	6M 2020	6M 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	179,7	187,4
– davon Nettomieteinnahmen	119,6	127,2
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-74,4	-74,9
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>105,3</b>	<b>112,5</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	457,4	378,9
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-447,8	-387,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>9,6</b>	<b>-8,9</b>
Personalkosten	-22,6	-20,3
Sonstige betriebliche Erträge	5,5	4,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-44,9	-24,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	120,5	152,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-2,8	-2,0
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>170,6</b>	<b>214,0</b>
Finanzergebnis	-24,5	-66,9
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen <sup>1)</sup>	0,6	0,2
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)<sup>1)</sup></b>	<b>146,7</b>	<b>147,3</b>
Ertragsteuern	-57,3	-33,5
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich<sup>1)</sup></b>	<b>89,4</b>	<b>113,8</b>
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich <sup>1)2)</sup>	-499,5	0,0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-410,1</b>	<b>113,8</b>

<sup>1)</sup> Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

<sup>2)</sup> 6M 2020 Konzernergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ADO Properties

### Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung wegen geringerem Immobilienbestand rückläufig

Im ersten Halbjahr 2020 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 179,7 Millionen. Das waren 4,1 Prozent weniger als im Vorjahr (6M 2019: EUR 187,4 Millionen). Die Nettomieteinnahmen machten EUR 119,6 Millionen aus und lagen damit um 6,0 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreswert

(6M 2019: EUR 127,2 Millionen). Diese Entwicklung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass das Gewerbeportfolio der BCP im ersten Halbjahr 2019 noch zu den Mieteinnahmen beigetragen hatte, dies aber 2020 nur noch in geringem Umfang der Fall war, weil der überwiegende Teil im Verlauf des Jahres 2019 veräußert und übertragen worden ist. In gewissem Umfang gilt das auch für die rund 3.700 Mieteinheiten, deren Verkauf im Zuge der Portfoliobereinigung im Laufe des ersten Quartals 2019 wirksam geworden war. Ein geringer gegenläufiger Effekt war damit verbunden, dass Anfang 2020 einige fertiggestellte Mieteinheiten aus den Projekten Wasserstadt Mitte in Berlin und Grafental in Düsseldorf in den Bestand übernommen worden sind und seitdem zu den Mieteinnahmen beitragen.

Ein positiver Effekt auf die Erträge und Nettomieteinnahmen ergab sich auch dadurch, dass die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat durchschnittlich um EUR 0,08 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes lag und EUR 5,76 erreichte.

Zur Jahresmitte 2020 lag der Leerstand bei 6,7 Prozent und blieb damit im Jahresvergleich nahezu unverändert (30. Juni 2019: 6,5 Prozent).

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich aus den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten und den Aufwendungen für die Instandhaltung zusammen. Sie haben in den ersten sechs Monaten 2020 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 0,7 Prozent auf EUR 74,4 Millionen abgenommen. Hier macht sich der Rückgang in der Zahl der Mieteinheiten bemerkbar, während die Aufwendungen für Instandhaltung zunahmen.

Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ergab sich im ersten Halbjahr 2020 ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 105,3 Millionen, 6,4 Prozent weniger als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres (6M 2019: EUR 112,5 Millionen).

### **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien positiv**

Die Erträge und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien stammen im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Entwicklungsprojekts und verschiedener kleinerer Gewerbeportfolios der BCP. Aus diesen Veräußerungen resultierte ein Ergebnisbeitrag von EUR 9,6 Millionen.

### **Bewertungsgewinne fallen niedriger aus als im Vorjahr**

Zur Jahresmitte haben die Marktbewertungen der Investment Properties ein Ergebnis von EUR 120,5 Millionen erbracht (6M 2019: EUR 152,6 Millionen). Die Auswirkungen der Coronakrise haben zwar allgemein Unsicherheit ausgelöst, Wertminderungen aber nur bei den Gewerbeobjekten der BCP bewirkt. Sie beliefen sich auf insgesamt EUR 10,3 Millionen. Im Hinblick auf die Bewertung von Wohnimmobilien lassen sich aber zurzeit keine wesentlichen Auswirkungen durch die Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus erkennen. Hier ergaben sich im ersten Halbjahr positive Bewertungseffekte in Höhe von insgesamt EUR 130,8 Millionen.

### **Personalaufwand nimmt mit Personalbedarf zu**

Der Personalaufwand machte im ersten Halbjahr 2020 EUR 22,6 Millionen aus und ist damit gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (6M 2019: EUR 20,3 Millionen) um 11,3 Prozent gestiegen. Hier wirken sich der Anstieg der Zahl der Mitarbeiter und Sonderzahlungen im Rahmen des Zusammenschlusses mit der ADO Properties aus. ADLER beschäftigte zum Stichtag 30. Juni 2020 insgesamt 917 Mitarbeiter und damit 34 mehr als ein Jahr zuvor. Im Zuge der Neuausrichtung zu einem integrierten Immobilienkonzern sind Aufgaben von externen Dritteleistern abgezogen und neu geschaffenen oder personell verstärkten Bereichen innerhalb des Konzerns übertragen worden. Dieser Prozess ist mittlerweile abgeschlossen.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen durch Einmaleffekte geprägt

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im ersten Halbjahr 2020 auf EUR 44,9 Millionen (6M 2019: EUR 24,1 Millionen). Die Steigerung geht im Wesentlichen darauf zurück, dass im Zuge des Erwerbs der ADO Group und des darauffolgenden Übernahmeangebots der ADO Properties umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen angefallen sind. Ansonsten enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen vor allem die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen, Aufwendungen für den EDV-Bedarf, die Wertminderungen von Forderungen und die Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit.

### EBIT rückläufig

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für das erste Halbjahr 2020 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 170,6 Millionen (6M 2019: EUR 214,0 Millionen). Der Rückgang gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum erklärt sich im Wesentlichen dadurch, dass mit einem verkleinerten Portfolio nicht mehr dasselbe Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung erzielt werden konnte, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gestiegen und die Bewertungsgewinne geringer ausgefallen sind als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

### Finanzergebnis verbessert

Das Finanzergebnis erreichte im ersten Halbjahr 2020 ein Minus von EUR 24,5 Millionen und fiel damit deutlich besser aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (6M 2019: minus EUR 66,9 Millionen). In dieser Entwicklung spiegeln sich die insgesamt günstigeren Finanzierungsbedingungen wider, die ADLER im Verlauf der letzten Jahre für seine Verbindlichkeiten erzielen konnte. Allerdings sind auch einige Sondereffekte im Finanzergebnis enthalten. So ergaben sich einmalige Finanzerträge aus der Ablösung der Anleihen der ADO Group von EUR 30,6 Millionen, die dazu führten, dass ADLER alleiniger Kapitalgeber der Gesellschaft wurde. Positive Erträge resultierten auch daraus, dass nach Entkonsolidierung der ADO Properties der Marktwert der Beteiligung sowie der gehaltenen Wandelschuldverschreibungen gestiegen ist (EUR 37,1 Millionen). Einmalige Aufwendungen ergaben sich aus Transaktionskosten für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden sowie aus Währungsverlusten in Zusammenhang mit Transaktionen der ADO Group, welche ihren Abschluss in Neuen Israelischen Schekeln erstellt. Bei der Tochtergesellschaft BCP resultierte aus der Bewertung der Beteiligung an einer Projektentwicklungsgesellschaft zum Börsenkurs ein deutlicher Verlust.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug im ersten Halbjahr 2020 EUR 146,7 Millionen, in den ersten sechs Monaten des Vorjahres hatte es EUR 147,3 Millionen ausgemacht. Im ersten Halbjahr 2020 ergab sich ein Ertragsteueraufwand in Höhe von EUR 57,3 Millionen, im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres war ein Steueraufwand von EUR 33,5 Millionen angefallen. Der Ertragsteueraufwand geht überwiegend auf latente Steuerverbindlichkeiten zurück.

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen belief sich im ersten Sechsmonatszeitraum 2020 auf EUR 89,4 Millionen (6M 2019: EUR 113,8 Millionen). Aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen, die ausschließlich die ADO Properties umfassen, resultierte ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von minus EUR 499,5 Millionen. Hier schlägt sich nieder, dass der relevante Transaktionspreis zum Erwerbzeitpunkt deutlich höher gelegen hat als zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung – eine Entwicklung, die auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Coronapandemie auf die Börsenkurse insgesamt gesehen werden muss. Damit erreichte das Konzernergebnis im ersten Halbjahr 2020 minus EUR 410,1 Millionen (6M 2019: EUR 113,8 Millionen), wovon minus EUR 429,4 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfielen (6M 2019: EUR 97,5 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 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	
	6M 2020	6M 2019	6M 2020	6M 2019	6M 2020	6M 2019
<b>In Mio. EUR</b>						
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	637,0	566,2	0,1	0,1	637,1	566,3
– davon Vermietung	179,6	187,3	0,1	0,1	179,7	187,4
– davon Verkäufe	457,4	378,9	0,0	0,0	457,4	378,9
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	120,5	152,6	0,0	0,0	120,5	152,6
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>170,6</b>	<b>214,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>170,6</b>	<b>214,0</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen <sup>1)</sup>	0,6	0,2	0,0	0,0	0,6	0,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-24,6</b>	<b>-67,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-24,5</b>	<b>-66,9</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)<sup>1)</sup></b>	<b>146,6</b>	<b>147,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>146,7</b>	<b>147,3</b>

<sup>1)</sup> Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

## Funds from Operations I (FFO I) nahezu unverändert

Wie in der Immobilienbranche üblich, verwendet ADLER die Funds from Operations (FFO I) als wesentliche, am Cashflow orientierte Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts. Die FFO I stehen dabei für die Leistungsfähigkeit des Geschäftsfelds der Vermietung von Immobilien.

Zur Ermittlung der FFO I wird zunächst, wie in der folgenden Übersicht dokumentiert, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen, Abschreibungen und Wertminderungen sowie dem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties (EBITDA IFRS) berechnet und um Einmal- und Sondereffekte bereinigt (bereinigtes EBITDA). Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische sowie nicht zahlungswirksame Sachverhalte. Dies umfasst insbesondere die Optimierung bestehender bzw. die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozesse, Akquisitionskosten bzw. Integrationskosten im Rahmen von Erwerben, Aufwendungen für Refinanzierungen und Kapitalmaßnahmen sowie weitere Einmaleffekte wie Abfindungen und Wertminderungen auf Forderungen. Von diesem bereinigten EBITDA wird dann der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in direktem Zusammenhang steht (Zinsaufwand FFO), ebenso abgezogen wie das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien und die laufenden Ertragsteuerzahlungen. Hinzugefügt werden diejenigen Investitionen, die substanzwahren Charakter haben, aber nicht aktiviert worden sind.

