

GESCHÄFTSBERICHT

2021

/// KENNZAHLEN

In Mio. EUR		
Gewinn- und Verlustrechnung	2021	2020
Nettomieteinnahmen	225,6	239,7
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	190,8	211,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,6	12,1
EBIT	375,8	353,3
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	74,6	195,1
Konzernergebnis	76,6	-304,4
FFO I	71,4	85,9
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) ¹⁾	0,65	1,05
Bilanz	31.12.2021³⁾	31.12.2020
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	3.413,1	5.020,1
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	2.330,2	2.324,2
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) ¹⁾	21,30	19,93
LTV in % ²⁾	28,5	51,2
WACD	2,04	1,94
Cashflow	2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18,8	149,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	18,8	144,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.105,8	-145,0
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	1.105,8	-18,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-976,2	-57,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-976,2	-204,5
Mitarbeiter	31.12.2021	31.12.2020
Mitarbeiteranzahl	775	843
Vollzeitäquivalente	723	778
Mieteinheiten⁴⁾	2021	2020
Zahl der Mieteinheiten	10.010	52.178
– davon Wohneinheiten	9.833	51.389
– davon Gewerbeeinheiten	177	789
Durchschnittsmiete (EUR/Monat/qm)	6,96	6
Leerstandsquote (%)	2,0	4,3
Marktwert Investment Properties einschließlich Vorräte	1.676	5.020
Jahresnettokaltmiete	52,9	219,9

¹⁾ Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag²⁾ 2020: Exklusive Wandelanleihen³⁾ Pro forma Berechnung unter der Annahme, dass der Teilkonzern Brack Capital Properties (BCP) nicht als zur Veräußerung gehalten betrachtet wird⁴⁾ Ohne die Mieteinheiten, die in die Bilanzposition „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“ umgruppiert worden sind.

/// INHALT

PORTFOLIO	4
DIE ADLER-AKTIE	4
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	5
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2021	9
Grundlagen des Konzerns der ADLER Real Estate AG	10
Wirtschaftsbericht	11
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	13
Nachtragsbericht	23
Prognosebericht	23
Weitere gesetzliche Angaben	24
Vergütungsbericht	28
Risiko- und Chancenbericht	42
Berichterstattung für die ADLER Real Estate AG nach Handelsrecht	73
KONZERNBILANZ	80
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	82
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	84
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	86
KONZERNANHANG 2021	89
Allgemeine Angaben	90
Grundlagen der Rechnungslegung	90
Konsolidierungsgrundsätze	94
Konsolidierungskreis, Unternehmenszusammenschlüsse und Immobilienobjektgesellschaften	96
Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	98
Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	111
Segmentberichterstattung	113
Erläuterungen zur Konzernbilanz	115
Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	148
Angaben zu Erlösen aus Verträgen mit Kunden nach IFRS 15	156
Angaben zu Finanzinstrumenten und Fair Values	158
Angaben zu Leasingverhältnissen nach IFRS 16	177
Kapitalrisikomanagement	180
Sonstige Angaben	181
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	206
RECHTLICHER HINWEIS	206
VERSAGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	207
AUF EINEN BLICK	211

/// PORTFOLIO

DAS BESTANDSPORTFOLIO

Ende 2021 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 10.010 Mieteinheiten, die auf Dauer gehalten werden sollen und daher in der Bilanz als Investment Properties erfasst sind. Sie liegen überwiegend in Nordrhein-Westfalen und Berlin und umfassen eine Gesamtfläche von 643.000 Quadratmetern. Mieteinheiten aus den Portfolioverkäufen, die Ende 2021 vereinbart wurden, sind in dieser Zahl nicht mehr enthalten, weil sie entweder abgegangen oder in die Bilanzposition „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert worden sind. Dasselbe gilt für die Bestände der BCP, da für die Anteile an diesem Unternehmen eine Optionsvereinbarung zum Verkauf besteht.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten für das aus den verbliebenen Investment Properties bestehende Portfolio stellten sich 2021 wie folgt dar: Die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat lag am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,96, der Leerstand (ohne in Renovierung befindliche Einheiten) erreichte 2,01 Prozent.

Der nach IFRS berechnete Marktwert dieses Portfolios machte Ende 2021 EUR 1.662,8 Millionen aus. Am Ende des Vorjahres hatte der Marktwert des ungleich größeren Portfolios EUR 4.951,8 Millionen betragen. Auch 2021 ist der Marktwert der Immobilien weiter gestiegen, laut Ausweis in der Konzerngesamtergebnisrechnung um EUR 225,2 Millionen. Dieser Wert schließt allerdings die bereits veräußerten oder in Veräußerung befindlichen Teilportfolios ein. Dasselbe gilt für die Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung, für die ADLER 2021 EUR 83,9 Millionen ausgegeben hat (2020: EUR 71,0 Millionen). EUR 15,8 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 68,1 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Im Rahmen der Konzernstrategie zur Erreichung der politisch vorgegebenen Klimaziele wird ADLER in den kommenden Jahren verstärkt in die energetische Sanierung von Gebäuden und die Umstellung auf nachhaltige Energien investieren. Die Ziele lauten: Reduktion der Treibhausgase bis 2030 um die Hälfte, Sanierung von mindestens zwei Prozent der Bestandsimmobilien pro Jahr. Unter diesen Voraussetzungen rechnet ADLER mit Investitionen in die Nachhaltigkeit in Höhe eines niedrigen zweistelligen Millionenbetrags pro Jahr.

/// DIE ADLER-AKTIE

Aktie spielt an der Börse keine große Rolle mehr

Die ADLER-Aktie spielt nach der Übernahme durch die Adler Group 2020 auf den Kurszetteln der Börsen keine große Rolle mehr. Nach dem Debt-to-Equity Swap, der im vierten Quartal 2020 beschlossen und im ersten Quartal 2021 vollzogen wurde, ging der Free Float weiter zurück. Die Adler Group hielt zum Stichtag 31. Dezember 2021 96,7 Prozent der Anteile an ADLER. Kein Brokerhaus berichtet mehr über ADLER.

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

/// BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im zurückliegenden Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben fortlaufend wahrgenommen. Die Wahrnehmung der Aufgaben erfolgte sowohl in regelmäßigen Sitzungen als auch in Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Hierbei ließ sich der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berichten und hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat stand auch außerhalb der Sitzungen im regelmäßigen Kontakt zum Vorstand des Unternehmens und hat sich fortgesetzt über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen bzw. für den Konzern unmittelbar eingebunden.

Personelle Veränderungen

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Vorstand der ADLER Real Estate AG wieder seine ursprüngliche Zahl von drei Mitgliedern erreicht, nachdem Tomas de Vargas Machuca Ende 2020 aus dem Gremium ausgeschieden war. Thierry Beaudemoulin wurde mit Wirkung zum 1. April 2021 zum Mitglied des Vorstands ernannt und hat die Aufgaben des COO übernommen. Im Aufsichtsrat gab es 2021 keine personellen Veränderungen. Herr Claus Jorgensen ist mit Wirkung zum 14. März 2022 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Auf Antrag des Vorstandes der ADLER Real Estate AG wurde Herr Dr. Peter Maser mit Wirkung ab dem 14. März 2022 zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrates bestellt.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen. Grundlage für die Sitzungen bilden schriftliche Vorstandsberichte. In diesen Berichten wurde der Aufsichtsrat sowohl über die Gesamtlage des Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften als auch über Einzelsachverhalte von größerer Bedeutung informiert. Der Gang der Geschäfte, die Lage, die Rentabilität und die Liquidität der Gesellschaft sowie die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung bildeten ebenso Schwerpunkte der Beratungen wie die Lage der Tochtergesellschaften des Konzerns.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden insgesamt vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen statt, die als Präsenzsitzungen geplant waren, aufgrund der unterschiedlichen Einschränkungen zur Eindämmung der Coronapandemie aber sämtlich in Form von Videokonferenzen abgehalten wurden, und zwar am 24. März, 30. Juni, 16. September und 14. Dezember. Eine zusätzliche Aufsichtsratssitzung, die als einzigen Tagesordnungspunkt den Squeeze Out der Konzerngesellschaft Westgrund AG zum Gegenstand hatte, wurde für den 19. April 2021 anberaumt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an diesen Sitzungen des Aufsichtsrats teil. Daneben erfolgten weitere Beschlussfassungen im Rahmen von außerordentlichen Sitzungen oder Video-/Telefonkonferenzen sowie durch Umlaufbeschlüsse. Auch an diesen Beschlussfassungen nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil. Daneben fanden weitere, dem Informationsaustausch dienende Gespräche ohne zusätzliche Beschlussfassung statt.

Vor dem Hintergrund, dass der Aufsichtsrat der Gesellschaft satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, sind keine Ausschüsse gebildet worden. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

Demgemäß wurden alle an den Aufsichtsrat herangetragenen Sachverhalte und Beschlussvorlagen von der Gesamtheit des Aufsichtsrats beraten und entschieden. Entscheidungen zu vorlagepflichtigen Geschäften wurden stets nach intensiver Diskussion der in Rede stehenden Sachverhalte und entsprechend sachgemäßer Beurteilung gefällt.

Darüber hinaus unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten über den Gang und die Lage der Geschäfte, die Rentabilität und die Liquidität der

Gesellschaft und des Konzerns sowie über die verfolgte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung.

Tätigkeitsschwerpunkte

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen regelmäßigen Sitzungen durchgängig mit den für den Konzern und die Gesellschaft bedeutsamen Fragen der Unternehmensstrategie, der Unternehmensplanung und der Geschäftsentwicklung sowie Fragen der Finanz- und Investitionsplanung befasst. Gegenstand der Befassung war darüber hinaus regelmäßig die Risiko- und Compliance-Berichterstattung.

Ein Schwerpunkt der Aufsichtsrats Tätigkeit war die Begleitung von Maßnahmen zum Squeeze Out der Konzerngesellschaft Westgrund AG, die dann Mitte des Jahres auch auf einer außerordentlichen Hauptversammlung der Westgrund AG beschlossen wurde. Im Vorfeld der Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung im Juli 2021 war der Umgang mit aktivistischen Aktionären ein wichtiges Thema. Zudem begleitete der Aufsichtsrat die Bemühungen des Vorstands, die vergleichsweise hohen Forderungen aus früheren Assetverkäufen, deren Zahlungsziele teilweise bereits verlängert worden waren, zu verringern. Gegen Ende des Jahres beschäftigte sich der Aufsichtsrat dann schwerpunktmäßig mit den Anschuldigungen gegen die Gesellschaft von Viceroy Research LLC und den Veränderungen der strategischen Zielsetzungen des Mutterkonzerns Adler Group, die die Veräußerung größerer Teilportfolien vorsah.

Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK)

Der Aufsichtsrat vertritt gemeinsam mit dem Vorstand die Auffassung, dass der DCGK international und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung enthält, die zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften dienen.

Die Umsetzung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex gebündelten gesetzlichen Vorschriften zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften sowie dessen Empfehlungen und Anregungen international und national anerkannter Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung werden bereits seit 2002 und damit seit der Etablierung des Kodex durch den Vorstand und den Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG nachgehalten. Die Empfehlungen wurden seitdem immer bis auf wenige Ausnahmen erfüllt. Soweit von den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils gültigen Form abgewichen wurde, wurde dies in der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG erläutert und in der jeweils gültigen Fassung auf der Homepage der Gesellschaft unter „Investor Relations“ veröffentlicht. Soweit sich unterjährig Abweichungen von den Vorgaben des DCGK ergeben haben, wurde die Entsprechenserklärung entsprechend aktualisiert.

Darüber hinaus veröffentlicht die ADLER Real Estate AG auf ihrer Homepage die Entsprechenserklärung im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB.