In Mio. EUR	6M 2020	6M 2019
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-410,1</b>	<b>113,8</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich <sup>1)</sup>	89,5	113,8
+ Finanzergebnis	46,0	66,9
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	24,5	66,9
+ Ertragsteuern	55,6	33,5
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	57,3	33,5
+ Abschreibungen	3,2	2,0
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	2,8	2,0
– Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	120,5	152,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	120,5	152,6
– Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,6	0,2
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich <sup>1)</sup>	0,6	0,2
<b>EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)</b>	<b>-426,5</b>	<b>63,4</b>
+/- Einmal- und Sondereffekte	530,2	21,6
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>103,7</b>	<b>85,0</b>
– Zinsaufwand FFO	30,2	34,6
– Laufende Ertragsteuern	2,8	2,8
+ Substanzwahrende Investitionen	1,9	0,0
– Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	31,1	5,9
<b>FFO I</b>	<b>41,5</b>	<b>41,7</b>
Zahl der Aktien, unverwässert <sup>2)</sup>	70.771.206	68.480.390
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,59	0,61
Zahl der Aktien, verwässert <sup>3)</sup>	79.879.195	78.899.195
FFO I je Aktie (verwässert)	0,52	0,53

<sup>1)</sup> Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

<sup>2)</sup> Anzahl der Aktien zum Stichtag von 70.771.206 (Vorjahr: 68.480.390)

<sup>3)</sup> Zusätzlich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 9.107.989 (Vorjahr: 10.418.805)

Die Einmal- und Sondereffekte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR</b>	<b>6M 2020</b>	<b>6M 2019</b>
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	30,1	11,5
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	499,6	8,9
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,5	1,2
<b>Summe Einmal- und Sondereffekte</b>	<b>530,2</b>	<b>21,6</b>

In den Einmal- und Sondereffekten wird innerhalb der Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten unter anderem auch der Verlust aus der Entkonsolidierung der ADO Properties in Höhe von TEUR 497.527 bereinigt.

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

<b>Zinsaufwand FFO In Mio. EUR</b>	<b>6M 2020</b>	<b>6M 2019</b>
Finanzerträge	76,3	5,4
Finanzaufwendungen	-122,3	-72,3
<b>Finanzergebnis (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich)</b>	<b>-46,0</b>	<b>-66,9</b>
<b>Anpassungen</b>		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	7,7	9,8
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	21,8	11,0
Sonstige Effekte	-13,7	11,5
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-30,2</b>	<b>-34,6</b>

Im Berichtszeitraum wurden insbesondere das negative Finanzergebnis der ADO Properties aus dem ersten Quartal 2020, Bewertungseffekte von Finanzanlagen und Ausleihungen, Erträge aus der Ausbuchung von finanziellen Verbindlichkeiten aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung der Anleihen der ADO Group sowie Währungseffekte im Rahmen der sonstigen Effekte bereinigt.

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich im ersten Halbjahr 2020 FFO I in Höhe von EUR 41,5 Millionen, EUR 0,2 Millionen oder 0,5 Prozent weniger als im Vorjahr (6M 2019: EUR 41,7 Millionen). Dies ist im Wesentlichen auf die Verkleinerung des Portfolios gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen. Je Aktie errechneten sich auf unverwässerter Basis zum 30. Juni 2020 FFO I in Höhe von EUR 0,59. Auf verwässerter Basis (ausgegebene Aktien abzüglich eigener Anteile zuzüglich der Aktien, die aus der angenommenen Wandlung der ausstehenden Wandelanleihen entstehen können) ergaben sich FFO I in Höhe von EUR 0,52.

## VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	30.06.2020		31.12.2019	
		In % der Bilanzsumme		In % der Bilanzsumme
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.215,8</b>	<b>92,5</b>	<b>5.288,7</b>	<b>49,5</b>
– davon Investment Properties	5.182,4	77,1	4.920,0	46,1
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>487,5</b>	<b>7,3</b>	<b>554,4</b>	<b>5,2</b>
– davon Vorräte	82,1	1,2	87,3	0,8
– davon Zahlungsmittel	171,7	2,6	237,4	2,2
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>19,3</b>	<b>0,2</b>	<b>4.838,6</b>	<b>45,3</b>
<b>Aktiva</b>	<b>6.722,6</b>	<b>100,0</b>	<b>10.681,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.368,7</b>	<b>20,4</b>	<b>3.547,9</b>	<b>33,2</b>
– davon Grundkapital	72,4	1,1	71,1	0,7
– davon Rücklagen	269,0	4,0	282,9	2,6
– davon Bilanzgewinn	664,1	9,9	1.093,5	10,2
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	364,9	5,4	2.102,0	19,7
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>5.099,4</b>	<b>75,8</b>	<b>4.928,5</b>	<b>46,1</b>
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	109,6	1,6	122,2	1,1
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.053,6	30,5	2.327,8	21,8
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.304,7	19,4	2.002,1	18,7
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>254,5</b>	<b>3,8</b>	<b>377,9</b>	<b>3,6</b>
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100,8	1,5	157,7	1,5
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.827,4</b>	<b>17,1</b>
<b>Passiva</b>	<b>6.722,6</b>	<b>100,0</b>	<b>10.681,7</b>	<b>100,0</b>

Zum Berichtszeitpunkt wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 6.722,6 Millionen aus, rund ein Drittel weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 10.681,7 Millionen). Der Rückgang geht nahezu ausschließlich auf die Entkonsolidierung der ADO Properties zurück.

## Investment Properties gestiegen

Die Investment Properties wurden am Ende des ersten Halbjahres 2020 mit EUR 5.182,4 Millionen ausgewiesen, zu Jahresbeginn waren es EUR 4.920,0 Millionen. Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, auf Baukosten bei den Entwicklungsprojekten und auf positive Marktwertveränderungen bei den Wohnimmobilien zurückzuführen. Gegenläufig haben sich Wertminderungen der Gewerbeimmobilien aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus ausgewirkt. Im ersten Halbjahr wurden darüber hinaus Anzahlungen für Grundstücke im Rahmen von Entwicklungsprojekten geleistet, welche unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden.

Nachdem im dritten Quartal 2019 ein verbindliches Sale and Purchase Agreement über den Verkauf von 75 Prozent der Anteile an einer Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf abgeschlossen worden war, ist zum Ende des ersten Quartals 2020 die Verfügungsgewalt übergegangen. Nach Eingang einer Teilzahlung weist ADLER zum Bilanzstichtag langfristige Forderungen gegen die Erwerber in Höhe von EUR 131,9 Millionen aus, deren Erfüllung nach einem vorab definierten Zahlungsplan entsprechend des Baufortschritts der Projektentwicklung vereinbart ist. Die verbleibende Beteiligung von 25 Prozent wird mit EUR 56,0 Millionen unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen. In Höhe von EUR 59,8 Millionen besteht zudem ein Darlehen gegenüber dem assoziierten Unternehmen. Die betreffenden Investment Properties, die zum 31. Dezember 2019 unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten (EUR 375,0 Millionen) bzw. zur Veräußerung gehaltenen Schulden (EUR 127,5 Millionen) ausgewiesen worden waren, sind bereits im ersten Quartal 2020 abgegangen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 487,5 Millionen aus, EUR 66,9 Millionen weniger als zu Jahresbeginn. Die Veränderung ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass Zahlungsmittel im entsprechenden Umfang dafür genutzt wurden, die Verbindlichkeiten aus Anleihen der ADO Group zurückzuführen. Die kurzfristigen Vermögenswerte enthalten im Umfang von EUR 57,7 Millionen Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte, deren vollständige Bezahlung aber im gegenseitigen Einverständnis mehrfach aufgeschoben worden war. Die Restforderungen sollen nunmehr im Geschäftsjahr 2020 beglichen werden. Die Forderungen sind mit einem marktüblichen Zinssatz versehen und besichert.

Der Zahlungsmittelbestand erreichte am 30. Juni 2020 EUR 171,7 Millionen.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte enthalten zur Jahresmitte 2020 im Wesentlichen die verbliebenen Teile des Gewerbeimmobilien-Portfolios der BCP.

### **Eigenkapital und Eigenkapitalquote wegen Entkonsolidierung rückläufig**

Das Eigenkapital betrug Ende Juni 2020 EUR 1.368,7 Millionen. Der Rückgang gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres (EUR 3.547,9 Millionen) geht im Wesentlichen auf das negative Konzernergebnis zurück und darauf, dass der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter im Zuge der Entkonsolidierung der ADO Properties stark zurückgegangen ist. Die Eigenkapitalquote erreichte 20,4 Prozent. Ende 2019 hatte sie 33,2 Prozent ausgemacht.

### **Verbindlichkeiten umstrukturiert**

Die langfristigen Verbindlichkeiten machten Ende Juni 2020 EUR 5.099,4 Millionen aus und nahmen damit gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres zu (EUR 4.928,5 Millionen). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten nahmen hingegen in fast gleichem Umfang ab und lagen Ende Juni 2020 mit EUR 254,5 Millionen unter dem Wert vom Vorjahresende (EUR 377,9 Millionen). Bei den langfristigen Verbindlichkeiten sind ehemalige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen abgelöst worden – im Wesentlichen, weil die Bridge-Finanzierung zum Erwerb der ADO Group durch eine entsprechende Finanzierung der ADO Properties abgelöst wurde.

Die zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten beliefen sich am Ende des ersten Halbjahres 2020 auf nahezu null Euro (31. Dezember 2019: EUR 1.827,4 Millionen).

Die bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten machten zur Jahresmitte 2020 EUR 3.648,7 Millionen aus. Sie haben sich damit gegenüber dem Jahresende 2019 deutlich verringert. Zum damaligen Zeitpunkt war ADO Properties noch als aufgegebenen Geschäftsbereich im Konzernabschluss enthalten.

### **Loan to Value (LTV) nach Entkonsolidierung höher**

ADLER errechnet den LTV – wie in der Branche üblich – als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, ausgewählte Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzüglich zur Veräußerung gehaltener Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen der ADLER.