Im Dezember 2021 und im März 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist. Das zum 1. Januar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie (ARUG II) sowie die Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex 2020 wurden dabei laufend verfolgt und finden in der Arbeit des Aufsichtsrats im notwendigen Umfang Berücksichtigung.

Im Geschäftsjahr 2021 hat es sowohl aufseiten des Aufsichtsrats als auch aufseiten des Vorstands keine Anhaltspunkte für Interessenkonflikte gegeben.

Jahres- und Konzernabschluss 2021

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss von ADLER sowie der Konzernabschluss einschließlich zusammengefassten Lageberichts für das Geschäftsjahr 2021 sind von dem in der Hauptversammlung vom 14. Dezember 2021 gewählten Abschlussprüfer, der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt geprüft und jeweils mit einem Versagungsvermerk versehen worden, da der Abschlussprüfer nicht in der Lage war, ein Prüfungsurteil abzugeben.

Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss (HGB), der Konzernabschluss (IFRS) einschließlich zusammengefassten Lageberichts sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat beriet auf seiner Bilanzsitzung am 30. April 2022 mit dem Vorstand die Unterlagen zum Jahres- und Konzernabschluss und den Berichten, insbesondere die Fragen zur Bewertung der Vermögenswerte, und erörterte diese eingehend. Der Abschlussprüfer berichtete im Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließenden Ergebnisseiner Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 30. April 2022 billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG aus Vertretern der Anteilseigner zusammen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitern des ADLER-Konzerns für ihre Leistungen, ihr Engagement und ihre Loyalität.

Berlin, im April 2022

Martin Billhardt
Vorsitzender des Aufsichtsrats

/// ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2021

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS DER ADLER REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSMODELL

ADLER ist ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Objekten in und am Rande von Ballungsräumen. Geschäftsbetrieb und Immobilienbestände der Gruppe sind sämtlich in Deutschland verortet. Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe ist durch Akquisitionen von Einzelportfolios oder Anteilen an Immobiliengesellschaften aufgebaut worden.

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

Wohnimmobilienportfolio

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

Um die Qualität der Wohnungen zu erhalten oder zu verbessern, investiert ADLER jährlich Beträge in mittlerer zweistelliger Millionenhöhe.

Akquisitionsstrategie

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

Das Portfolio wird im Rahmen der Portfoliooptimierung regelmäßig überprüft und um Immobilien bereinigt, die nicht mehr in die Unternehmensstrategie passen.

Finanzierungsstrategie

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

ADLER hat als Teil der Adler Group guten Zugang sowohl zum Markt für besicherte Bankdarlehen als auch für unbesicherte Finanzierungen.

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

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

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

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

Nichtfinanzielle Kennzahlen fließen auch in die Entscheidungen über Veränderungen der Immobilienbestände ein. 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.

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

MITARBEITER

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

2021 hat die Leistung der Deutschen Wirtschaft (Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt) um 2,7 Prozent höher gelegen als im Vorjahr und sich damit gegenüber dem Einbruch des Vorjahres spürbar erholt. In diesem Umfeld hat sich die Immobilienbranche erneut als robust und wenig schwankungsanfällig gezeigt. Die Mieten lagen im Jahresdurchschnitt 2021 gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit um 1,3 Prozent höher als im Vorjahr – bei einer wieder anziehenden Inflationsrate von 3,1 Prozent. 2020 waren die Mieten bei einer Inflationsrate von 0,5 Prozent um 1,4 Prozent gestiegen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

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

Zudem wurde Ende Juni 2021 auch die nach dem Spruch des Bundesverfassungsgerichts notwendig gewordene Novelle des Klimaschutzgesetz verabschiedet. Sie gibt vor, dass das Ziel der Treibhausgasneutralität bereits 2045 erreicht wird, fünf Jahre früher als ursprünglich geplant. Entsprechend sollen die Emissionen von Treibhausgasen bis 2030 nicht nur um 50 Prozent, sondern um 65 Prozent gesenkt werden. Das Klimaschutzgesetz wird von einem Sofortprogramm im Umfang von EUR acht Milliarden flankiert. Mit diesem Geld sollen etwa die Dekarbonisierung der Industrie, eine klimafreundliche Mobilität, eine nachhaltige Wald- und Landwirtschaft sowie die energetische Gebäudesanierung zusätzlich gefördert werden.

Im Zusammenhang mit der Novelle des Klimaschutzgesetzes wurde im politischen Raum auch die Frage diskutiert, wer die CO₂-Abgaben auf die in Mietwohnungen verbrauchte Heizenergie tragen soll. Im Gespräch waren und sind weiterhin mehrere Modelle, von denen einige auch eine anteilige Finanzierung durch den Vermieter vorsehen. Bislang tragen Mieter die CO₂-Abgaben allein.

Im Zusammenhang mit den Wahlen am 26. September 2021 hat sich eine Mehrheit der Berliner Bevölkerung in einem Volksentscheid dafür ausgesprochen, Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Mieteinheiten zu vergesellschaften. Ob dieser Volksentscheid zu entsprechenden politischen Entscheidungen führen wird, ist schwer einzuschätzen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Am 8. Januar 2021 hat die Adler Group S.A. eine festverzinsliche, vorrangige und unbesicherte Anleihe über EUR 1,5 Milliarden bei institutionellen Anlegern in ganz Europa platziert. Die Erlöse sind unter anderem dazu verwendet worden, Anleihen der ADLER in Höhe von EUR 330 Millionen zurückzukaufen, die im Dezember 2021 fällig geworden wären.

Am 23. Februar 2021 wurde der im vierten Quartal 2020 beschlossene Debt-to-Equity Swap vollzogen. Die dadurch ausgelöste Kapitalerhöhung wurde im Handelsregister eingetragen.

Gegen Ende des dritten Quartals wurde der bereits 2019 getätigte Verkauf der Anteile an dem Entwicklungsprojekt der Brack Capital Properties (BCP) in Düsseldorf/Gerresheim rückabgewickelt. Das hatte Auswirkungen auf verschiedene Positionen sowohl der Gewinn- und Verlustrechnung als auch der Bilanz. Die Investment Properties nahmen um EUR 270 Millionen zu, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um EUR 148 Millionen. Das Ergebnis aus den Marktbewertungen der Investment Properties wurde mit EUR 126 Millionen belastet, während die Verbindlichkeiten aus latenten Steuern um EUR 20 Millionen zurückgegangen sind.

Am 11. Oktober 2021 hat die Adler Group mit der LEG Immobilien eine Absichtserklärung über eine Portfoliotransaktion mit 15.535 Mieteinheiten abgeschlossen. Bei diesen Einheiten handelt es sich um Bestände der ADLER Real Estate. Die Transaktion wurde zum Jahreswechsel erfolgreich abgeschlossen.

Am 26. Oktober 2021 hat die Adler Group eine weitere Absichtserklärung über eine Portfoliotransaktion mit 14.368 Mieteinheiten mit der KKR/Velero unterzeichnet. Auch bei diesen Einheiten handelt es sich um Bestände der ADLER Real Estate. Diese Transaktion wurde im Januar 2022 erfolgreich abgeschlossen.

Am 1. Dezember 2021 hat die Adler Group rund 7 Prozent der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. an die LEG Grundstücksverwaltung GmbH veräußert. Zusätzlich hat sich die ADLER Real Estate gegenüber der LEG unwiderruflich verpflichtet, ihre übrigen an der BCP gehaltenen Aktien im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG für Aktien der BCP einzuliefern, sofern der angebotene Preis je Aktie EUR 157,00 (EUR 765 Millionen für den verbleibenden Anteil der ADLER Real Estate) nicht unterschreitet und die (erste) Annahmefrist spätestens am 30. September 2022 endet.

3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	2021	2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	337,8	354,7
– davon Nettomieteinnahmen	225,6	239,7
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-147,0	-143,5
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	190,8	211,2
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	1.428,7	836,5
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.428,1	-824,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,6	12,1
Personalkosten	-40,5	-45,0
Sonstige betriebliche Erträge	83,3	19,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50,3	-78,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	225,2	239,5
Abschreibungen und Wertminderungen	-33,3	-5,3
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	375,8	353,3
Finanzergebnis	-244,5	-70,9
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,1	-5,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	131,4	276,5
Ertragsteuern	-56,8	-81,4
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	74,6	195,1
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,0	-499,5
Konzernergebnis	74,6	-304,4

Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung wegen geringerem Immobilienbestand rückläufig

2021 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 337,8 Millionen. Das waren 4,8 Prozent weniger als im Vorjahr (2020: EUR 354,7 Millionen). Die Nettomieteinnahmen machten EUR 225,6 Millionen aus und lagen damit um 5,9 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (2020: EUR 239,7 Millionen). Der Rückgang der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und der Nettomieteinnahmen ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Veräußerungen von Non-Core-Teilportfolien in der zweiten Hälfte

des vergangenen Jahres zu einer Verkleinerung des Gesamtportfolios von knapp 9 Prozent geführt haben. Die Portfolioverkäufe Ende 2020 haben sich hier noch nicht ausgewirkt, da keine Nutzen und Lasten vor dem Jahreswechsel übergegangen sind.

Ein positiver Effekt auf die Erträge und Nettomieteinnahmen ergab sich dadurch, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden konnten.

Das 2021 erzielte Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung nahm gegenüber dem Vorjahr leicht ab und erreichte EUR 190,8 Millionen (2020: EUR 211,2 Millionen).

Geringes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Berichtszeitraum sind 1.605 Wohnimmobilien abgegangen, deren Veräußerung bereits im Vorjahr vertraglich vereinbart worden war. Zusätzlich sind einige Gewerbeimmobilien der BCP veräußert worden. Zum Jahresende wurde die Veräußerung eines Teilportfolios mit 15.500 Einheiten wirksam. In Summe ist aus diesen Transaktionen ein Ertrag in Höhe von EUR 0,6 Millionen entstanden.

Stabiles Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties

Aus der Marktbewertung der Investment Properties ergab sich 2021 ein Ergebnis von EUR 225,2 Millionen, etwas weniger als im Vorjahr (2020: EUR 239,5 Millionen). In diesem Ergebnis ist eine Wertminderung von EUR 126,0 Millionen enthalten, die aus der Rückabwicklung des Verkaufs der Anteile an dem Entwicklungsprojekt der BCP in Düsseldorf/Gerresheim resultierte. Die Entwicklung 2021 reflektiert die verbesserte operative Leistung ebenso wie die anhaltend positiven Marktentwicklungen. In der Marktbewertung sind auch die Auswirkungen enthalten, die mit der Rücknahme des Berliner Mietendeckels verbunden waren.

Aufwand insgesamt rückläufig

In Summe waren die Aufwandpositionen 2021 rückläufig. Der Personalaufwand nahm um 10,0 Prozent auf EUR 40,5 Millionen ab (2020: EUR 45,0 Millionen). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen auf EUR 50,3 Millionen (2020: EUR 78,4 Millionen) zurück, was im Wesentlichen damit zusammenhängt, dass im Vorjahr im Zuge des Erwerbs der ADO Group und des darauffolgenden Übernahmeangebots der Adler Group umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen angefallen waren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen 2021 deutlich über dem Vorjahreswert, da sie die Entkonsolidierungsgewinne im Zusammenhang mit der Portfoliotransaktion Ende des Jahres in Höhe von EUR 73,8 Millionen enthalten.

EBIT über Vorjahr

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich 2021 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 375,8 Millionen (2020: EUR 353,3 Millionen)

Finanzergebnis und EBT unter Vorjahr

Das Finanzergebnis erreichte 2021 ein Minus von EUR 244,5 Millionen und fiel damit niedriger aus als im Vorjahr (2020: minus EUR 70,9 Millionen). Hier schlägt sich unter anderem nieder, dass 2021 Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit Refinanzierungen und Aufwendungen aus der Bewertung von finanziellen Vermögenswerten sowie negative Währungskurseffekte angefallen waren, während im Vorjahr vergleichsweise hohe einmalige Finanzerträge aus der Folgebewertung der verbleibenden Anteile an der

Adler Group und der Ablösung der Anleihen der ADO Group entstanden waren. Die laufenden Finanzaufwendungen aus der Bedienung von Bankdarlehen und Anleihen hingegen gingen weiter zurück.