In Mio. EUR	30.06.2020	31.12.2019
Wandelanleihen	111,7	124,2
+ Anleihen	2.075,0	2.429,5
+ Bankverbindlichkeiten	1.405,5	2.159,8
+ Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen <sup>1)</sup>	264,3	-
- Zahlungsmittel	171,7	237,4
= <b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.684,8</b>	<b>4.476,1</b>
- Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden <sup>2)</sup>	536,1	502,0
= <b>Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.148,7</b>	<b>3.974,1</b>
Investment Properties	5.182,4	4.920,0
+ Vorräte	82,1	87,3
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	10,9	25,3
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	103,9	59,1
+ Nettovermögenswerte ADO Properties (aufgegebener Geschäftsbereich) <sup>3)</sup>	0,0	2.709,3
= <b>Immobilienvermögen</b>	<b>5.379,3</b>	<b>7.801,0</b>
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	58,5	50,9
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	<b>56,5</b>	49,4

<sup>1)</sup> Die Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen, welche zum 30. Juni 2020 insgesamt EUR 1.119,6 Mio. (lang- und kurzfristig) betragen haben, wurden aufgrund der im Konzernanhang dargestellten zwei Ereignisse nach dem Bilanzstichtag um insgesamt EUR 855,3 Mio. auf pro-formierter Basis reduziert. ADLER hat am 2. Juli 2020 die 14.692.889 Aktien an der ADO Properties S.A., die zum 30. Juni 2020 mit EUR 355,9 Mio. unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen wurden, zum Marktwert übertragen und dafür eine Gegenleistung von der ADO Properties in Höhe von EUR 355,3 Mio. erhalten (Aktienkurs im Übertragungszeitpunkt), welche mit den bestehenden Finanzschulden verrechnet worden ist. Durch die am 30. August 2020 angekündigte Sachkapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Einbringung eines Teils des Gesellschafterdarlehens der ADO Properties S.A. in Höhe von EUR 500,0 Mio., wurden die Finanzschulden gegenüber der Muttergesellschaft entsprechend weiter reduziert

<sup>2)</sup> Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 57,7 Mio. (Vorjahr: EUR 56,3 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ohne ADO Properties in Höhe von EUR 19,3 Mio. (Vorjahr: EUR 429,5 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 75,4 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 376,7 Mio. (Vorjahr: EUR 122,5 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden ohne ADO Properties in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: 127,6 Mio.)

<sup>3)</sup> Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4.409,1 Mio.) abzüglich zur Veräußerung bestimmter Schulden in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.699,8 Mio.) der ADO Properties

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 30. Juni 2020 bei 1,96 Prozent (31. Dezember 2019: 2,05 Prozent).

### Net Reinstatement Value (EPRA NRV)

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 hat die EPRA anstelle des NAV drei neue Kennzahlen entwickelt, den EPRA Net Reinstatement Value (NRV), den EPRA Net Tangible Assets (NTA) und den EPRA Net Disposal Value (NDV), um Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen in Europa Rechnung zu tragen. ADLER rückt daher ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV in den Fokus der Berichterstattung, da nennenswerte Verkaufsaktivitäten der gehaltenen Wohnimmobilien wie beim NTA und NDV regelmäßig nur in geringem Umfang relevant sind. Ein wesentlicher Unterschied des NRV zum früheren NAV liegt in der Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer der gehaltenen Immobilien. Sie wurde für Zwecke der Immobilienbewertung in Abzug gebracht, ist aber wieder hinzuzurechnen, da eine Veräußerung gerade nicht erwartet wird.

In Mio. EUR	30.06.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.368,7</b>	<b>3.547,9</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-364,9	-2.102,0
<b>Eigenkapital der ADLER-Aktionäre</b>	<b>1.003,8</b>	<b>1.445,9</b>
Effekt aus der Ausübung von Wandelanleihen	109,6	122,2
<b>Verwässertes Eigenkapital der ADLER-Aktionäre</b>	<b>1.113,4</b>	<b>1.568,1</b>
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	524,7	517,1
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	4,5	6,3
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	295,8	280,8
Firmenwert aus latenten Steuern aus Investment Properties	0,0	0,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	6,4	4,7
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1,9	-1,4
<b>EPRA NRV (verwässert)</b>	<b>1.942,9</b>	<b>2.375,6</b>
Firmenwert – Synergien	-169,4	-169,4
Angekündigte Sachkapitalerhöhung <sup>1)</sup>	500,0	-
<b>Bereinigter EPRA NRV (verwässert)</b>	<b>2.273,5</b>	<b>2.206,2</b>
Anzahl der Aktien, verwässert <sup>1):2)</sup>	116.916.232	79.879.195
<b>EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>16,62</b>	<b>29,74</b>
<b>Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>19,45</b>	<b>27,62</b>

<sup>1)</sup> Am 30. August 2020 wurde eine Sachkapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Einbringung eines Teils des Gesellschafterdarlehens der ADO Properties S.A. in Höhe von EUR 500,0 Mio. durch ADLER angekündigt (siehe Darstellung im Konzernanhang zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag). Auf Basis eines Aktienkurses von EUR 13,50 erhöht sich dadurch die Anzahl der verwässerten Aktien von 79.879.195 um 37.037.037 auf 116.916.232.

<sup>2)</sup> Anzahl der Aktien zum Stichtag von 70.771.206 (Vorjahr: 69.460.511) zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 9.107.989 (Vorjahr: 10.418.684)

## FINANZLAGE

In Mio. EUR	6M 2020	6M 2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	55,4	44,1
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich <sup>1)</sup>	50,3	44,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-252,5	24,9
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-126,4	24,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	166,2	29,5
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	19,0	29,5
Konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	-413,7	98,5
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-8,6	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	625,0	77,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	171,7	176,2

<sup>1)</sup> Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

Im ersten Halbjahr 2020 war der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowohl im fortgeführten Geschäftsbereich als auch im aufgegebenen Geschäftsbereich ADO Properties durch umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen belastet. Diese Aufwendungen standen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der ADO Properties an die ADLER und der Vorbereitung der Zusammenführung beider Unternehmen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit profitierte andererseits von der Veräußerung der Vorratsimmobilien.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich in den ersten sechs Monaten 2020 ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 252,5 Millionen, der im Wesentlichen auf den Erwerb von Finanzanlagen durch die ADO Properties vor Entkonsolidierung (Erhöhung der Beteiligung an der Consus) sowie auf Investitionen in den Immobilienbestand (Investment Properties) zurückzuführen ist. Gegenläufig hat sich insbesondere die Veräußerung einer Projektentwicklung der BCP ausgewirkt.

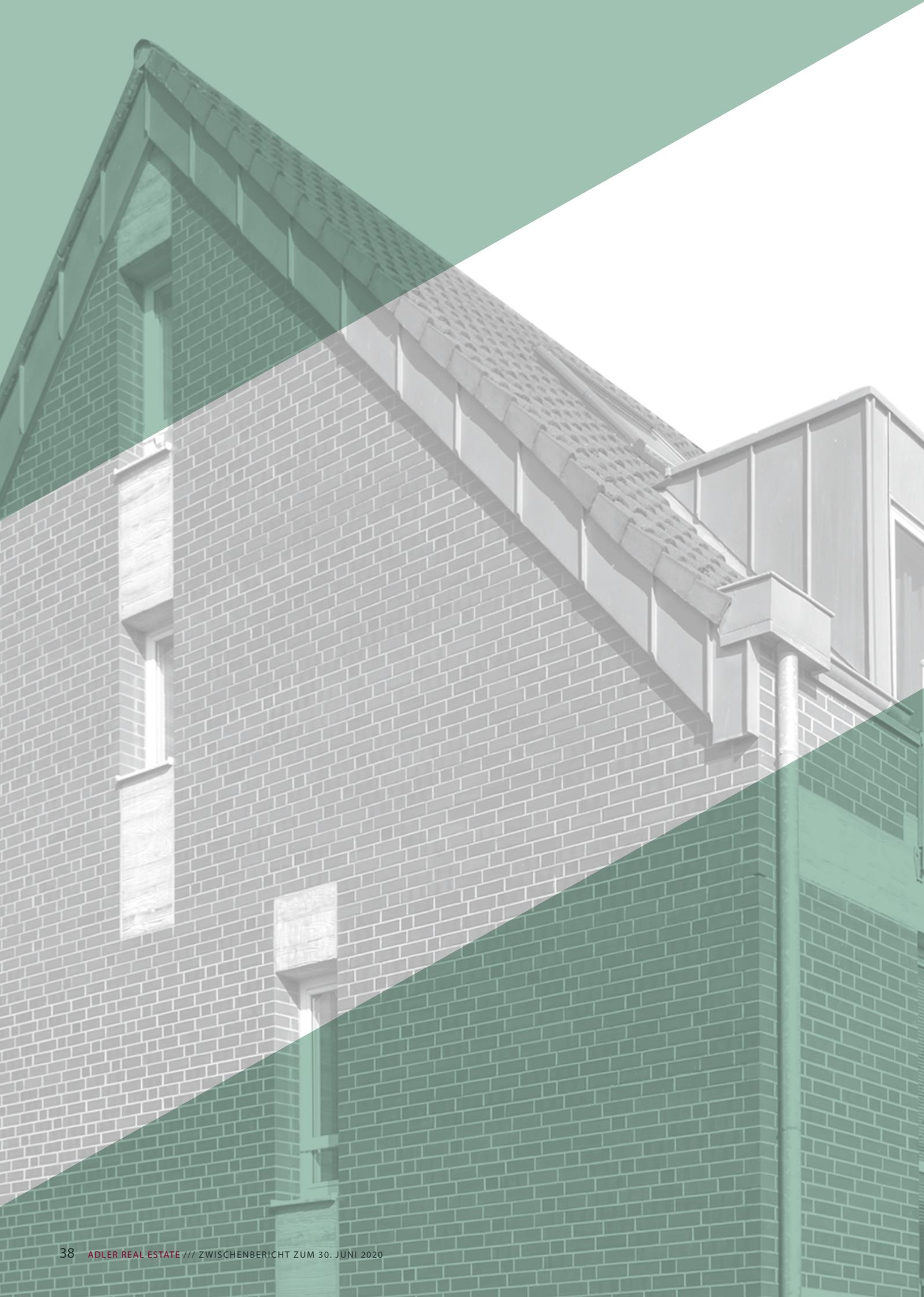
Aus der Finanzierungstätigkeit resultierte in der ersten Jahreshälfte 2020 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 166,2 Millionen. Der Mittelzufluss ist im Wesentlichen bedingt durch die Aufstockung des Brückenkredits, welchen die ADLER zum Erwerb der ADO Group aufgenommen hatte, die Aufnahme mehrerer kurzfristiger Kredite bei der ADO Properties sowie durch die Veräußerung von Anteilen an Tochtergesellschaften der ADO Properties an Minderheitsgesellschafter. Zu Beginn des zweiten Quartals 2020 wurde dieser Brückenkredit zurückgezahlt und im Rahmen einer Umschuldung durch ein Darlehen von ADO Properties ersetzt. Zuletzt hat die Aufnahme von Bankdarlehen durch Immobilienobjektgesellschaften den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit positiv beeinflusst. Gegenläufig haben sich insbesondere die Rückzahlungen der Unternehmensanleihen der ADO Group sowie die planmäßigen Zins- und Tilgungszahlungen ausgewirkt.

Am 30. Juni 2020 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 171,7 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 237,4 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 im Rahmen der neuen Konzernzugehörigkeit – trotz temporären Anstiegs des LTV – stabilen Finanzierungsstruktur und der langfristig gesicherten Finanzierung als positiv eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung sind dadurch vorhanden.





## /// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 30. Juni 2020

In TEUR	30.06.2020	31.12.2019
<b>Aktiva</b>	<b>6.722.614</b>	<b>10.681.677</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.215.774</b>	<b>5.288.676</b>
Firmenwerte	169.439	169.439
Immaterielle Vermögenswerte	544	584
Sachanlagen	22.923	19.348
Investment Properties	5.182.391	4.920.008
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	112.931	79.524
Anteile an assoziierten Unternehmen	75.948	23.432
Sonstige Finanzanlagen	464.856	56.603
Sonstige langfristige Vermögenswerte	183.474	17.783
Latente Steueransprüche	3.269	1.955
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>487.516</b>	<b>554.355</b>
Vorräte	82.076	87.308
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.917	31.987
Ertragsteueransprüche	3.340	4.643
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	196.480	193.002
Zahlungsmittel	171.703	237.415
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>19.323</b>	<b>4.838.646</b>

<b>In TEUR</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Passiva</b>	<b>6.722.614</b>	<b>10.681.677</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.368.693</b>	<b>3.547.857</b>
Grundkapital	72.374	71.064
Eigene Anteile	-1.603	-1.603
	70.771	69.461
Kapitalrücklage	316.666	309.337
Gewinnrücklagen	-49.346	-26.438
Währungsumrechnungsrücklage	1.566	0
Bilanzgewinn	664.102	1.093.506
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.003.759	1.445.865
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	364.934	2.101.992
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>5.099.366</b>	<b>4.928.486</b>
Pensionsrückstellungen	4.006	4.092
Verbindlichkeiten für latente Steuern	485.191	439.856
Sonstige Rückstellungen	3.148	3.148
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	109.612	122.249
Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.053.591	2.327.846
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.304.675	2.002.136
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	1.113.460	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	25.683	29.159
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>254.543</b>	<b>377.916</b>
Sonstige Rückstellungen	437	12
Ertragsteuerschulden	25.623	15.960
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	2.038	1.947
Verbindlichkeiten aus Anleihen	21.412	101.612
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	100.797	157.708
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	6.178	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.732	37.380
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	62.326	63.297
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>12</b>	<b>1.827.418</b>

## /// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

In TEUR	6M 2020	6M 2019	Q2 2020	Q2 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	179.685	187.408	89.257	92.543
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-74.398	-74.883	-33.907	-35.541
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>105.287</b>	<b>112.525</b>	<b>55.350</b>	<b>57.002</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	457.436	378.873	65.681	192.793
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-447.794	-387.771	-58.283	-201.259
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>9.642</b>	<b>-8.898</b>	<b>7.398</b>	<b>-8.466</b>
Personalkosten	-22.626	-20.285	-11.599	-10.468
Sonstige betriebliche Erträge	5.504	4.188	3.943	2.179
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-44.856	-24.092	-22.880	-14.211
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	120.498	152.577	130.832	142.917
Abschreibungen und Wertminderungen	-2.839	-1.959	-1.204	-1.054
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>170.610</b>	<b>214.057</b>	<b>161.838</b>	<b>167.900</b>
Finanzerträge	74.242	5.357	40.664	1.705
Finanzaufwendungen	-98.821	-72.305	-40.677	-29.325
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen <sup>1)</sup>	635	248	364	248
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)<sup>1)</sup></b>	<b>146.666</b>	<b>147.356</b>	<b>162.189</b>	<b>140.528</b>
Ertragsteuern	-57.250	-33.508	-48.244	-41.353
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich<sup>1)</sup></b>	<b>89.417</b>	<b>113.848</b>	<b>113.946</b>	<b>99.175</b>
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich <sup>1)</sup>	-499.527	0	-497.527	0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-410.110</b>	<b>113.848</b>	<b>-383.581</b>	<b>99.175</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0	0	0
Latente Steuern OCI	0	0	0	0
<b>Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	1.566	0	350	-1
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	1.304	-1.214	4.852	-1.217
<b>Reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>2.870</b>	<b>-1.214</b>	<b>5.202</b>	<b>-1.218</b>
<b>Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>92.287</b>	<b>112.634</b>	<b>119.148</b>	<b>97.957</b>
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-572.347	0	-497.672	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-480.060</b>	<b>112.634</b>	<b>-378.524</b>	<b>97.957</b>

In TEUR	6M 2020	6M 2019	Q2 2020	Q2 2019
<b>Übertrag Gesamtergebnis</b>	<b>-480.060</b>	<b>112.634</b>	<b>-378.524</b>	<b>97.957</b>
<b>Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens <sup>1)</sup>	68.364	97.493	89.838	82.935
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	21.052	16.355	24.107	16.240
<b>Vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-429.403	97.493	-407.688	82.935
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	19.293	16.355	24.107	16.240
<b>Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	71.236	96.279	95.041	81.717
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	21.052	16.355	24.107	16.240
<b>Vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-450.746	96.279	-402.536	81.717
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-29.314	16.355	24.012	16.240
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	0,99	1,42	1,30	1,21
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	0,91	1,27	1,17	1,07
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	-6,23	1,42	-5,92	1,21
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	-5,47	1,27	-5,21	1,07

<sup>1)</sup> Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

## /// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

In TEUR	6M 2020	6M 2019
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	-309.217	214.057
+ Abschreibungen und Wertminderungen	3.215	1.959
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-120.498	-152.577
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	505.959	4.916
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	339	-244
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-46.890	-86.161
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	17.392	73.240
+ Zinseinzahlungen	624	51
+ Erhaltene Dividenden	0	248
+/- Steuerzahlungen	-761	-6.251
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand</b>	<b>50.163</b>	<b>49.238</b>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	5.232	-5.139
<b>= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>55.395</b>	<b>44.099</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	50.295	44.099
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	5.100	0
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-14.235	0
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	0	67.030
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-135.736	-88.688
+ Veräußerung von Investment Properties	84.741	77.707
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-1.658	-3.496
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	0	218
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-13.265	-14.781
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	12.115	0
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	1.574	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-186.059	-1.100
+ Einzahlungen aus der Rückzahlung langfristiger Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	500
- Auszahlungen für langfristige Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	-12.500
<b>= Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-252.523</b>	<b>24.890</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-126.417	24.890
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-126.106	0

In TEUR	6M 2020	6M 2019
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-4.065	0
- Auszahlungen für den Erwerb eigener Aktien (inklusive Erwerbsnebenkosten)	0	0
- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	42.926	-731
- Gewinnausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0
- Gewinnausschüttungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
- Auszahlung für den Erwerb und die Rückzahlung von Wandelanleihen	0	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	0	400.000
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-316.099	-299.997
- Auszahlung für Ausgabekosten von Schuldtiteln	0	-5.599
- Zinsauszahlungen	-54.562	-56.850
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	446.907	48.962
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-1.062.898	-54.614
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.562	-1.075
- Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-664	-553
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	1.116.205	-
<b>= Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>166.188</b>	<b>29.543</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	19.018	29.543
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	147.170	0
Überleitung zur Bilanz		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>624.973</b>	<b>77.655</b>
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertberichtigungen	-722	0
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	-7.886	0
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	-413.722	0
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	55.395	44.099
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	-252.523	24.890
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	166.188	29.543
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>171.703</b>	<b>176.187</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	171.703	176.187
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0

## /// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
<b>Stand zum 01.01.2019</b>	<b>71.064</b>	<b>-2.583</b>	<b>309.233</b>
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	95
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	0	0	0
<b>Stand zum 30.06.2019</b>	<b>71.064</b>	<b>-2.583</b>	<b>309.328</b>
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>71.064</b>	<b>-1.603</b>	<b>309.337</b>
Konzernergebnis	0	0	0
Entnahmen aus Rücklagen	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	-6.419
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Übertragung eigener Anteile	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	1.310	0	13.748
<b>Stand zum 30.06.2020</b>	<b>72.374</b>	<b>-1.603</b>	<b>316.666</b>

Gewinn- rücklagen	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>-3.264</b>	<b>88</b>	<b>842.888</b>	<b>1.217.426</b>	<b>362.205</b>	<b>1.579.631</b>
0	0	97.493	97.493	16.355	113.848
-1.215	1	0	-1.214	0	-1.214
0	0	0	0	0	0
0	0	0	95	-873	-778
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
<b>-4.479</b>	<b>89</b>	<b>940.381</b>	<b>1.313.800</b>	<b>377.687</b>	<b>1.691.488</b>
<b>-26.438</b>	<b>0</b>	<b>1.093.506</b>	<b>1.445.865</b>	<b>2.101.992</b>	<b>3.547.857</b>
0	0	-429.403	-429.403	19.293	-410.110
0	0	0	0	0	0
1.305	1.566	0	2.871	0	2.871
-24.213	0	0	-24.213	-48.510	-72.723
0	0	0	-6.419	-1.707.841	-1.714.260
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	15.058	0	15.058
<b>-49.346</b>	<b>1.566</b>	<b>664.102</b>	<b>1.003.759</b>	<b>364.934</b>	<b>1.368.693</b>





## /// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. JUNI 2020

### ALLGEMEINE ANGABEN

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (nachfolgend: ADLER) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Berlin, Joachimsthaler Straße 34. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 180360 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. 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 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 2020 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 greifen wir 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. Sonstige Änderungen von Schätzungen und Annahmen während der laufenden Zwischenberichtsperiode mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich nicht. ADLER erwartet zurzeit vor dem Hintergrund der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Krise aufgrund seines Geschäftsmodells keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf.