Wegen des verringerten Finanzergebnisses lag auch das Ergebnis vor Steuern (EBT) unter dem vergleichbaren Vorjahreswert. Es erreichte 2021 EUR 131,4 Millionen (2020: EUR 276,5 Millionen). Der Ertragsteueraufwand betrug im Berichtszeitraum EUR 56,8 Millionen (2020: EUR 81,4 Millionen). Der überwiegende Teil des Ertragsteueraufwands geht auf latente Steuern zurück und ist nicht zahlungswirksam.

Das Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich belief sich 2021 auf EUR 74,6 Millionen (2020: EUR 195,1 Millionen), wovon EUR 69,2 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfielen (2020: EUR 145,8 Millionen).

Segmentberichterstattung

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

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

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

ADLER-Konzern	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
In Mio. EUR						
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	1.766,3	1.191,0	0,1	0,2	1.766,4	1.191,2
– davon Vermietung	337,6	354,5	0,1	0,2	337,7	354,7
– davon Verkäufe	1.428,7	836,5	0,0	0,0	1.428,7	836,5
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	225,2	239,5	0,0	0,0	225,2	239,5
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	375,9	353,3	-0,1	0,0	375,8	353,3
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,1	-5,9	0,0	0,0	0,1	-5,9
Finanzergebnis	-244,5	-71,1	0,0	0,1	-244,5	-71,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	131,4	276,4	0,0	0,1	131,4	276,5

Funds from Operations (FFO I) stabil

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

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

In Mio. EUR	2021	2020
Konzernergebnis	74,6	-304,4
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	74,6	195,1
+ Finanzergebnis	244,5	92,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	244,5	70,9
+ Ertragsteuern	56,8	79,7
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	56,8	81,3
+ Abschreibungen	33,3	5,7
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	33,3	5,3
– Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	225,2	239,5
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	225,2	239,5
– Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,1	-5,9
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,1	-5,9
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	183,9	-360,3
+/- Einmal- und Sondereffekte	3,9	542,4
Bereinigtes EBITA³⁾	187,8	182,1
– Zinsaufwand FFO	57,1	54,2
– Laufende Ertragsteuern	3,7	5,0
– Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	55,6	37,1
FFO I	71,4	85,9
Zahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	109.416.860	73.658.680
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,65	1,17
Zahl der Aktien, verwässert ²⁾	109.416.860	81.482.427
FFO I je Aktie (verwässert)	0,65	1,05

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 109.416.860 (Vorjahr: 73.658.680)

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

³⁾ Die substanzwahrenden Investitionen werden in den Einmal- und Sondereffekten dargestellt; das Vorjahr wurde angepaßt.

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR	2021	2020
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	-6,5	37,6
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	2,1	499,2
Substanzwahrende Investitionen	7,7	3,3
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,6	2,3
Summe Einmal- und Sondereffekte	3,9	542,4

Der Zinsaufwand FFO I ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	2021	2020
Finanzerträge	20,1	89,7
Finanzaufwendungen	-264,6	-182,0
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich)	-244,5	-92,3
Anpassungen		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	45,2	8,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	10,6	28,3
Sonstige Effekte	131,6	1,5
Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	-57,1	-54,2

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich 2021 FFO I in Höhe von EUR 71,4 Millionen. Je Aktie errechneten sich auf verwässerter wie auf unverwässerter Basis FFO I in Höhe von EUR 0,65. Wegen der zwischenzeitlichen, umfangreichen Erhöhung des Grundkapitals liegt dieser Wert deutlich niedriger als ein Jahr zuvor.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	31.12.2021	In % der Bilanzsumme	31.12.2021 angepasst ¹⁾	In % der Bilanzsumme angepasst ¹⁾	31.12.2020	In % der Bilanzsumme
Langfristige Vermögenswerte	1.822,7	32,6	3.541,3	63,4	5.578,4	88,7
– davon Investment Properties	1.662,8	29,8	3.349,2	60,0	4.951,8	78,7
Kurzfristige Vermögenswerte	793,4	14,2	905,9	16,2	601,1	9,6
– davon Vorräte	13,2	0,2	63,9	1,1	68,3	1,1
– davon Zahlungsmittel	296,8	5,3	321,7	5,8	149,9	2,4
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	2.968,6	53,2	1.137,5	20,4	112,8	1,7
Aktiva	5.584,7	100,0	5.584,7	100,0	6.292,3	100,0
Eigenkapital	2.144,0	38,4	2.144,0	38,4	1.580,8	25,1
– davon Grundkapital	109,4	2,0	109,4	2,0	73,7	1,2
– davon Rücklagen	772,6	13,8	772,6	13,8	280,2	4,5
– davon Bilanzgewinn	830,3	14,9	830,3	14,9	761,1	12,1
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	431,7	7,7	431,7	7,7	465,8	7,4
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	478,2	7,6
Langfristige Verbindlichkeiten	2.023,9	36,2	2.600,0	46,6	3.073,3	48,8
davon Verbindlichkeiten aus						
– Anleihen	1.088,8	19,5	1.151,7	20,6	1.549,0	24,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	703,8	12,6	1.059,1	19,0	1.039,2	16,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	551,5	9,9	840,6	15,1	1.132,8	18,0
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0	0,0	0,0	97,4	1,5
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	421,9	7,6	433,5	7,8	530,3	8,4
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35,5	0,6	282,5	5,1	367,3	5,8
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	865,3	15,5	0,0	0,0	27,2	0,5
Passiva	5.584,7	100,0	5.584,7	100,0	6.292,3	100,0

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

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

Zum Berichtszeitpunkt 31. Dezember 2021 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 5.584,7 Millionen aus, 11,3 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 6.292,3 Millionen).

Investment Properties verringert

Der wesentliche Grund für die Verringerung der Bilanzsumme liegt darin, dass im Verlauf des Berichtsjahres Vermögenswerte veräußert worden sind. Die Investment Properties nahmen dadurch deutlich ab, auch wenn 2021 weiterhin positive Marktbewertungen erzielt sowie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aktiviert werden konnten. Ein Zugang ergab sich zudem durch die Rückabwicklung des Anteilsverkauf am Projekt in Gerresheim bei der BCP. Allerdings ergab sich eine Umgliederung von rund 2,8 Milliarden an Investment Properties in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte. Hier handelt es sich um den erst nach Jahresabschluss wirksam gewordenen Portfolioverkauf sowie die Immobilien der BCP, deren Vermögen und Schulden ebenfalls zur Veräußerung anstehen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 793,4 Millionen aus. Die Veränderung gegenüber Jahresbeginn erklärt sich im Wesentlichen aus Zahlungseingängen für übrige kurzfristige Vermögenswerte und einem neuen Darlehen gegenüber der Adler Group S.A. Die Vorräte waren rückläufig, weil sie Teil des Portfolioverkaufs am Jahresende waren.

Eigenkapital und Eigenkapitalquote nehmen zu

Das Eigenkapital betrug Ende Dezember 2021 EUR 2.144,0 Millionen. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr (EUR 1.580,8 Millionen) geht im Wesentlichen auf den in der ersten Jahreshälfte erfolgten Debt-to-Equity Swap zurück. Die Eigenkapitalquote nahm um 13,3 Prozentpunkte zu und erreichte 38,4 Prozent.

Verbindlichkeiten nehmen deutlich ab

Die Verbindlichkeiten nahmen 2021 im Zuge der Veräußerungen und wegen der Rückzahlung der Anleihe 2011/2021 deutlich um EUR 792,6 Millionen ab. Die langfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich dabei um EUR 1.049,4 Millionen, die kurzfristigen Verbindlichkeiten, die die Anleihe 2011/2021 enthielten, um EUR 581,3 Millionen. Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden nahmen hingegen um EUR 838,0 Millionen zu. Hierin sind alle Verbindlichkeiten der BCP enthalten, auch diejenigen, die mit der Rückabwicklung des Anteilsverkaufs am Projekt Gerresheim im Verlauf des Jahres übernommen worden waren.

Loan to Value (LTV)

ADLER errechnet den LTV – wie in der Branche üblich – als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, ausgewählte Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzüglich zur Veräußerung gehaltener Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen der ADLER. Der LTV machte am Ende des Berichtszeitraums 12,8 Prozent aus.

In Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2021 angepasst ²⁾	31.12.2020
Wandelanleihen	0,0	0,0	97,4
+ Anleihen	1.510,7	1.585,2	2.079,3
+ Bankverbindlichkeiten	739,3	1.341,6	1.406,5
+ Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	22,6
– Zahlungsmittel	296,8	321,7	149,9
= Nettofinanzverbindlichkeiten	1.953,2	2.605,1	3.455,9
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden ¹⁾	1.604,2	1.624,2	728,3
= Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	349,0	980,9	2.727,6
Investment Properties	1.662,8	3.349,2	4.951,8
+ Vorräte	13,2	63,9	68,3
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	12,9	12,9	16,4
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	10,5	17,3	99,7
+ Nettovermögenswerte der BCP ³⁾	1.023,5	0,0	0,0
= Immobilienvermögen	2.722,9	3.443,3	5.136,2
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	12,8	28,5	53,1
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	12,8	28,5	51,2

¹⁾ Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 58,6 Mio. (Vorjahr: EUR 59,1 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ohne BCP in Höhe von EUR 1.079,9 Mio. (Vorjahr: EUR 112,8 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 18,9 Mio. (Vorjahr: EUR 21,7 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 60,6 Mio. (Vorjahr: EUR 102,1 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 386,2 Mio. (Vorjahr: EUR 459,8 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden ohne BCP in Höhe von EUR 0 Mio. (Vorjahr: 27,3 Mio.)

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

³⁾ Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte EUR 1.831,1 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.) abzüglich zur Veräußerung bestimmte Schulden EUR 865,3 Mio (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) des BCP Teilkonzerns

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 31. Dezember 2021 bei 2,04 Prozent (31. Dezember 2020: 1,94 Prozent).

Net Reinstatement Value (EPRA NRV) verringert

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Reinstatement Value (bereinigter EPRA NRV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum 31. Dezember 2021 EUR 2.043,1 Millionen erreicht. Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2020 (EUR 2.324,2 Millionen) um 12,1 Prozent abgenommen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien abzüglich eigener Aktien betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 31. Dezember 2021 EUR 18,67 (31. Dezember 2020: EUR 19,93).

In Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2021 angepasst ³⁾	31.12.2020
Eigenkapital	2.144,0	2.144,0	1.580,8
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-431,7	-431,7	-465,8
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.712,3	1.712,3	1.115,0
Effekt aus der Ausübung von Wandelanleihen	0,0	0,0	96,2
Verwässertes Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.712,3	1.712,3	1.211,2
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	281,7	442,3	519,2
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,0	-5,5	0,2
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	94,9	191,8	282,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	1,3	1,3	3,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-0,4	-0,4	-0,9
EPRA NRV (verwässert)	2.089,8	2.341,8	2.015,5
Firmenwert – Synergien	-46,7	-46,7	-169,4
Beschlossene Sachkapitalerhöhung	0,0	0,0	478,2 ¹⁾
Bereinigter EPRA NRV (verwässert)	2.043,1	2.295,1	2.324,2
Anzahl der Aktien, verwässert ²⁾	109.416.860	109.416.860	116.589.916
EPRA NRV je Aktie (verwässert)	19,10	21,40	24,73
Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)	18,67	20,98	19,93

¹⁾ Mit Zustimmung des Aufsichtsrats hatte der Vorstand der ADLER am 2. Oktober 2020 beschlossen, das genehmigte Kapital im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps, den die Gesellschaft am 30. August 2020 bekannt gegeben hat, in Höhe von TEUR 35.107 auszuüben und das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft entsprechend zu erhöhen. Die notwendige Sachkapitalerhöhung im Umfang von TEUR 478.163 wurde am 23. Februar 2021 in das Handelsregister eingetragen.

²⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 109.416.860 (Vorjahr: 73.658.680) zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 0 (Vorjahr: 7.823.747) und zuzüglich der durch die Sachkapitalerhöhung neu geschaffenen 0 Aktien (Vorjahr: 35.107.489)

³⁾ Auf Basis einer Pro-forma-Konzernbilanz bei der der Teilkonzerns BCP nicht als Veräußerungsgruppe nach IFRS 5 angesehen wird

FINANZLAGE

In Mio. EUR	2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18,8	149,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	18,8	144,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.105,8	-145,0
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	1.105,8	-18,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-976,2	-57,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-976,2	-204,5
Konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	0,0	-413,7
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-1,5	-0,3
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	0,0	-7,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	149,9	625,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	296,8	149,9

Nach der Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge sowie Berücksichtigung der Veränderungen des Working Capital und der Investitionen in Vorratsimmobilien (Handelsbestand) erzielte der Konzern aus laufender Geschäftstätigkeit einen Finanzmittelzufluss von EUR 18,8 Millionen (2020: EUR 149,2 Millionen).

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit beträgt EUR 1.105,8 Millionen (2020: Mittelabfluss EUR 145,0 Millionen). Mit EUR 1.520,2 Millionen resultiert dieser im Wesentlichen aus Veräußerungen von Investment Properties. Gegenläufig haben sich insbesondere die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von EUR 165,6 Millionen und die Ausgabe von Darlehen an die Adler Group in Höhe von EUR 265,2 Millionen ausgewirkt.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit beträgt EUR 976,173 Millionen (2020: EUR 57,4 Millionen). Der Konzern nutzte die aus der Veräußerung von Investment Properties erzielten Mittel zur Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von EUR 725,1 Millionen, von Anleihen in Höhe von EUR 511,3 Millionen und Wandelanleihen in Höhe von EUR 90,3 Millionen sowie für Zinszahlungen in Höhe von EUR 130,1 Millionen. Im Geschäftsjahr hat der Konzern Finanzkredite in Höhe von EUR 508,6 Millionen aufgenommen. Die Ein- und Auszahlungen von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen betreffen von der Adler Group erhaltene Darlehen sowie an die Adler Group geleistete Zins- und Tilgungszahlungen

Am 31. Dezember 2021 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 296,8 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 149,9 Millionen).

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns werden aufgrund der nach dem Zusammenschluss mit der Adler Group erfolgreich in die Wege geleiteten Neuausrichtung des Konzerns, der Optimierung des Immobilienportfolios, der soliden Finanzierungsstruktur und der langfristig gesicherten Finanzierung als positiv eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung sind dadurch vorhanden.

4. NACHTRAGSBERICHT

Am 13. Januar 2022 wurde der Vertrag zur Veräußerung von mehr als 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten an eine Tochtergesellschaft der KKR & Co. Inc. abgeschlossen. Die Veräußerung soll bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 im Wege der Veräußerung einzelner Immobilien als Asset Deal erfolgen.

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

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

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

Am 4. April 2022 hat sich die neue Bundesregierung darauf verständigt, dass sich ab 2023 auch die Vermieter an der CO₂-Abgabe auf Heizkosten beteiligen müssen. Vorgesehen ist ein Stufenmodell, das den Anteil der Vermieter umso höher festsetzt, je schlechter die Energieeffizienz des Gebäudes auffällt.

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

Am 21. April 2022 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass KPMG Forensic der Gesellschaft den Abschlussbericht ihrer umfassenden Prüfung der Vorwürfe gegen Viceroy Research LLC vorgelegt hat. Dieser Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. KPMG Forensic fand keine Beweise dafür, dass es systematische betrügerische und ausbeutende Transaktionen mit angeblich verbundenen Parteien gab. KPMG Forensic stellte jedoch Mängel in der Dokumentation und der Prozessabwicklung dieser Transaktionen fest. Prof. Dr. Kirsten, Vorstandsvorsitzender der Adler-Gruppe, kündigte am 22. April 2022 ein Programm zur Behebung der festgestellten Schwächen in Struktur und Prozess an. Erste Ergebnisse dieses Programms sollen noch vor der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 veröffentlicht werden.

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 bestätigt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

5. PROGNOSEBERICHT

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2022 basieren auf der aktuellen Planung von ADLER, die alle Konzernunternehmen umfasst.

Rahmenbedingungen weiter stabil

ADLER rechnet damit, dass auf Basis der Erwartung eines weiter anhaltenden Wirtschaftswachstums die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft auch 2022 stabil bleiben und die Nachfrage nach Wohnraum zumindest in den Ballungsgebieten auch weiterhin das Angebot übersteigt. Es kommt hinzu, dass die zahlreichen Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, wenn auch möglicherweise nur zeitlich begrenzt, Unterkunft benötigen.

Für 2022 erscheint daher erneut die Erwartung eines anhaltend hohen Vermietungsstandes gerechtfertigt. Ebenso wie die Annahme, dass sich weiterhin Spielräume zur Mietanpassung ergeben.

Mit kleinerem Portfolio erfolgreich bleiben

Die Transaktionen des letzten Jahres haben das Portfolio von ADLER deutlich bereinigt und verkleinert. Das wirkt sich zwangsläufig auf die Nettomieteinnahmen und die FFO I aus. Entsprechend rechnet ADLER 2022 mit Nettomieteinnahmen in einer Größenordnung von EUR 94 bis 98 Millionen und FFO I in einer Größenordnung von EUR 18 bis 19 Millionen. Dabei ist unterstellt, dass auch die BCP nicht mehr zu ADLER gehört.

Zum LTV gibt ADLER nach Zugehörigkeit zur Adler Group keine Prognosen mehr ab, weil diese auf übergeordneter Konzernebene erfolgen. Auch der NRV wird nicht prognostiziert, weil er maßgeblich von Bewertungen abhängt, auf die ADLER keinen Einfluss hat.

	Abschluss 2021	Prognose 2021	Δ Abschluss zu Prognose
Nettomieteinnahmen (Mio. EUR)	225,6	225 bis 230	erreicht
FFO I (Mio. EUR)	71,4	70 bis 75	erreicht

Prognosen des Vorjahres erreicht und zum Teil sogar übertroffen

ADLER hat seine selbstgesteckten Ziele für 2021 erreicht. So lagen sowohl die Nettomieteinnahmen als auch die FFO I im anvisierten Zielkorridor. In Summe haben die Prognosen für 2021 ein durchaus zutreffendes Bild von der aus damaliger Sicht zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der ADLER Real Estate AG vermittelt.

6. WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

Ergänzende Angaben nach § 289a Abs. 1, § 315a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das voll eingezahlte Grundkapital der ADLER Real Estate AG beträgt zum 31. Dezember 2021 EUR 109.416.860 (Vorjahr: EUR 73.658.680) und ist eingeteilt in 109.416.860 (Vorjahr: 73.658.680) nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.

Direkte oder indirekte Stimmrechte von mehr als zehn Prozent

Der Gesellschaft sind folgende direkte oder indirekte Beteiligungen von mehr als zehn Prozent der Stimmrechte zum Ende des Jahres 2021 bekannt:

Eine Beteiligung der Adler Group S.A., Senningerberg, Luxemburg, in Höhe von insgesamt 70.759.977 Stimmrechten. Dies entspricht am Bilanzstichtag einem Anteil von 96,86 Prozent am Grundkapital.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

Arbeitnehmer, die am Kapital von ADLER beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt.

Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und die Abberufung von Mitgliedern des Vorstands sowie über die Änderung der Satzung

Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG. Danach werden Vorstandsmitglieder grundsätzlich vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt und können vom Aufsichtsrat nur aus wichtigem Grund abberufen werden. Eine wiederholte Amtszeit oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für fünf Jahre, ist zulässig. Ergänzend hierzu regelt die Satzung in § 7, dass die Zahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt wird und der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht.

Änderungen der Satzung, die nicht die Änderung des Unternehmensgegenstands betreffen, bedürfen gemäß § 179 Abs. 2 AktG i. V. m. § 22 der Satzung der Gesellschaft eines Beschlusses der Hauptversammlung, der eine einfache Mehrheit des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat nach § 16 der Satzung ermächtigt, Satzungsänderungen, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Hauptversammlung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft hat den Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 11. Juni 2019 ermächtigt, bis zum 10. Juni 2024 eigene Aktien bis zu 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben und zu veräußern sowie die erworbenen eigenen Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwenden. Die aufgrund dieses Beschlusses erworbenen Aktien können auch eingezogen werden. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist in der Einladung zur Hauptversammlung angegeben, die im Bundesanzeiger am 29. April 2019 veröffentlicht worden ist. Im Rahmen von drei Aktienrückkaufprogrammen auf der Grundlage älterer Ermächtigungen zum Aktienrückkauf hat die Gesellschaft bis 2019 2.583.232 eigene Aktien erworben. 980.000 Stück dieser eigenen Aktien wurden 2019 als Akquisitionswährung zum Erwerb eines Immobilienportfolios verwendet. 2020 wurden weitere 1.603.232 eigene Aktien im Rahmen eines Debt-to-Equity-Swaps an die Adler Group übertragen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 verblieben demnach keine eigenen Aktien bei der Gesellschaft.

Genehmigtes Kapital gem. § 4 Abs. 2 der Satzung

In der Hauptversammlung der Gesellschaft am 15. Dezember 2020 wurde die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals beschlossen. Gemäß dem neuen § 4 Abs. 2 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 14. Dezember 2025 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 20.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu Stück 20.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von je EUR 1,00 zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den in dem neuen § 4 Abs. 2 der Satzung bestimmten Fällen

auszuschließen. Die Eintragung des neuen genehmigten Kapitals in das Handelsregister Berlin-Charlottenburg erfolgte am 4. März 2021.

Genehmigtes Kapital gem. § 4 Abs. 3 der Satzung

Gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 10. Juni 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 23.000.000 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 23.000.000 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den in § 4 Abs. 3 der Satzung bestimmten Fällen auszuschließen.

Am 29. September 2020 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 2. Oktober 2020 beschlossen, das genehmigte Kapital gem. § 4 Abs. 2 der Satzung und das genehmigte Kapital gem. § 4 Abs. 3 der Satzung für eine Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps mit der Adler Group auszunutzen. Im Rahmen des Debt-Equity-Swaps wurde das genehmigte Kapital gem. § 4 Abs. 2 der Satzung vollständig, das heißt in Höhe von EUR 12.500.000,00 und das genehmigte Kapital gem. § 4 Abs. 3 der Satzung in Höhe von EUR 22.607.487,00 ausgenutzt. Das genehmigte Kapital gem. § 4 Abs. 3 der Satzung steht dann nur noch in Höhe von EUR 392.513,00 zur Verfügung. Durch die Ausnutzung des genehmigten Kapitals wurde das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft von derzeit EUR 71.063.743,00 durch Ausgabe von 35.107.487 neuen Aktien auf EUR 106.171.230,00 erhöht. Die Eintragung dieser Kapitalmaßnahme beim Handelsregister Berlin-Charlottenburg erfolgte am 23. Februar 2021.

Bedingtes Kapital gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung

Gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 22.000.000 durch Ausgabe von bis zu 22.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2019).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 bis zum 10. Juni 2024 begeben werden.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Sie wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Bedingtes Kapital gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung

Gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 12.000.000 durch Ausgabe von bis zu 12.000.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital 2015/I).

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22. Mai 2015 in der Fassung der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 9. Juni 2016 bis zum 21. Mai 2020 begeben wurden.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Sie ist nur insoweit durchzuführen, als die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der am 19. Juli 2016 begebenen Wandelschuldverschreibung 2016/2021 (ISIN DE000A161XW6) besteht das bedingte Kapital 2015/I zum Bilanzstichtag noch in Höhe von EUR 8.142.544.

Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen

Ermächtigung 2019

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat den Vorstand mit Beschluss vom 11. Juni 2016 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Juni 2024 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 700.000.000 mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu 22.000.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Den Aktionären der Gesellschaft steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Options- oder Wandelschuldverschreibungen zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf die Options- oder Wandelschuldverschreibungen in bestimmten Fällen auszuschließen. Er ist auch ermächtigt, alle weiteren Einzelheiten der Ausgabe und der Ausstattung der Options- und Wandelschuldverschreibungen und deren Bedingungen festzulegen.

Wesentliche Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die hieraus folgenden Wirkungen

Die Anleihebedingungen der von ADLER ausgegebenen Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen sehen vor, dass bei einem möglichen Kontrollwechsel aufgrund eines Übernahmeangebots die jeweiligen Anleihegläubiger eine vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu den in den Anleihebedingungen genannten Konditionen verlangen können. Bei den Wandelanleihen ist auch die Wandlung zu einem in den Anleihebedingungen genannten angepassten Wandlungspreis möglich. Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels zustande kommen, bestehen außerdem mit Vorstandsmitgliedern und bestimmten Arbeitnehmern.

Entschädigungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands oder mit Arbeitnehmern für den Fall eines Übernahmeangebots

Bei Eintritt eines Change-of-Control-Ereignisses hat das jeweilige Vorstandsmitglied ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht. Im Falle der Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts stünde dem jeweiligen Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe der kapitalisierten Grundvergütung für die ursprünglich vereinbarte Restlaufzeit seines Anstellungsvertrages zu, maximal jedoch für die Dauer von zwei Jahren.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die außerordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 15. Oktober 2015 hat den Beschluss gefasst, dass jedes Mitglied des Aufsichtsrats neben dem Ersatz seiner Auslagen jährlich eine feste Vergütung erhält, deren Höhe durch die Hauptversammlung festgelegt wird. Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 7. Juni 2017 die Vergütung des Aufsichtsrats wie folgt festgesetzt: Für das Geschäftsjahr 2017 und die nachfolgenden Geschäftsjahre erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats neben dem Ersatz seiner Auslagen jährlich eine Vergütung von EUR 50.000. Der Vorsitzende erhält EUR 100.000 und sein Stellvertreter erhält EUR 75.000.

Unterliegen die Vergütung und der Auslagenersatz der Umsatzsteuer, wird diese von der Gesellschaft erstattet, wenn diese vom Aufsichtsratsmitglied gesondert in Rechnung gestellt werden kann. Die Gesellschaft trägt des Weiteren die Versicherungsprämien für die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), durch welche die Tätigkeit ihrer Aufsichtsratsmitglieder versichert wird.

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB bzw. § 315d HGB

Die Erklärung zur Unternehmensführung wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft unter der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar: <http://adler-ag.com/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung>

Schlussklärung des Vorstands im Abhängigkeitsbericht (§ 312 Abs. 3 Satz 1 AktG)

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt und darin folgende Erklärung abgegeben: Der Vorstand erklärt, dass die ADLER Real Estate AG nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen im Interesse oder auf Veranlassung des herrschenden Unternehmens oder der mit ihm verbundenen Unternehmen sind nicht getroffen und auch nicht unterlassen worden.

7. VERGÜTUNGSBERICHT

VERGÜTUNGSBERICHT DER ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Dieser Vergütungsbericht beschreibt die individuell gewährte und geschuldete Vergütung der amtierenden Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft im Geschäftsjahr 2021 im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021. Die weiteren amtierenden Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft haben keine Vergütung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft erhalten, sondern Drittzuwendungen nach § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG. Hierbei erläutert der Bericht detailliert und individualisiert die Struktur und Höhe der einzelnen Bestandteile der Vorstands- und Aufsichtsratsvergütung. Der

Vergütungsbericht wurde gemeinsam durch den Vorstand und Aufsichtsrat erstellt und richtet sich nach den Anforderungen des deutschen Aktiengesetzes (§ 162 AktG) und entspricht den geltenden Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Sowohl dem Vorstand als auch dem Aufsichtsrat ist eine klare, verständliche und transparente Berichterstattung sehr wichtig.

Die Beschreibung der Vergütungssysteme der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft findet sich auch auf Internetseite der Gesellschaft unter <https://adler-ag.com/investor-relations/>.

Berlin, den 30.04.2022

Vergütung der Vorstandsmitglieder der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft

Die nachfolgend beschriebene Vergütung der Vorstandsmitglieder der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (im Folgenden: Vorstandsmitglieder) für das Geschäftsjahr 2021 basiert auf dem Vergütungssystem, welches der Aufsichtsrat gemäß § 87a Abs. 1 AktG in seiner Sitzung am 27. Oktober 2021 beschlossen hat und welches von der Hauptversammlung am 14. Dezember 2021 mit einer Mehrheit von 99,39 Prozent der abgegebenen Stimmen gebilligt wurde.

Gemäß § 120a Abs. 1 S. 1 AktG beschließt die Hauptversammlung einer börsennotierten Gesellschaft über die Billigung des vom Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder bei jeder wesentlichen Änderung des Vergütungssystems, mindestens jedoch alle vier Jahre, spätestens also in der ordentlichen Hauptversammlung 2025. Das Vergütungssystem findet für alle Vorstandsansetzungsverträge Anwendung, die von ADLER Real Estate Aktiengesellschaft nach der Billigung durch die Hauptversammlung am 14. Dezember 2021 verlängert bzw. neu abgeschlossen werden. Für das Geschäftsjahr 2021 hat das neue Vergütungssystem noch für kein Mitglied des Vorstandes Anwendung gefunden, da alle Vorstandsverträge vor dem 1. Oktober 2021 geschlossen bzw. verlängert wurden. Eine vollständige Beschreibung des Vergütungssystems des Vorstands ist unter <https://adler-ag.com/investor-relations/> öffentlich zugänglich.

Strategie und Vorstandsvergütung

Als ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum besteht das Portfolio der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft 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. Die Geschäftsstrategie besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen und der Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Es wird ergänzt durch ausgewählte Entwicklungsprojekte vorzugsweise in A-Städten. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, ergänzt oder verändert die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ihr Wohnimmobilienportfolio durch An- und Verkäufe, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt.

Das Vergütungssystem des Vorstands soll die Umsetzung der Unternehmensstrategie und langfristige Entwicklung des Unternehmens bei gleichzeitiger Vermeidung unverhältnismäßiger Risiken fördern. Hierzu sollen die richtigen Anreize für die Steigerung des Ertrags und Umsatzwachstums sowie weitere relevante strategische Themen, die auf die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens abzielen, gesetzt werden.

Bei der Ausgestaltung des Vergütungssystems für Vorstandsmitglieder hat sich der Aufsichtsrat an folgenden Grundsätzen orientiert:

- Übereinstimmung mit den aktienrechtlichen Bestimmungen sowie den Grundsätzen guter Corporate Governance;
- Fokus auf leistungsbezogene Vergütung anhand klarer und eindeutiger Kriterien;

- Ausrichtung der variablen Vergütung an der Geschäftsstrategie der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft;
- Berücksichtigung der Vergütung vergleichbarer Unternehmen im Real Estate-Bereich;
- Förderung einer nachhaltigen und langfristigen Entwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft und
- Berücksichtigung von Marktüblichkeit und Vergütungshöhe innerhalb des Konzerns, soweit sinnvoll.

Veränderung in der Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Thierry Beaudemoulin, geboren 1971 in Montreuil, Master in Regional and Urban Strategy (Institut d'Études Politiques de Paris), ist seit dem 1. April 2021 Mitglied des Vorstandes der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft. Er hat neben Maximilian Rienecker die Aufgabe als Co-CEO sowie alleinige die Aufgabe des Chief Operating Officer (COO) von seinem Vorstandsmitglied Sven-Christian Frank übernommen. Sven-Christian Frank, der seit 9. Juni 2016 Mitglied des Vorstands ist, übt nunmehr ab 1. April 2021 die Funktion des Chief Legal Officer (CLO) aus.

Thierry Beaudemoulin arbeitete für Immobiliengesellschaften in Frankreich, den Niederlanden, Belgien und Spanien. In Deutschland war er CEO von Covivio Deutschland und CEO von ADO Properties S.A., bevor die ADO Properties S.A. mit der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft fusionierte. Thierry Beaudemoulin ist seit mehr als zwanzig Jahren im Immobilienbereich tätig.

Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates der Gesellschaft hat es in dem Geschäftsjahr 2021 nicht gegeben.

Vergütungssystem im Überblick

Der Aufsichtsrat setzt gemäß § 87 Abs. 1 AktG die Gesamtbezüge für jedes einzelne Vorstandsmitglied fest und definiert dabei für die einzelnen Mitglieder des Vorstands jeweils eine Ziel-Gesamtvergütung. Hierbei achtet er darauf, dass diese in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des jeweiligen Mitglieds des Vorstands sowie zur Lage der Gesellschaft steht und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt.

Zudem sorgt der Aufsichtsrat dafür, dass die Ziel-Gesamtvergütung auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft ausgerichtet wird und dass die langfristigen variablen Vergütungsbestandteile eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben. Wird eine variable Vergütung gewährt, so sollen die für die variablen kurzfristigen Vergütungsbestandteile relevanten Leistungskriterien vom Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied festgelegt, wobei er sich neben operativen vor allem an strategischen Zielsetzungen orientiert. Dabei legt der Aufsichtsrat fest, in welchem Umfang Ziele individuell und für alle Vorstandsmitglieder gemeinsam maßgebend sind. Die nachträgliche Änderung der Zielwerte oder der Vergleichsparameter ist auf außergewöhnliche Ereignisse beschränkt, die zu einer wesentlichen Veränderung der Parameter der variablen kurzfristigen Vergütungsbestandteile führen wie etwa eine Verschmelzung oder der Erwerb oder die Veräußerung wesentlicher Vermögensgegenstände. Nach Ablauf des Geschäftsjahres bestimmt der Aufsichtsrat in Abhängigkeit von der Zielerreichung die Höhe der individuell für das Geschäftsjahr auszahlenden Vergütungsbestandteile. Dabei stellt der Aufsichtsrat sicher, dass die Vorstandsvergütung dem Grunde und der Höhe nach nachvollziehbar ist. Die Höhe der Gesamtvergütung wird vom Aufsichtsrat regelmäßig einer Angemessenheitsüberprüfung unterzogen. Hierbei überprüft der Aufsichtsrat die Angemessenheit und Üblichkeit der Vergütung, auch unter Berücksichtigung der Vergütungsstruktur innerhalb der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, soweit dies angesichts der Mitarbeiterstruktur und -zahl sinnvoll ist, und entscheidet über etwaigen Anpassungsbedarf.

Darüber hinaus behält sich der Aufsichtsrat gemäß § 87 Abs. 2 S. 2 AktG vor, vorübergehend von dem Vergütungssystem abzuweichen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig ist. Dies kann je nach Lage des Einzelfalls die einzelnen Vergütungsbestandteile, aber auch die übrigen Bestandteile des Vergütungssystems betreffen.

Hält der Aufsichtsrat eine Abweichung vom Vergütungssystem im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft für notwendig, so fasst der Aufsichtsrat hierüber Beschluss, legt die Abweichung im Vergütungsbericht (§ 162 AktG) dar und informiert die nächste ordentliche Hauptversammlung über die vorübergehende Abweichung und die Gründe hierfür.