Die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO wurde zum 31. Dezember 2019 aus den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten in die nach der At-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile umgliedert, da die Entscheidung zur Veräußerung nicht weiter aufrechterhalten wurde. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 10. Dezember 2019 hat ADLER beherrschenden Einfluss über die ADO Group Ltd., Tel Aviv/Israel, (ADO Group) und damit auch über die ADO Properties S.A., Senningerberg/Luxemburg, (ADO Properties) erlangt. Die Erstkonsolidierung erfolgte aus Vereinfachungs- und Wesentlichkeitsüberlegungen auf den 31. Dezember 2019. Da ADLER am 9. April 2020 seinen beherrschenden Einfluss über die ADO Properties infolge des Vollzugs des erfolgreichen Übernahmeangebots der ADO Properties wieder verloren hat, sind die Vermögenswerte und Schulden der ADO Properties, welche bis zum Bilanzstichtag am 31. März 2020 im Rahmen von IFRS 5 (aufgegebener Geschäftsbereich) unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten bzw. Schulden ausgewiesen wurden, zu Beginn des zweiten Quartals 2020 wieder abgegangen.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung weist in den jeweiligen Positionen nur den fortgeführten Geschäftsbereich aus, während der aufgegebenen Geschäftsbereich aggregiert in jeweils einer Summe (Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich und Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich) dargestellt wird. Hinsichtlich der Konzernkapitalflussrechnung wird für die Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit jeweils ausgewiesen, in welcher Höhe sie auf den fortgeführten und auf den aufgegebenen Geschäftsbereich entfallen.

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 2019 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

### Im Geschäftsjahr 2020 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2020 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen angewandt:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective Date <sup>1)</sup>	Erstanwendungszeitpunkt in der EU <sup>1)</sup>
Amend. IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	01.01.2020
Amend. Rahmenkonzept	Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	01.01.2020	01.01.2020
Amend. IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	01.01.2020

<sup>1)</sup> Für Geschäftsjahre, die an oder nach diesem Datum beginnen

#### Amendment IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit

Wesentlichkeit wird wie folgt definiert: Wenn vernünftigerweise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenen Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Es wird klargestellt, dass Informationen, die die Entscheidung eines Adressaten beeinflussen könnten, nicht unbedingt gefordert sind, wenn sie sehr unwahrscheinlich sind. Es wird ergänzt, dass die Wesentlichkeit der Informationen nicht an deren Einfluss auf Entscheidungen aller möglichen Adressaten, sondern nur der primären Adressaten festgelegt wird. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Amendment Rahmenkonzept – Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept**

Mit einer Überarbeitung des Rahmenkonzepts wurden Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards (u. a. IFRS 2, IFRS 3, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37 und IAS 38) herausgegeben. Die Änderungen, die Aktualisierungen darstellen, haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### **Amendment IFRS 3 – Definition eines Geschäftsbetriebs**

Die Änderungen beinhalten eine angepasste Definition eines Geschäftsbetriebs zur Klarstellung der zugehörigen drei Elemente. Anlass für die Änderung waren Unsicherheiten zum Vorliegen eines Geschäftsbetriebs bei Erwerb. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da die sich hieraus ergebenden Klarstellungen der Definition eines Geschäftsbetriebs bei ADLER schon bisher beachtet wurden.

## **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 2019, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“.

## **KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE**

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 232 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2019: 433), die vollkonsolidiert werden, und sieben Gesellschaften, die nach der At-equity-Methode bilanziert werden (zum 31. Dezember 2019: sechs).

Die MountainPeak Trading Limited, Zypern, wurde im ersten Quartal 2020 auf die ADLER Real Estate AG verschmolzen. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

Infolge des im dritten Quartal 2019 abgeschlossenen verbindlichen Sale and Purchase Agreements über den Verkauf einer Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf ist zum Ende des ersten Quartals 2020 die vollkonsolidierte Gesellschaft Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Düsseldorf, abgegangen. Im Rahmen des

vereinbarten Share-Deals hat BCP 25 Prozent der Anteile an dieser Gesellschaft behalten und eine Übergangskonsolidierung durchgeführt. Die verbliebene Beteiligung wird unter Anwendung der At-equity-Methode als assoziiertes Unternehmen nach IAS 28 im Konzernabschluss ausgewiesen.

Am 15. Dezember 2019 haben ADLER und ADO Properties ein Business Combination Agreement geschlossen, nach dem ADO Properties ADLER im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots erwerben soll. Am 9. April 2020 ist das Übernahmeangebot der ADO Properties an die Aktionäre der ADLER erfolgreich abgeschlossen worden. Die ADO Properties teilte mit, dass 91,93 Prozent der ADLER-Aktien zum Umtausch in Aktien der ADO Properties eingereicht worden sind. ADLER hat daher Anfang April 2020 seinen beherrschenden Einfluss wieder verloren und eine Entkonsolidierung der ADO Properties samt ihrer 198 Tochtergesellschaften durchgeführt. Die Entkonsolidierung erfolgte vereinfachend auf den 1. April 2020. Insbesondere aufgrund des auch im Zuge der Covid-19-Pandemie deutlich gesunkenen Börsenkurses der ADO Properties zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung hat sich ein Entkonsolidierungsverlust ergeben, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

In TEUR	1. April 2020
Abgang der Vermögenswerte der ADO Properties	-4.498.680
Abgang der Schulden der ADO Properties	1.866.193
Abgang der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter der ADO Properties	1.757.186
Beizulegender Zeitwert der verbleibenden Beteiligung an der ADO Properties	319.423
Beizulegender Zeitwert der Wandelschuldverschreibungen der ADO Properties	58.157
Beizulegender Zeitwert der Forderungen gegen ADO Properties	145
Umbuchung sonstiges Ergebnis reklassifizierbar der ADO Properties	48
<b>Ergebnis aus der Entkonsolidierung der ADO Properties</b>	<b>-497.527</b>

Der Entkonsolidierungsverlust wurde im Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich ausgewiesen. Auf die Beteiligung an der ADO Properties entfällt davon ein anteiliger Verlust in Höhe von TEUR 218.920. Aufgrund der Entkonsolidierung der ADO Properties hat sich der Finanzmittelfonds in der Konzernkapitalflussrechnung um TEUR 413.722 verringert.

Die verbleibende Beteiligung an der ADO Properties wird aufgrund fehlender Ausübbarkeit der Stimmrechte als zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen mit Wertänderungen im Finanzergebnis ausgewiesen. Die erstmalige Erfassung und Folgebewertung erfolgte unter ergebniswirksamer Berücksichtigung von passiven latenten Steuern im Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich.

Über die Tochtergesellschaft ADO Group Ltd. hält ADLER rund 38 Prozent an einer von der ADO Properties ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit Laufzeit bis Ende 2023, welche bis zur Entkonsolidierung eliminiert wurde. 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 mit Wertänderungen im Finanzergebnis ausgewiesen wird. Die erstmalige Erfassung und Folgebewertung erfolgten unter ergebniswirksamer Berücksichtigung von latenten Steuern im Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO wurde zum 31. Dezember 2019 aus den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten in die nach der At-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile umgegliedert, da die Entscheidung zur Veräußerung nicht weiter aufrechterhalten wurde. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Die im Dezember 2019 erworbene ADO Properties wurde bis zu ihrer Entkonsolidierung zu Beginn des zweiten Quartals 2020 nach IFRS 5 als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt und daher in der Segmentberichterstattung nicht berücksichtigt.

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 konzernerneigenen 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 unbedeutendem Umfang sind auch die zur Veräußerung vorgesehenen Gewerbeimmobilien der BCP sowie Projektentwicklungen enthalten, welche an konzernfremde Dritte nach Fertigstellung verkauft werden und dementsprechend nicht in den Bestand übernommen werden sollen.

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

Die Segmentberichterstattung folgt dem an den Geschäftsbereich Bestand ausgerichteten internen Berichtswesen an den Vorstand der ADLER, der das oberste Führungsgremium im Sinne der IFRS ist (Management Approach). Der Konzern agiert nur mit in Deutschland gelegenen Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern In TEUR – 6M	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	637.024	566.188	97	93	637.121	566.281
– davon Vermietung	179.588	187.315	97	93	179.685	187.408
– davon Verkäufe	457.436	378.873	0	0	457.436	378.873
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	120.498	152.577	0	0	120.498	152.577
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>170.610</b>	<b>214.014</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>170.610</b>	<b>214.057</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen <sup>1)</sup>	635	248	0	0	635	248
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-24.629</b>	<b>-67.005</b>	<b>51</b>	<b>57</b>	<b>-24.578</b>	<b>-66.948</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)<sup>1)</sup></b>	<b>146.615</b>	<b>147.254</b>	<b>51</b>	<b>102</b>	<b>146.666</b>	<b>147.356</b>

<sup>1)</sup> Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern In TEUR – 3 Monate/Q2	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	154.892	285.290	46	46	154.938	285.336
– davon Vermietung	89.211	92.497	46	46	89.257	92.543
– davon Verkäufe	65.681	192.793	0	0	65.681	192.793
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	130.832	142.917	0	0	130.832	142.917
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>161.836</b>	<b>167.907</b>	<b>2</b>	<b>-7</b>	<b>161.838</b>	<b>167.900</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen <sup>1)</sup>	364	248	0	0	364	248
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-37</b>	<b>-27.650</b>	<b>24</b>	<b>31</b>	<b>-13</b>	<b>-27.619</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)<sup>1)</sup></b>	<b>162.163</b>	<b>140.502</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>162.189</b>	<b>140.528</b>

<sup>1)</sup> Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt dar:

ADLER-Konzern In TEUR zum 30.06.2020	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	6.646.701	4.534	-4.569	6.646.666
Nach der At-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	75.948	0	0	75.948
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>6.722.649</b>	<b>4.534</b>	<b>-4.569</b>	<b>6.722.614</b>
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ADO Properties	-	-	-	0
<b>Segmentschulden</b>	<b>5.353.881</b>	<b>4.609</b>	<b>-4.569</b>	<b>5.353.921</b>
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Schulden ADO Properties	-	-	-	0
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>208.237</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208.237</b>

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

ADLER-Konzern In TEUR zum 31.12.2019	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	6.249.175	4.515	-4.543	6.249.147
Nach der At-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	23.432	0	0	23.432
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>6.272.607</b>	<b>4.515</b>	<b>-4.543</b>	<b>6.272.579</b>
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ADO Properties	-	-	-	4.409.098
<b>Segmentschulden</b>	<b>5.433.898</b>	<b>4.621</b>	<b>-4.543</b>	<b>5.433.976</b>
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Schulden ADO Properties	-	-	-	1.699.844
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>349.202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>349.202</b>

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### Firmenwerte

ADLER hat vor dem Hintergrund der Krise aufgrund der Covid-19-Pandemie untersucht, ob Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen und somit eine Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 durchzuführen ist. ADLER erwartet aufgrund seines Geschäftsmodells zurzeit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf und hat daher seine Unternehmensplanung in diesem Zusammenhang nicht angepasst. Gleichwohl haben sich seit dem letzten planmäßigen Werthaltigkeitstest die gewogenen durchschnittlichen Kapitalkosten deutlich erhöht. Die WACC vor Steuern sind zum 30. Juni 2020 auf 3,6 Prozent angestiegen (31. Dezember 2019: 2,7 Prozent). Der Werthaltigkeitstest im vierten Quartal 2019 hätte aber auch bei Berücksichtigung dieser gestiegenen WACC in keinem der regionalen Geschäftsbereiche zu einer Wertminderung geführt. Aus Sicht von ADLER liegen daher keine Anzeichen für eine Wertminderung zum 30. Juni 2020 vor.

### Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 5.182.391 (31. Dezember 2019: TEUR 4.920.008). Die Zugänge im ersten Halbjahr 2020 resultieren mit TEUR 103.245 aus Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien, mit TEUR 35.033 aus aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen, mit TEUR 130.832 aus positiven Bewertungseffekten in Bezug auf die Wohnimmobilien sowie mit TEUR 14.123 aus sonstigen Zugängen. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge einschließlich der Umgliederungen nach IFRS 5, sonstige Umgliederungen mit TEUR 10.516 und negative Bewertungseffekte in Bezug auf die Gewerbeimmobilien der BCP mit TEUR 10.334 aus.

Die negativen Bewertungseffekte ergeben sich aus Wertkorrekturen bei den verbliebenen Gewerbeimmobilien der BCP bereits im ersten Quartal 2020, weil diese durch die Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus beeinträchtigt worden sind. Im Hinblick auf die Bewertung von Wohnimmobilien lassen sich diesbezüglich aber zurzeit keine wesentlichen Auswirkungen erkennen.

### Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Der Buchwert der Forderungen gegen und der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 112.931 (31. Dezember 2019: TEUR 79.524).

Am 27. Dezember 2018 hatte ADLER außerdem eine verbindliche Vereinbarung mit Benson Elliot Capital Management LLP geschlossen, welche die Veräußerung von rund 2.300 Mieteinheiten an ein gemeinsames Joint Venture, die AB Immobilien B.V., Amsterdam/Niederlande, vorsieht, an dem ADLER ebenfalls mit 25 Prozent beteiligt ist. Bis zum Verkauf der Immobilien an Dritte bleibt ADLER für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. Außerdem ist ADLER an den möglichen Mehrerlösen aus dem endgültigen Verkauf durch das Joint Venture beteiligt. Die Immobilien hatten einen Wert von rund TEUR 117.700. Der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten hatte bereits im ersten Quartal 2019 stattgefunden. Der Vertrag zur Veräußerung der rund 2.300 Mieteinheiten an die AB Immobilien B.V. sieht keine signifikante Finanzierungskomponente vor, da die verbleibende Gegenleistung nach erfolgter Teilzahlung variabel ist. Höhe und Zeitpunkt der Gegenleistung hängen von der Weiterveräußerung der Immobilien an Dritte ab, auf die ADLER keinen wesentlichen Einfluss hat. Allerdings ist eine Begleichung bis spätestens 31. Dezember 2028 vorgesehen. Zum 30. Juni 2020 weist ADLER Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von TEUR 45.494 (31. Dezember 2019: TEUR 45.494) unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken aus.

Im Rahmen der Übergangskonsolidierung der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG wurde eine verzinsliche Darlehensforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 59.340 unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken angesetzt. Zum 30. Juni 2020 weist ADLER Darlehensforderungen inklusive Zinsansprüchen in Höhe von TEUR 59.768 aus.

### Anteile an assoziierten Unternehmen

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

In TEUR	2020	2019
<b>Buchwerte zu Beginn der Berichtsperiode 01.01.</b>	<b>23.432</b>	<b>15.709</b>
Sonstige Zugänge	55.836	9.300
Sonstige Abgänge	0	-2
Anteile an Gewinnen und Verlusten (At-equity-Ergebnis)	635	-1.327
Sonstiges Ergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	0	0
Vereinnahmte Dividenden/Ausschüttungen	0	-248
Umgliederungen IFRS 5	-3.955	0
<b>Buchwerte zum Bilanzstichtag 30.06. bzw. 31.12.</b>	<b>75.948</b>	<b>23.432</b>

Die wesentlichen Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die ACCENTRO, die AB Immobilien B.V., die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH sowie die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG.

Die Zugänge in Höhe von TEUR 55.836 sind auf die Übergangskonsolidierung infolge des Verkaufs von 75 Prozent der Anteile an Glasmacherviertel GmbH & Co. KG zurückzuführen. Die verbliebene Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe von 25 Prozent wurde in diesem Zusammenhang nach IFRS 10 mit dem beizulegenden Zeitwert, abgeleitet aus dem Kaufpreis, zum Zeitpunkt der Übergangskonsolidierung bewertet.

Die Anteile an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH mit einem Wert von TEUR 3.955 wurden aufgrund eines verbindlichen Sale and Purchase Agreements, das eine Übertragung der Anteile bis spätestens zum Jahresende vorsieht, zum Bilanzstichtag in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

### Sonstige Finanzanlagen

Nach Verlust des beherrschenden Einflusses über die ADO Properties wurde die verbleibende Beteiligung (20,5 Prozent) aufgrund fehlender ausübbarer Stimmrechte als zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen. Zum 30. Juni 2020 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 355.862. Die Wertveränderung gegenüber dem Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes bei Entkonsolidierung Anfang April 2020 in Höhe von TEUR 36.438 wird unter den Finanzerträgen ausgewiesen.

ADLER hält zudem rund 38 Prozent an einer von der ADO Properties ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis 23. November 2023, welche bis zur Entkonsolidierung eliminiert wurde. 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 2020 beträgt der Fair Value TEUR 58.837. Die Wertveränderung gegenüber dem Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes bei Entkonsolidierung Anfang April 2020 in Höhe von TEUR 680 wird unter den Finanzerträgen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 hat ADLER über die Tochtergesellschaft BCP 4.870.891 (3,6 Prozent) Anteile an einer Projektentwicklungsgesellschaft mit Sitz in Berlin erworben. Die Anteile wurden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen. Zum 30. Juni 2020 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 27.910 (31. Dezember 2019: TEUR 35.655). Die Wertveränderung gegenüber dem 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 7.745 wird unter den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Unter den sonstigen Finanzanlagen werden zum Bilanzstichtag auch Schuldverschreibungen (Anleihen) 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. Zum 30. Juni 2020 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 15.753 (31. Dezember 2019: TEUR 14.454). Die Wertänderung resultiert in voller Höhe auf einer Zuschreibung auf den Stichtagskurs, der im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. Die im ersten Quartal 2020 erworbenen weiteren Anleihen zu Anschaffungskosten von TEUR 1.500 wurden im zweiten Quartal 2020 wieder veräußert.

Außerdem werden unter den sonstigen Finanzanlagen die im Rahmen des Verkaufs von drei Gewerbeeinheiten verbleibenden Anteile (jeweils 10,1 Prozent) an den Objektgesellschaften der BCP in Höhe von TEUR 6.494 (31. Dezember 2019: TEUR 6.494) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

### **Sonstige langfristige Vermögenswerte**

Nach Zahlungseingang der ersten Kaufpreisrate wurden die verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung von 75 Prozent der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG – bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung – gestundet. Für die Begleichung der Kaufpreisforderung sind Ratenzahlungen vereinbart worden, die jeweils bei Erreichen zeitlich noch nicht feststehender, aber bestimmbarer Meilensteine im Rahmen der Projektentwicklung fällig werden. Unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken wird zum Bilanzstichtag eine Forderung von TEUR 131.904 gegen den Erwerber unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Sofern der nächste festgelegte Meilenstein bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 erreicht wird, wird eine Teilzahlung in Höhe von TEUR 70.000 fällig, wovon die Gesellschaft gegenwärtig ausgeht.

Die übrigen sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 1.152 (31. Dezember 2019: TEUR 17.698) Anzahlungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen. Mit Baubeginn im zweiten Quartal 2020 wurden bisher ausgewiesene Anzahlungen für die Aufstockung bestehender Wohnanlagen in Göttingen und Wolfsburg in die Investment Properties umgegliedert. Die Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken für eine Projektentwicklung bzw. Projektentwicklungsgesellschaften wurden mit dem Übergang der Verfügungsgewalt ebenfalls in die Investment Properties umgegliedert.

### Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte enthalten zum Bilanzstichtag im Umfang von TEUR 57.660 (31. Dezember 2019: TEUR 56.261) Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte, deren Bezahlung aber im gegenseitigen Einverständnis mehrfach aufgeschoben worden war. Die verbleibende und besicherte Kaufpreisforderung soll nach weiterer gewährter Fristverlängerung bis Ende 2020 beglichen werden und ist mit einem marktüblichen Zinssatz versehen.

Die unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen zweckgebundenen Finanzmittel haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 um TEUR 41.447 auf TEUR 40.678 vermindert.

### Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 171.703 gegenüber TEUR 237.415 zum Vorjahresende, von denen TEUR 21.885 (31. Dezember 2019: TEUR 15.753) verfügungsbeschränkt sind. ADLER kann über diese Mittel verfügen, sie sind aber einer speziellen Verwendung zugeordnet.

### Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten und Schulden wurden bis zum Beginn des zweiten Quartals 2020 insbesondere die Vermögenswerte (TEUR 4.498.680) und Schulden (TEUR 1.866.193) der ADO Properties nach Konsolidierung von konzerninternen Sachverhalten ausgewiesen (aufgegebener Geschäftsbereich nach IFRS 5). ADLER hat Anfang April 2020 seinen beherrschenden Einfluss wieder verloren und eine Entkonsolidierung der ADO Properties durchgeführt.

Zum Ende des zweiten Quartals wurden die Anteile an dem assoziierten Unternehmen Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH mit einem Wert von TEUR 3.955 aufgrund des verbindlichen Sale and Purchase Agreements, welches eine Übertragung der Anteile bis spätestens Ende 2020 vorsieht, in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von TEUR 15.368 (31. Dezember 2019: TEUR 429.548) im Wesentlichen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen. Aus der Veräußerung der im Vorjahr zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte resultierte keine wesentliche Ergebnisauswirkung, da die Vermögenswerte bereits zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, der dem Verkaufspreis der Immobilien abzüglich der Kosten entsprach. Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Schulden in Höhe von TEUR 12 (31. Dezember 2019: TEUR 127.574) werden bei Abgang der Vermögenswerte mit übertragen.

Im Einzelnen ergaben sich folgende wesentliche Entwicklungen in Bezug auf die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte und Schulden:

Infolge des im dritten Quartal 2019 abgeschlossenen verbindlichen Sale and Purchase Agreements über den Verkauf einer Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf ist zum Ende des ersten Quartals 2020 die vollkonsolidierte Gesellschaft Glasmacherviertel GmbH & Co. KG abgegangen. Die aufgrund der Veräußerung zum 31. Dezember 2019 unter den als zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten bzw. zur Veräußerung gehaltenen Schulden ausgewiesenen Investment Properties in Höhe von TEUR 375.000 bzw. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 127.512 sind mit dem Übergang der Verfügungsgewalt abgegangen.

Im zweiten Quartal 2020 ist die Verfügungsgewalt über weitere zur Veräußerung vorgesehene Gewerbeinheiten der BCP mit einem Wert von TEUR 40.140 übergegangen.

## Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 30. Juni 2020 insgesamt TEUR 72.374 (31. Dezember 2019: TEUR 71.064) und ist eingeteilt in 72.374.438 Stückaktien (31. Dezember 2019: 71.063.743 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie. Durch die Ausübung von Wandlungsrechten haben sich das Grundkapital um TEUR 1.310 und die Kapitalrücklagen um TEUR 13.748 erhöht.

In den Gewinnrücklagen wurden Wertänderungen aus dem reklassifizierbaren und nicht reklassifizierbaren sonstigen Ergebnis in Höhe von minus TEUR 22.908 (Vorjahr: minus TEUR 22.824) nach Saldierung mit den darauf entfallenden Steuern erfasst. Die Währungsumrechnungsrücklage ist auf die ADO Group zurückzuführen.

Im ersten Quartal 2020 wurden Anteile an mehreren Tochtergesellschaften, insbesondere der ADO Properties, veräußert. Die Differenz zwischen dem Wert der Anteile und der Gegenleistung wurde mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Aufgrund der Entkonsolidierung der ADO Properties zu Beginn des zweiten Quartals sind Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.757.186 abgegangen.

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

## Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

In TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Wandelanleihe 2016/2021	111.650	124.196
<b>Gesamt</b>	<b>111.650</b>	<b>124.196</b>
– davon langfristig	109.612	122.249
– davon kurzfristig	2.038	1.947

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen – soweit zum Bilanzstichtag noch keine Wandlung vorgenommen wurde – die Fremdkapitalkomponente der Wandelanleihen nach Abzug anteiliger Transaktionskosten, sofern die Restlaufzeit noch mehr als ein Jahr beträgt. Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen werden die Zinsansprüche der Anleihengläubiger zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

## Verbindlichkeiten aus Anleihen

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

In TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Anleihe 2017/2021	500.139	495.020
Anleihe 2017/2024	298.071	300.692
Anleihe 2018/2023	494.292	497.759
Anleihe 2018/2026	294.918	298.930
Anleihe 2019/2022	397.824	399.920
Anleihe BCP 2011/2020 (A)	0	15.828
Anleihe BCP 2013/2024 (B)	49.375	49.816
Anleihe BCP 2014/2026 (C)	40.383	40.590
Anleihe ADO Group 2015/2023 (G)	0	173.820
Anleihe ADO Group 2017/2025 (H)	0	157.083
<b>Gesamt</b>	<b>2.075.003</b>	<b>2.429.458</b>
– davon langfristig	2.053.591	2.327.846
– davon kurzfristig	21.412	101.612

Die Anleiheverbindlichkeiten der ADO Group wurden am 17. Februar 2020 vorzeitig zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. ADLER hat zur Refinanzierung den Brückenkredit, welcher zum Erwerb der Anteile an der ADO Group aufgenommen worden war, aufgestockt. Der restliche Betrag wurde aus den vorhandenen Zahlungsmitteln der ADO Group beglichen.

Die Verbindlichkeiten aus der Anleihe Tranche A der BCP wurden am 20. April 2020 vorzeitig zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden die Nominalbeträge der Anleihe abzüglich Transaktionskosten ausgewiesen, die nach der Effektivzinsmethode ratierlich aufwandswirksam aufgelöst werden, sofern die Restlaufzeit noch mehr als ein Jahr beträgt. Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden die Zinsansprüche der Gläubiger aus dieser Anleihe zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

## Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.304.675 (31. Dezember 2019: TEUR 2.002.136). Der Rückgang geht mit TEUR 700.172 im Wesentlichen auf die Rückführung des Brückenkredits, welcher im Vorjahr zur Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der ADO Group aufgenommen wurde, zurück. Im Zusammenhang mit dem Abgang weiterer Gewerbeimmobilien der BCP wurden Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten abgelöst. Gegenläufig hat sich die langfristige Refinanzierung bestehender Finanzschulden im Umfang von TEUR 105.735 (nominal) ausgewirkt, da ein Teil dieser Kredite zum Vorjahresende unter den kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen wurde.

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 100.797 (31. Dezember 2019: TEUR 157.708). Die kurzfristigen Finanzschulden enthalten auch die innerhalb eines Jahres fälligen Tilgungsraten und Zinsverbindlichkeiten der langfristigen Finanzschulden.

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 langfristigen Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.113.460 und bestehen vollumfänglich gegenüber der Muttergesellschaft ADO Properties.

ADO Properties hat ADLER am 14. April 2020 zunächst TEUR 885.470 als langfristiges verzinsliches Darlehen zur Rückzahlung des Brückenkredits, welcher im Vorjahr zur Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der ADO Group aufgenommen wurde, gewährt. Der Zinssatz ist abhängig von der Laufzeit und dem Rating und beträgt zum Bilanzstichtag 1,90 Prozent p.a. ADO Properties hat ADLER ferner Transaktionskosten in Höhe von TEUR 3.087 in Rechnung gestellt. Die Rückzahlung erfolgt spätestens bis 15. März 2022. Das Darlehen ist nicht besichert.

Darüber hinaus wurden ADLER weitere verzinsliche Darlehen über insgesamt TEUR 230.735 zur Finanzierung von ADO Properties in mehreren Tranchen zur Verfügung gestellt. Der Zinssatz beträgt jeweils 4,32 Prozent p.a. und es sind quartalsweise Zinszahlungen vorgesehen. Die Darlehen sind jeweils mit Endfälligkeit im vierten Quartal 2021 zurückzuzahlen. Die Darlehen sind vollständig unbesichert.

Die kurzfristigen Finanzschulden in Höhe von TEUR 6.178 beruhen neben den Transaktionskosten auf Zinsverbindlichkeiten der langfristigen Finanzschulden.

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

### Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2020	6M 2019
Nettomieteinnahmen	119.607	127.150
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	58.331	58.678
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	1.747	1.580
<b>Gesamt</b>	<b>179.685</b>	<b>187.408</b>

Der Rückgang der Nettomieteinnahmen ist auf die Veräußerung der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeimmobilien der BCP im Laufe des Vorjahres zurückzuführen.

## Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2020	6M 2019
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	60.668	64.956
Instandhaltung	13.586	9.779
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	144	148
<b>Gesamt</b>	<b>74.398</b>	<b>74.883</b>

## Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	6M 2020	6M 2019
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	36.307	13.010
Erträge Veräußerung sonstige Vorratsimmobilien	0	81
Erträge Veräußerung Investment Properties	421.129	365.782
<b>Gesamt</b>	<b>457.436</b>	<b>378.873</b>

Die Erträge aus der Veräußerung von Projektentwicklungen sind wie im Vorjahr in vollem Umfang auf die BCP zurückzuführen.

Die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties sind im Wesentlichen auf den Verkauf der Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf zurückzuführen, die zunächst für den eigenen Bestand vorgesehen war. Weiterhin wird hier die Veräußerung weiterer Gewerbeimmobilien der BCP erfasst. Im Vorjahr waren die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties auf die Verkäufe der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeeinheiten bei der BCP zurückzuführen.

## Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2020	6M 2019
Buchwertabgänge Projektentwicklungen	26.413	13.285
Buchwertabgänge sonstige Vorratsimmobilien	0	70
Buchwertabgänge Investment Properties	421.273	365.722
Kosten der Veräußerung	108	8.694
<b>Gesamt</b>	<b>447.794</b>	<b>387.771</b>

Die Buchwertabgänge von Projektentwicklungen sind so wie im Vorjahr in vollem Umfang auf die BCP zurückzuführen.

Die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties sind im Wesentlichen auf den Verkauf der Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf zurückzuführen, die zunächst für den eigenen Bestand vorgesehen war. Weiterhin wird hier die Veräußerung weiterer Gewerbeimmobilien der BCP erfasst. Im Vorjahr waren die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties auf die Verkäufe der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeeinheiten bei der BCP zurückzuführen.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2020	6M 2019
Rechts- und Beratungskosten	17.548	5.493
Wertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste	7.672	5.690
Verwaltungskosten	685	568
Fremdleistungen	2.423	1.259
Büro- und EDV-Bedarf	3.954	3.214
Raumkosten	1.693	1.413
Öffentlichkeitsarbeit	531	483
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	10.350	5.972
<b>Gesamt</b>	<b>44.856</b>	<b>24.092</b>

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten ist im Wesentlichen auf die anstehende Zusammenführung von ADLER und ADO Properties zurückzuführen.

### Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2020	6M 2019
Zinserträge – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	4.216	3.764
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	197	0
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	428	403
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	1.499	1.134
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	37.118	0
Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten	30.576	0
Übrige Finanzerträge	208	56
<b>Gesamt</b>	<b>74.242</b>	<b>5.357</b>

Die Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten resultieren aus der Folgebewertung der verbleibenden Anteile an der ADO Properties und der von der ADO Properties begebenen Wandelschuldverschreibung, welche anteilig von ADLER über die ADO Group gehalten wird.

Die Erträge aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren aus der vorzeitigen Rückzahlung der Anleihen der ADO Group zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen. In entsprechender Höhe wurden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung im Dezember 2019 stille Lasten aufgedeckt und bis zur Auszahlung passiviert.

## Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	6M 2020	6M 2019
Zinsaufwendungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
– Zinsaufwendungen – Bankdarlehen	44.697	25.416
– Zinsaufwendungen – Anleihen	23.900	31.513
– Zinsaufwendungen – Wandelanleihen	3.832	4.022
– Zinsaufwendungen – Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	3.865	-
– Zinsaufwendungen – Leasing	587	575
– Zinsaufwendungen – übrige	37	179
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	52	1.649
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	7.745	3.215
Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	3.345	295
Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	5	4
Nettofremdwährungsverluste/-gewinne	10.737	5.424
Aufzinsung von Rückstellungen	18	5
Übrige Finanzaufwendungen	1	8
<b>Gesamt</b>	<b>98.821</b>	<b>72.305</b>

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 der Refinanzierung in Höhe von insgesamt TEUR 23.904 (Vorjahr: TEUR 12.666).