Die Regelungen des Aktiengesetzes und des Deutscher Corporate Governance Kodex zur Behandlung von Interessenkonflikten für die Mitglieder des Aufsichtsrats werden sowohl im Zuge der Fest- und Umsetzung des Vergütungssystems als auch bei dessen laufender Überprüfung beachtet. Falls Interessenkonflikte bestehen, legen die betroffenen Mitglieder des Aufsichtsrats diese gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats offen und enthalten sich bei den entsprechenden Abstimmungen. Außerdem berichtet der Aufsichtsratsvorsitzende über aufgetretene Interessenkonflikte und deren Behandlung an die Hauptversammlung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft. Sind die Interessenkonflikte wesentlich und nicht nur vorübergehend, führen diese zu einer Beendigung des Aufsichtsratsmandats.

Hinsichtlich der Vergütungsstruktur gilt, dass die relativen Anteile der einzelnen Vergütungskomponenten an der Ziel-Gesamtvergütung, so ausgestaltet seien sollen, dass die (Teil-)Summe aus Jahresfestgehalt, Sachbezügen und sonstigen Vorteilen und etwaigen langfristigen variablen Vergütungsbestandteilen die etwaigen kurzfristigen variablen Vergütungsbestandteile übersteigt. Auf diese Weise soll eine zu kurzfristige Ausrichtung der Ziel-Gesamtvergütung vermieden und zugleich sichergestellt werden, dass die Ziel-Gesamtvergütung insgesamt auf eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der Gesellschaft gemäß der Geschäftsstrategie von ADLER ausgerichtet ist.

Die Gesamtvergütung des Vorstands kann aus folgenden fixen und variablen Vergütungsbestandteilen bestehen und stellt sich wie nachfolgend dargestellt dar:

Feste Vergütungsbestandteile

	Grundvergütung	Sachbezüge
Strategie	Die Grundvergütung sichert ein unter Berücksichtigung der Qualifikation des Vorstandsmitgliedes und dem Verantwortungsbereich angemessenes Grundeinkommen zur Gewinnung und Bindung qualifizierter Vorstandsmitglieder bei gleichzeitiger Vermeidung eines unangemessenen Risikos.	Es werden im Rahmen der Marktüblichkeit Kosten, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vorstandstätigkeit anfallen, erstattet.
Ausgestaltung im Vergütungssystem	Jahresfestgehalt, das sich an den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert und die individuelle Rolle des Vorstandsmitglieds innerhalb des Vorstands, die Erfahrung, den Verantwortungsbereich und die Marktverhältnisse berücksichtigt.	<ul style="list-style-type: none"> - Geschäftsfahrzeug - Kommunikationsmittel (Mobiltelefon) - Zuschüsse zur gesetzlichen oder privaten Sozialversicherung (v.a. Renten-, Kranken- und Pflegeversicherung) - Übernahme von Kosten einer Unfallversicherung für den Todes- und Invaliditätsfall
Zahlweise	Auszahlung in monatlichen Raten	Übernahme der Sachbezüge und Nebenleistungen je nach in Anspruch genommenen Leistungen.
Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Die Auszahlung der Grundvergütung erfolgte in monatlichen Raten.	Die Übernahme von Sachbezügen erfolgte je nach in Anspruch genommener Leistung.

Variable Vergütungsbestandteile

	Kurzfristige variable Vergütung (Jährlicher Bonus)	Langfristige variable Vergütung (Aktienbasiert)
Strategie	Vorstandsmitglieder sollen ihr Handeln konsequent an der Geschäftsstrategie der Gesellschaft ausrichten und sich auf das Ziel der langfristigen Vermietung von Wohnungen und der Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme fokussieren. Mit den jeweiligen individuellen Zielen wird dabei der besonderen Expertise und Ressortverteilung innerhalb des Vorstands Rechnung getragen.	Die langfristige variable Vergütung gewährleistet, dass die Vorstandsmitglieder ihr Handeln an einer langfristigen Wertsteigerung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ausrichten, und damit nicht nur zur Umsetzung der Geschäftsstrategie beitragen, sondern zugleich den Interessen der Aktionäre dienen. Dies wird durch die Anbindung an den Aktienkurs, die Formulierung anspruchsvoller und objektiv überprüfbarer Erfolgsziele sowie nicht zuletzt eine mehrjährige Wartezeit gewährleistet, wobei über den Long Term Incentive („LTI“) an künftigen Steigerungen des Unternehmenswertes der Gesellschaft ebenso teilgenommen wird, wie umgekehrt, bei schlechter Performance und Ausbleiben einer Unternehmenswertsteigerung, eine geringere langfristig variable Vergütung gewählt wird.
Ausgestaltung im Vergütungssystem	<ul style="list-style-type: none"> - Der Aufsichtsrat legt Zielvorgaben für jedes Geschäftsjahr und jedes Vorstandsmitglied fest - Bei Zielübererfüllung – Short Term Incentive („STI“) bis zu 200 Prozent des vereinbarten STI - Nichtfinanzielle Leistungskriterien ergeben sich aus den Kriterien Umwelt-, Arbeitnehmer- oder Sozialbelange - Finanzielle Leistungskriterien berücksichtigen die Entwicklung des Aktienkurses, das Konzernergebnis in Relation zu Planungs- und Zielgrößen sowie die Vermietungsquote und die Entwicklung von Kennzahlen wie EBITDA, EPRA NRV, LTV (Loan to Value) und Weighted Average Cost of Debt 	Werden Bezugsrechte gewährt, so müssen diese sich gemäß § 192 Abs. 2 Nr. 3 AktG auf Aktien der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft oder auf ein mit der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft verbundenes Unternehmen beziehen. Der LTI soll auf eine langfristige und nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft ausgerichtet sein und eine mehrjährige Bemessungsgrundlage haben. Der LTI muss anspruchsvolle und objektiv überprüfbare Erfolgsziele enthalten, klar definierte Erwerbs- und Ausübungszeiträume vorgeben und im Falle von Aktienbezugsrechten eine Wartezeit für die erstmalige Ausübung von mindestens vier Jahren vorsehen (vgl. § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG).
	Zusätzlicher Bonus nach freiem Ermessen des Aufsichtsrates, um außergewöhnlichen Leistungen Rechnung zutragen	
Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Die Mitglieder des Vorstandes erhalten eine kurzfristige variable Vergütung, die sich zu 60 Prozent nach dem Erreichen zuvor festgelegter Ziele für das jeweilige Geschäftsjahr richtet.	Die Mitglieder des Vorstandes erhalten eine langfristige variable Vergütung, die sich zu 40 Prozent nach dem Erreichen zuvor festgelegter Ziele mit einem mehrjährigen Betrachtungszeitraum richtet, um eine nachhaltige Weiterentwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft zu erreichen. Die variable Vergütung ist der Höhe nach begrenzt und so ausgestaltet, dass sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen Rechnung getragen werden kann.

Weitere wesentliche Bestandteile des Vergütungssystems

	Maximalvergütung	Malus /Clawback
Strategie	Vermeidung unangemessen hoher Auszahlungen	Schaffung von Möglichkeiten zur Reduzierung von Vorstandsbezügen
Ausgestaltung im Vergütungssystem	Die Maximalvergütung pro Vorstandsmitglied ist begrenzt auf EUR 900.000,00 für jedes Geschäftsjahr.	Neben der in § 87 Abs. 2 AktG geregelten Möglichkeit zur Reduzierung von Vorstandsbezügen sollen die Anstellungsverträge vorsehen, dass im Falle schuldhafter Pflichtverletzungen eines Vorstandsmitglieds, die zu einem Schaden der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft führen, der Aufsichtsrat berechtigt ist, alle variablen Vergütungen für das betreffende Geschäftsjahr einzubehalten oder zurückzufordern.
Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Keine Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Keine Anwendung im Geschäftsjahr 2021

	Leistungen im Krankheitsfall	Leistungen im Fall der Beendigung der Tätigkeit	Nebentätigkeiten
Strategie	Die Absicherung im Krankheitsfall soll unter Abwägung der Interessen der Gesellschaft möglich sein.	Festsetzung einer Obergrenze für Leistungen anlässlich der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit zur Vermeidung unangemessen hoher Ausgleichszahlungen.	Nebentätigkeiten, die dem Interesse der Gesellschaft nicht entgegenstehen, sollen ausgeübt werden können.
Ausgestaltung im Vergütungssystem	Bei einer vorübergehenden, unverschuldeten Arbeitsunfähigkeit kann das Jahresfestgehalt für die Höchstdauer von bis zu 12 Monaten weitergewährt werden, im Falle einer nicht nur vorübergehenden Arbeitsunfähigkeit bis zum Ende des betreffenden Kalenderjahrs.	Wird der Anstellungsvertrag vor Ende seiner Laufzeit aus Gründen, die das Vorstandsmitglied nicht zu vertreten hat, beendet, so ist die Höhe der noch ausstehenden und zu gewährenden Vergütung auf zwei Jahresgehälter begrenzt. Wird hingegen der Anstellungsvertrag vor Ende seiner Laufzeit aus Gründen, die das Vorstandsmitglied zu vertreten hat, beendet, so sollen die Vergütungsansprüche vollständig entfallen.	Vergütungen bei verbundenen Unternehmen, z. B. im Rahmen von Vorstands Doppelmandaten oder vergleichbaren Positionen, bleiben unberücksichtigt.
Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Keine Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Keine Anwendung im Geschäftsjahr 2021	Keine Anwendung im Geschäftsjahr 2021

Vorstandsvergütungssystem bis zum 14. Dezember 2021

Vor der Einführung des aktuellen Vergütungssystems erfolgte die Vergütung der Vorstandsmitglieder entsprechend der nachfolgend dargestellten Grundsätze, wobei das System im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich bei Herrn Sven-Christian Frank angewendet wurde. Die weiteren amtierenden Mitglieder des Vorstandes haben im Geschäftsjahr 2021 keine Vergütung von der Gesellschaft erhalten, sondern haben eine Vergütung von Konzerngesellschaften erhalten.

Bezüge des Vorstands setzen sich zusammen aus einem erfolgsunabhängigen festen Jahresgehalt, welches als Gehalt in monatlichen gleichen Raten ausgezahlt wird, und dem geldwerten Vorteil aus der Bereitstellung von Dienstwagen und der Erstattung von Kranken- und Pflegeversicherung. Daneben erhält der Vorstand für Auslagen, die durch Ausübung des Amtes entstehen, eine Erstattung in nachgewiesener Höhe.

Zusätzlich zu der Jahresgrundvergütung erhalten die Mitglieder des Vorstandes eine variable Vergütung, die sich zu 60 Prozent nach dem Erreichen zuvor festgelegter Ziele für das jeweilige Geschäftsjahr sowie zu 40 Prozent nach dem Erreichen zuvor festgelegter Zeile mit einem mehrjährigen Betrachtungszeitraum richtet, um eine nachhaltige Weiterentwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft zu erreichen.

Dabei setzt sich die variable Vergütung für ein Geschäftsjahr jeweils aus einem jährlichen Bonus (STI) und einem Bonus mit einer mehrjährigen Betrachtung (LTI) zusammen. Dabei soll der STI die Erreichung von Zielen im jeweiligen Bonusjahr honorieren und der LTI gewährleisten, dass eine nachhaltige Zielerreichung erfolgt.

Die variable Vergütung für Herrn Frank beträgt bei einem Zielerreichungsgrad von 100 Prozent insgesamt, d.h. für STI und LTI zusammen EUR 250.000,00 pro Bonusjahr.