## Ergebnis nach Steuern und Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich

In TEUR	6M 2020	6M 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	37.794	0
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-12.146	0
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>25.648</b>	<b>0</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	2.187	0
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-2.046	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>141</b>	<b>0</b>
Personalkosten	-5.249	0
Sonstige betriebliche Erträge	6.800	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-506.791	0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	0	0
Abschreibungen und Wertminderungen	-375	0
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-479.827</b>	<b>0</b>
Finanzerträge	2.095	0
Finanzaufwendungen	-23.493	0
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen <sup>1)</sup>	0	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)<sup>1)</sup></b>	<b>-501.225</b>	<b>0</b>
Ertragsteuern	1.698	0
<b>Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich<sup>1)</sup></b>	<b>-499.527</b>	<b>0</b>
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-72.820	0
<b>Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>-572.347</b>	<b>0</b>

<sup>1)</sup> Ausweis inklusive Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

Das Ergebnis nach Steuern und das Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich sind auf die ADO Properties zurückzuführen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist der Verlust aus der Entkonsolidierung der ADO Properties in Höhe von TEUR 497.527 enthalten.

## 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 2020 fortgeführter Geschäfts- bereich	6M 2020 aufgebener Geschäfts- bereich	6M 2020 gesamt
<b>Konzernergebnis (in TEUR)</b>	89.417	-499.527	-410.110
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	68.364	-497.768	-429.403
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	2.813	0	2.813
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	71.177	-497.768	-426.590
<b>Anzahl der Aktien (in tausend Stück)</b>			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	68.922	68.922	68.922
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	9.108	9.108	9.108
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	78.030	78.030	78.030
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,99	-7,22	-6,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,91	-6,38	-5,47

	6M 2019 fortgeführter Geschäfts- bereich <sup>1)</sup>	6M 2019 aufgebener Geschäfts- bereich <sup>1)</sup>	6M 2019 gesamt
<b>Konzernergebnis (in TEUR)<sup>1)</sup></b>	113.848	-	113.848
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile <sup>1)</sup>	97.493	-	97.493
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	2.808	-	2.808
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert) <sup>1)</sup>	100.301	-	100.301
<b>Anzahl der Aktien (in tausend Stück)</b>			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	68.480	68.480	68.480
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	10.419	10.419	10.419
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	78.899	78.899	78.899
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,42	-	1,42
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,27	-	1,27

<sup>1)</sup> Ausweis inklusive Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

## ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR-VALUE-ANGABEN

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 gemachten Angaben mit folgender Ausnahme keine wesentlichen Änderungen ergeben. ADLER hat von der Muttergesellschaft ADO Properties Darlehen in der Berichtsperiode empfangen (siehe „Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen“).

### 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 2019 verwiesen. Die Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2019 mit nachfolgenden Einschränkungen nicht wesentlich geändert.

ADLER erwartet zurzeit vor dem Hintergrund der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Krise aufgrund seines Geschäftsmodells keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf. Bislang haben nur wenige Mieter ihre Mietzahlungen stunden müssen.

Die Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's haben das Unternehmensrating der Muttergesellschaft ADO Properties auf „BB/Stable Outlook“ bzw. Ba2 angepasst, weil sie im Zusammenschluss mit ADLER und der im Juli mehrheitlich erworbenen Immobilienentwicklungsgesellschaft Consus Real Estate AG, Berlin, ein gewisses Umsetzungsrisiko sehen. Dadurch könnte die Finanzierung des gemeinsamen Unternehmens teurer oder schwieriger werden.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 2. Juli 2020 hat der Aufsichtsrat der ADLER dem Abschluss eines Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags zwischen der ADLER und ihrer Muttergesellschaft, der ADO Properties, zugestimmt. Der Vertrag betrifft die Übertragung von 14.692.889 Aktien an der ADO Properties, welche von der ADO Group Ltd., einer hundertprozentigen Tochter der ADLER, gehalten werden, an die Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“) unter der zwischen ADO Properties und Aggregate bestehenden Optionsvereinbarung vom 15. Dezember 2019. Im Rahmen des Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags verpflichtet sich ADLER gegenüber der ADO Properties, mit der ADO Group Ltd. einen weiteren Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrag abzuschließen, in welchem sich die ADO Group Ltd. gegenüber ADLER verpflichtet, auf Anweisung durch ADLER die von ihr gehaltenen 14.692.889 ADO-Properties-Aktien an Aggregate zu übertragen. ADLER erhält von der ADO Properties bei Übertragung der Aktien durch die ADO Group Ltd. an Aggregate eine Gegenleistung, die dem Marktwert der ADO-Properties-Aktien entspricht.

Am 30 August 2020 hat der Vorstand der ADLER im Grundsatz beschlossen, Teile der Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft ADO Properties durch Eigenkapital abzulösen. Die dafür notwendige Sachkapitalerhöhung soll mit Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre unter teilweiser Ausnutzung des

nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft bestehenden genehmigten Kapitals erfolgen und gemäß Ermächtigungsbeschlusses vom 15. Oktober 2015 im Rahmen eines Debt-to-Equity-Swaps verwendet werden. ADO als Mehrheitsgesellschafterin soll allein für die neu auszugebenden Aktien zeichnungsberechtigt sein. Ein Teilbetrag in Höhe von bis zu EUR 500 Millionen der Forderung aus dem bestehenden Gesellschafterdarlehen soll als Sacheinlage eingebracht werden. Die finale Entscheidung zur Sachkapitalerhöhung und deren Durchführung soll erst nach Erhalt eines Bewertungsgutachtens über die Werthaltigkeit der Forderung und nach Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft erfolgen. Die Ausgabe der Aktien erfolgt zum bzw. nahe am Börsenkurs.

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 31. August 2020



Tomas de Vargasa Machuca  
Vorstand



Maximilian Rienecker  
Vorstand



Sven-Christian Frank  
Vorstand

## /// 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.

## /// GLOSSAR

### EBIT

#### Earnings before Interest and Tax

Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern – Indikator für das Ergebnis aus operativer Tätigkeit, enthält auch Bewertungsgewinne/-verluste der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien.

### EBITDA

#### Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation

Das sogenannte EBITDA ist definiert als Betriebsergebnis (Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern) zuzüglich Abschreibungen oder Ertrag vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen. Diese Kennzahl ist ungeprüft. Potenzielle Investoren sollten beachten, dass EBITDA keine einheitlich angewandte oder standardisierte Kennzahl ist, dass die Berechnung von Unternehmen zu Unternehmen wesentlich variieren kann und dass EBITDA für sich allein genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellt.

### Bereinigtes EBITDA

EBITDA bereinigt um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen und um Einmal- und Sondereffekte – Indikator für das operative Ergebnis ohne Bewertungs- und Sondereffekte. (Einmal- und Sondereffekte enthalten nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge und Sonderzahlungen, Akquisitionsprojekte und Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierung und Eigenkapitalerhöhungen, soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt, sowie Aufwendungen für die Optimierung des Geschäftsmodells.)

### FFO I

#### Funds from Operations I

Bereinigtes EBITDA abzüglich Zinsaufwand für FFO, laufende Ertragsteuern, zuzüglich substanzwahrende Investitionen und abzüglich des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern aus Immobilienverkäufen – Indikator für ein Cashflow-orientiertes operatives Ergebnis ohne Veräußerungen.

### EPRA

#### European Public Real Estate Association

Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen, Namensgeber des EPRA-Index mit Sitz in Brüssel.

### EPRA NRV

#### Net Reinstatement Value nach Definition der EPRA

Das den Aktionären zuzurechnende Eigenkapital bereinigt um latente Steuern, Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten der Vorratsimmobilien und den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente – Indikator für den Wert des Unternehmens. Die latenten Steuern und die Grunderwerbsteuer auf die gehaltenen Immobilien, die für Zwecke der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wird, werden wieder hinzugerechnet, da eine Veräußerung nicht angenommen wird.

### LTV

#### Loan to Value

Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, Kaufpreisforderungen, Anzahlungen sowie die zur Veräußerung gehaltenen Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen – Indikator für die finanzielle Stabilität.

### Swap

Bezeichnung für Finanzderivate (Finanzinstrumente), deren Grundlage ein Tauschgeschäft von Zahlungsströmen zwischen zwei Parteien beinhaltet. Mit einem Zinsswap wird ein Tauschgeschäft bezeichnet, bei dem sich zwei Parteien zum periodischen Austausch von Zinszahlungen über einen vorher bestimmten Zeitraum verpflichten.

### Verwässerung der Aktie

Verringerung des Wertes einer Aktie durch die Ausgabe junger Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung ohne Bezugsrechte.

### WACD

#### Weighted Average Cost of Debt

Gewichteter Durchschnitt der Verzinsung des Fremdkapitals – Maßzahl für den laufenden Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung.

## /// AUF EINEN BLICK

<b>Aufsichtsrat</b>	
<b>Martin Billhardt</b>	Vorsitzender des Aufsichtsrates
<b>Thilo Schmid</b>	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
<b>Claus Jorgensen</b>	Mitglied des Aufsichtsrates
<b>Vorstand</b>	
<b>Tomas de Vargas Machuca</b>	Mitglied des Vorstands (Co-CEO)
<b>Maximilian Rienecker</b>	Mitglied des Vorstands (Co-CEO)
<b>Sven-Christian Frank</b>	Mitglied des Vorstands (COO)
<b>Unternehmensangaben</b>	
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
<b>Anschrift</b>	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Joachimsthaler Straße 34 10719 Berlin Tel.: +49 30 398 018 10 E-Mail: info@adler-ag.com
<b>Website</b>	www.adler-ag.com
<b>Investor Relations</b>	Tina Kladnik Tel.: +49 30 398 01 81 23 E-Mail: t.kladnik@adler-ag.com
<b>Public Relations</b>	Dr. Rolf-Dieter Grass Tel.: +49 30 200 09 14 29 E-Mail: r.grass@adler-ag.com
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	EUR 72.374.438 <sup>1)</sup>
<b>Einteilung</b>	72.374.438 <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 Kepler Cheuvreux HSBC Trinkaus & Burkhardt AG ODDO BHF AG
<b>Börsenplätze</b>	Xetra, Frankfurt am Main
<b>Indizes</b>	CDAX, GPR General Index, DIMAX
<b>Geschäftsjahr</b>	Kalenderjahr

<sup>1)</sup> Stand 30.06.2020



---

ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT  
Berlin-Charlottenburg

---

Firmensitz:  
Joachimsthaler Straße 34  
10719 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)

---