Der Zielerreichungsgrad kann sich im Rahmen von 0 Prozent bis 125 Prozent bewegen. Dabei wird bei mehreren Einzelzielen als Zielerreichungsgrad der Durchschnitt der Zielerreichungsgrade für alle Einzelziele zugrunde gelegt. Bei einem Zielerreichungsgrad von weniger als 80 Prozent entsteht kein Anspruch auf variable Vergütung. Für den Fall, dass die jeweils vereinbarten Ziele übererfüllt werden, d.h. einen Zielerreichungsgrad von insgesamt über 100 Prozent erreicht wird, wird die Höhe der variablen Vergütung auf maximal 125 Prozent des variablen Vergütungsbetrags begrenzt.

Der Aufsichtsrat hat bei der Feststellung des Zielerreichungsgrades einen Beurteilungsspielraum in den Grenzen der Billigkeit. Zudem ist der Aufsichtsrat jederzeit berechtigt, einen zusätzlichen Bonus zu gewähren, der im freien Ermessen des Aufsichtsrats steht.

Zielvereinbarung/-festlegung

Der Aufsichtsrat schießt in der Planungssitzung im Dezember des dem Bonusjahr vorangehenden Jahres unter Berücksichtigung der Planungen des Vorstands eine schriftliche Zielvereinbarung mit den Vorstandsmitgliedern ab. Im Falle des Eintretens außergewöhnlicher Umstände kann die Zielvereinbarung in der gemeinsamen Bilanzsitzung (üblicherweise im März des Folgejahres) angepasst werden.

Die Zielvereinbarung enthält die jeweiligen Ziele und Zielgrößen für den STI und LTI sowie bei mehreren Zielen eine prozentuale Gewichtung der Ziele zueinander. Diese Kriterien ergeben sich aus der Bedeutung der Ziele für die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft und der Strategie in dem jeweiligen Geschäftsjahr.

Kommt eine Zielvereinbarung nicht innerhalb von einem Monat ab dem Zeitpunkt zustande, zu dem Sie die Zielvorgaben erhalten haben, kann der Aufsichtsrat die Ziele, Zielgrößen und die Gewichtung der Ziele zueinander einseitig nach billigem Ermessen festlegen.

Short Term Incentive (STI)

60 Prozent der variablen Vergütung entfallen auf den STI. Dieser soll die Erreichung von Zielen im jeweiligen Bonusjahr honorieren.

Der STI wird nach Feststellung des Zielerreichungsgrades bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres berechnet und ausbezahlt (Zeitpunkt der Fälligkeit).

Long Term Incentive (LTI)

40 Prozent der variablen Vergütung entfallen auf den LTI. Ziel des LTI ist die nachhaltige Wertentwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft. Der LTI wird nach Feststellung des Zielerreichungsgrades bis zum 31. März des jeweiligen Folgejahres berechnet.

Die Auszahlung des LTI wird zurückgestellt und erfolgt sodann in jährlichen Teilbeträgen von jeweils einem Drittel des Gesamtbetrages. Der jährliche Teilbetrag wird zur Zahlung fällig spätestens am 31. März des jeweiligen Kalenderjahres, zum ersten Mal ein Jahr nach Feststellung des Zielerreichungsgrades (Auszahlungszeitpunkt).

Voraussetzung für die Auszahlung jedes Teilbetrags ist, dass zum jeweiligen Auszahlungszeitpunkt die durch das LTI zu belohnende Zielerreichung nachhaltig fortwirkt.

Die Nachhaltigkeit wird durch eine Ex-post-Betrachtung der Zielerreichung überprüft, die dazu führen kann, dass die ausstehenden Teilbeträge reduziert werden oder so gar vollständig verfallen können (Malus-Regelung); eine Erhöhung des LTI durch die Ex-post-Betrachtung ist ausgeschlossen. Eine Reduzierung/ein Verfall im Rahmen der Ex-post Betrachtung ist insbesondere möglich bei

- einem wesentlichen Rückgang der finanziellen Leistungsfähigkeit der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft,
- dem Vorliegen von Beweismomenten für ein Fehlverhalten oder einen schwerwiegenden Fehler eines Vorstandsmitgliedes, insbesondere im Hinblick auf Regeln oder Vorschriften, die entweder (i) dem Ziel dienen, das Eingehen unangemessener Risiken zu vermeiden, (ii) der Umsetzung des Risikomanagements der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft dienen, (iii) die Einhaltung bzw. den Schutz der Geschäftsstrategie, Ziele, Werte und Interessen der ADLER Real Estate AG oder deren Aktionären bezwecken oder (iv) der Vermeidung oder Bekämpfung von Interessenkonflikten und vergleichbarem unethischen oder rechtswidrigen Verhalten dient, davon, ob dies zu Disziplinarmaßnahmen geführt hat oder nicht, sowie
- dem signifikanten Versagen des Funktionsbereichs der dem Vorstandsmitglied innerhalb der Geschäftsverteilung zur Leitung zugeordnet ist.

Bei der Feststellung, ob und in welchem Umfang die zur Zahlung anstehenden Teilbeträge des LTI reduziert werden sollen, kann der Aufsichtsrat berücksichtigen, ob und in welchem Umfang das Vorstandsmitglied Einfluss auf oder Kontrolle über Leitungsverantwortung für oder Aufsichtszuständigkeit über das Ergebnis- bzw. die Zielerreichung hatte, ob Systeme der internen Kontrolle versagt haben, insbesondere wenn das Vorstandsmitglied gegen interne Risikogrenzen, Prozesse oder Verfahren verstoßen hat und welche wirtschaftlichen Folgen das Verhalten der Vorstände für die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft hatte.

Zusätzlich zu den oben genannten Faktoren berücksichtigt der Aufsichtsrat bei der Entscheidung über eine Anpassung der Teilbeträge des LTI alle relevanten Faktoren und Umstände des Einzelfalls.

Der Aufsichtsrat kann weiterhin beschließen, dass während einer laufenden Untersuchung die Auszahlung des LTI ausgesetzt wird, bis die Untersuchung abgeschlossen ist.

Liegen die vorgenannten Voraussetzungen für eine Reduzierung/Anpassung vor, kann der Aufsichtsrat auch beschließen, bereits gezahlte Teilbeträge des LTI zurückzufordern.

Die variable Vergütung steht zudem unter einem Widerrufs- und Änderungsvorbehalt, um angemessen auf Umstände bzw. Gegebenheiten reagieren zu können, die das Geschäft der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft betreffen. In diesem Zusammenhang behält sich der Aufsichtsrat das Recht vor, die maximal zu erreichende Höhe der noch nicht zur Zahlung fällig gewordenen variablen Vergütung, Ziele und Zielgrößen nach billigem Ermessen anzupassen. Auslöser für eine solche Anpassung können insbesondere vorstehend genannte Gründe sein.

Endet ein Dienstverhältnis vor Ablauf des Bonusjahres, hat das jeweilige Vorstandsmitglied Anspruch auf eine zeitanteilige variable STI-Vergütung (pro rata temporis) entsprechend der Zielerreichung zum regulären Fälligkeitstermin. Noch nicht fällig gewordene LTI-Teilbeträge werden sodann zu den genannten Zahlungszeitpunkten zur Zahlung fällig.

Die variable Vergütung wird für Fehlzeiten, die über einen Zeitraum von drei Monaten hinausgehen, zeitanteilig (pro rata temporis) gekürzt.

Aktuell richtet sich die Vergütung von Herrn Sven-Christian Frank nach dem dargestellten Modell.

Zielvergütung und Vergütungsstruktur

Der Aufsichtsrat hat in der Planungssitzung im Dezember des dem Geschäftsjahr 2021 vorausgehenden Jahres unter Berücksichtigungen der Planungen (insbesondere der zukünftigen Guidance) des Vorstandes eine schriftliche Zielvergütung mit den Vorstandsmitgliedern festgelegt. Dabei hat der Aufsichtsrat die Funktion des einzelnen Vorstandsmitgliedes und dementsprechend die unterschiedlichen Anforderungen und Aufgaben berücksichtigt. Diese kann im Falle des Eintretens außergewöhnlicher Umstände in der gemeinsamen Bilanzsitzung (üblicherweise im März des betreffenden Geschäftsjahres) angepasst werden.

Die Vergütung des Vorstandes der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft setzt sich maßgeblich aus festen und variablen Vergütungsbestandteilen zusammen. Dabei stellt die Ziel-Gesamtvergütung eine angestrebte Vergütungshöhe dar, die bei Erreichen der vorab festgelegten Ziele zum Tragen kommt und dadurch Anreize für eine gute Unternehmensperformance sowie der kollektiven und individuellen Leistungen setzen soll.

Zielvergütung Sven-Christian Frank (CLO) bei einem Zielerreichungsgrad von 100 Prozent

	2021		2020	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Grundvergütung	375.000,00	59,06	375.000,00	59,06
Nebenleistungen	10.000,00*	1,57	10.000,00*	1,57
Summe	385.000,00	60,63	385.000,00	60,63
STI 2020	-	-	150.000,00	-
STI 2021	150.000,00	23,62	-	23,62
LTI 2020 - 2023	-	-	100.000,00	-
LTI 2021 - 2024	100.000,00	15,75	-	15,75
Gesamtvergütung	635.000,00	100	635.000,00	100

* Übernahme der Sachbezüge und Nebenleistungen ist der Höhe nach nicht begrenzt und wird je nach in Anspruch genommenen Leistungen bezahlt.

Die Grundvergütung und die variable Vergütung sind der Höhe nach begrenzt, die Nebenleistungen und Aufwandsersstattungen werden je nach Inanspruchnahme gewährt.

Angemessenheit der Vorstandsvergütung

Entsprechend dem Vergütungssystem nimmt der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen eine Überprüfung der Marktüblichkeit der Vorstandsvergütung vor, wobei diese grundsätzlich unter Berücksichtigung von Marktüblichkeit und Vergütungshöhe innerhalb des Konzerns erfolgt, soweit dies sinnvoll ist.

Maximalvergütung

Die aktuell gültige Vergütungsstruktur für die Vorstandsmitglieder sieht eine feste Grundvergütung vor. Die Nebenleistungen und Aufwandsersstattungen werden je nach Inanspruchnahme gewährt.

Zudem ist die variable Vergütung der Höhe begrenzt auf einen Zielerreichungsgrad von 125 Prozent.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 hat diesen Rahmen jeweils nicht überschritten.

Festvergütung im Geschäftsjahr 2021

Die Mitglieder des Vorstandes haben im Geschäftsjahr 2021 von der Gesellschaft folgende Festvergütung erhalten:

Vorstandsmitglied	Grundvergütung (fest)
Sven-Christian Frank	EUR 375.000,00

Variable Vergütung im Geschäftsjahr 2021

Die in 2021 gezahlte variable Vergütung bezieht sich auf die Vorstandstätigkeit im Jahr 2020. Die Ziele für das Jahr 2020 wurden laut Beschluss des Aufsichtsrates vollständig erfüllt, woraus sich der Anspruch auf die variable Vergütung ergibt. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde bislang keine Zielvereinbarung im Sinne des Anstellungsvertrages zwischen Aufsichtsrat und Vorstand geschlossen. Vielmehr wurde die Zahlung einer variablen Vergütung nach der Zielvereinbarung komplett beendet und als Abschluss für das Geschäftsjahr 2021 ein Betrag in Höhe von EUR 166.666,67 vereinbart, um den Anspruch auf den Long-Term-Incentive für die Vergangenheit gemäß Aufsichtsratsbeschluss abzugelten. Diese Vereinbarung sieht keine weiteren Zahlungen aus der Auflösung der Vereinbarung für die folgenden Geschäftsjahre vor.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, variable Vergütungsbestandteile zurückzufordern.

Drittzuwendungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG

Herr Maximilian Rienecker hat im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich Leistungen von der ADO Properties GmbH und der Adler Group S.A. in nachfolgend dargestellter Höhe bezogen.

Herr Thierry Beaudemoulin hat im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich Leistungen von der Adler Group S.A. in nachfolgend dargestellter Höhe bezogen.

Herr Sven-Christian Frank hat im Geschäftsjahr 2021 neben den Leistungen der Gesellschaft auch Leistungen von der Adler Properties GmbH in Höhe von monatlich fix EUR 200,00 bezogen, sowie der Adler Group S.A. zusätzlich Forderungen in Höhe von monatlich fix EUR 3.500,00 in Rechnung gestellt. Die Leistungen und nachfolgend in der Tabelle gewährte und geschuldete Leistungen gesamtheitlich dargestellt.

Bei den Leistungen seitens der ADO Properties GmbH und der Adler Group S.A. handelt es sich jeweils um Leistungen im Konzern und damit um Drittzuzwendungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG.

Die Adler Group S.A. ist die Konzernmuttergesellschaft der Adler Gruppe. Die Adler Properties GmbH ist wiederum eine 100-prozentige Tochter der Adler Group S.A. Die Adler Real Estate AG ist eine 96,72-prozentige Tochter der Adler Group S.A.

Die gewährte und geschuldete Vergütung im Geschäftsjahr 2021

Nach den Regelungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG ist im Vergütungsbericht über die jedem einzelnen gegenwärtigen oder früheren Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied im letzten Geschäftsjahr gewährte und geschuldete Vergütung zu berichten.

Gewährte Vergütung umfasst demnach den faktischen Zufluss in das Vermögen des Organmitglieds, unabhängig von der rechtlichen Grundlage und deren Wirksamkeit. Der Begriff der geschuldeten Vergütung umfasst im abgelaufenen Geschäftsjahr fällig gewordene, aber in diesem noch nicht zugeflossene Vergütung.

		Sven-Christian Frank		Maximilian Rienecker		Thierry Beaudemoulin	
	Gesellschaft	absolut (EUR)	in %	absolut (EUR)	in %	absolut (EUR)	in %
Festvergütung	Adler Group S.A.*	42.000,00		60.000,00		600.000,00	
	Adler Real Estate AG	375.000,00	70,55	0,00	60,57	0,00	65,09
	Adler Properties GmbH*	2.400,00		540.000,00		0,00	
Sachbezug	Adler Group S.A.*	0,00		42.000,00		34.332,00	
	Adler Real Estate AG	8.392,11	1,41	0,00	4,24	0,00	3,72
	Adler Properties GmbH*	0,00		0,00		0,00	
Tantieme ST	Adler Group S.A.*	0,00		256.027,00		287.408,00	
	Adler Real Estate AG	100.000,00**	16,82	0,00	31,45	0,00	31,19
	Adler Properties GmbH*	0,00		55.533,00**		0,00	
Tantieme LT	Adler Group S.A.*	0,00		0,00		0,00	
	Adler Real Estate AG	66.670,00**	11,22	0,00	3,74	0,00	0,00
	Adler Properties GmbH*	0,00		37.022,00**		0,00	
Sonst. Bonus	Adler Group S.A.*	0,00		0,00		0,00	
	Adler Real Estate AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Adler Properties GmbH*	0,00		0,00		0,00	
SARs	Adler Group S.A.*	0,00		0,00		0,00	
	Adler Real Estate AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Adler Properties GmbH*	0,00		0,00			
Gesamt		594.462,11	100,00	990.582,00	100,00	921.740,00	100,00

* Bei den Leistungen handelt es sich um Leistungen im Konzern und damit um Drittzuzwendungen gemäß § 162 Abs. 2 Nr. 1 AktG.
 ** Der Anspruch auf diese Zahlungen ist bereits in 2020 entstanden, die Auszahlung ist erst im Geschäftsjahr 2021 erfolgt.

Bezüge ehemaliger Vorstände im Geschäftsjahr 2021

Ehemalige Vorstandsmitglieder der Gesellschaft haben im Geschäftsjahr 2021 keine Vergütung bezogen.

Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist in § 17 der Satzung geregelt und lautet wie folgt:

§ 17 Aufsichtsratsvergütung

1. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz seiner Auslagen jährlich eine Vergütung. Die Höhe der Vergütung wird durch die Hauptversammlung festgelegt. Die Hauptversammlung beschließt erstmals für das am 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr die Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats, die in vierteljährlichen Raten ausbezahlt werden kann.
2. Die Gesellschaft trägt des Weiteren die Versicherungsprämien für die Haftpflichtversicherung, durch welche die Tätigkeit ihrer Aufsichtsratsmitglieder versichert wird.
3. Unterliegen die Vergütung und der Auslagenersatz der Umsatzsteuer, wird diese von der Gesellschaft erstattet, wenn diese vom Aufsichtsratsmitglied gesondert in Rechnung gestellt werden kann.

Über die Höhe der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder hat die Hauptversammlung zuletzt am 7. Juni 2017 wie folgt Beschluss gefasst, wobei die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 14. Dezember 2021 diese Vergütung bestätigt hat.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz seiner Auslagen für das laufende Geschäftsjahr 2017 und die nachfolgenden Geschäftsjahre eine jährliche Vergütung von EUR 50.000,00.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 100.000,00.

Der Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält EUR 75.000,00.

Das System, welches der Vergütung des Aufsichtsrats zugrunde liegt, stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist entsprechend der Anregung G.18 Satz 1 des DCGK eine reine Festvergütung. Variable Vergütungsbestandteile bestehen nicht.

Die Festvergütung beläuft sich aktuell auf EUR 50.000,00 im Jahr, wobei der Vorsitzende des Aufsichtsrates das Doppelte und sein Stellvertreter das Eineinhalbfache dieses Betrages erhalten. Eine zusätzliche jährliche Vergütung für den Vorsitz und die Mitgliedschaft in einem Ausschuss werden nicht gewährt.

Mit dieser Ausgestaltung wird entsprechend der Empfehlung G.17 des DCGK der höhere zeitliche Aufwand des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates angemessen berücksichtigt. Ein Sitzungsgeld wird nicht bezahlt. Es bestehen keine vergütungsbezogenen Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft und den Aufsichtsratsmitgliedern, die über die Bestimmung der Satzung hinausgehen. Es gibt keine weitere Vergütung im Falle des Ausscheidens oder eine Bestimmung hinsichtlich der Vergütung nach der Amtszeit. Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft erstattet jedem Aufsichtsratsmitglied die bei der Ausübung ihres Aufsichtsratsmandates vernünftigerweise entstehenden Auslagen sowie die gegebenenfalls auf seine Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer. Außerdem werden die Mitglieder des Aufsichtsrats in eine von der Gesellschaft unterhaltene Vermögensschaden-Haftpflichtver-

sicherung für Organmitglieder einbezogen, deren Prämie die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft zahlt. Die Ausgestaltung der Aufsichtsratsvergütung, die ausschließlich eine feste Vergütung vorsieht, stärkt die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats. Die Höhe der Aufsichtsratsvergütung ist unter Berücksichtigung der Aufsichtsratsvergütung anderer börsennotierter Gesellschaften in Deutschland marktgerecht. Damit fördert die Aufsichtsratsvergütung die langfristige Entwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft. Der Aufsichtsrat prüft in regelmäßigen Abständen, spätestens alle vier Jahre, ob die Vergütung seiner Mitglieder unter Berücksichtigung ihrer Aufgaben und der Lage des Unternehmens angemessen ist. Der Aufsichtsrat hat die Möglichkeit, einen horizontalen Marktvergleich und/oder einen vertikalen Vergleich mit der Vergütung der Mitarbeiter des Unternehmens vorzunehmen. Aufgrund der Besonderheit der Arbeit des Aufsichtsrats wird bei der Überprüfung der Aufsichtsratsvergütung in der Regel kein vertikaler Vergleich mit der Vergütung von Mitarbeitern des Unternehmens herangezogen. Abhängig vom Ergebnis einer Überprüfung kann der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand der Hauptversammlung einen Vorschlag zur Anpassung der Aufsichtsratsvergütung unterbreiten. Die in den Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat festgelegten Regeln für den Umgang mit Interessenkonflikten werden bei den Verfahren zur Fest- und Umsetzung sowie zur Überprüfung des Vergütungssystems eingehalten.

Für die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats ergab sich die nachfolgend dargestellte Vergütung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG für das Geschäftsjahr 2021 und 2022. Die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2021 wird demnach als gewährte Vergütung betrachtet, die Vergütung für das Geschäftsjahr 2022 als geschuldete Vergütung.

Aufsichtsrat	Vorsitzender Martin Billhardt		Stellvertretender Vorsitzender Thilo Schmidt		Claus Joergensen	
	absolut (EUR)	in %	absolut (EUR)	in %	absolut (EUR)	in %
Festvergütung	100.000,00	91,63	75.000,00	100,00	50.000,00	100,00
Sachbezug	9.135,43	8,37	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	109.135,43	100,00	75.000,00	100,00	50.000,00	100,00

Die im Geschäftsjahr 2021 gewährte Vergütung und der Auslagenersatz unterlagen der Umsatzsteuer. Diese wurden von den Aufsichtsratsmitgliedern jeweils gesondert in Rechnung gestellt und wurde somit von der Gesellschaft erstattet. Der hierfür aufgewendete Betrag betrug insgesamt EUR 41.633,13.

Vergleichende Darstellung der Ertragsentwicklung und der jährlichen Veränderung der Vergütung

Die nachfolgende Übersicht stellt gemäß § 162 Abs.1 Satz 2 Nr. 2 AktG die jährlichen Veränderungen der gewährten und geschuldeten Vergütung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, sowie die jährliche Veränderung der Ertragsentwicklung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft über die vergangenen fünf Geschäftsjahre dar. Die Gesellschaft selber hat keine Arbeitnehmer.

Die Vergleichsgruppe setzt sich somit aus den Mitarbeitenden der ADLER Real Estate Service GmbH zusammen. Bei der Vergleichsgruppe wurden unterschiedliche Tätigkeiten aus dem normalen Geschäftsbetrieb sowie verschiedene Hierarchieebenen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Durchschnittswerte wurden die totalen Bruttowerte des Monats Aprils des jeweiligen Geschäftsjahres auf 12 Monate hochgerechnet und anschließend durch die Anzahl der Mitarbeiter des jeweiligen Monats April geteilt.

Die Größe der Vergleichsgruppe unterliegt geringfügiger Schwankungen etwaiger Ein- & Austritte sowie ab 2020 aufgrund verschiedener Personalverschiebungen in Zusammenhang mit der Fusion. Bei dieser Berechnung wurden keine gewerblichen Mitarbeiter berücksichtigt.

Für die Ertragsentwicklung der Gesellschaft wird die Kennziffer des Jahresüberschusses der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft verwendet.

Ertragsentwicklung

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Jahresüberschuss = Konzernergebnis (Prozentuale Veränderung ggü. Vorjahr)	133 %	11 %	-183 %	136 %

Entwicklung Vorstandsvergütung – Gegenwärtige Mitglieder

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Maximilian Rienecker (seit 22. Dezember 2017)	172 %	8 %	230 %	56 %*
Thierry Beaudemoulin (seit 1. April 2021)	-	-	-	-
Sven-Christian Frank (seit 9. Juni 2016)	-74 %	-15 %	71 %	-43 %

Vorstandsvergütung – Ausgeschiedene Mitglieder

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Arndt Krienen (bis 27. Dezember 2017)	-43 %	-	-	-
Tomas de Vargas Machuca (bis 15. Dezember 2020)	-	-8 %	-	-

Aufsichtsratsvergütung – Gegenwärtige Mitglieder

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Martin Billhardt (seit 20. März 2020)	-	-	-	31 %
Thilo Schmid (seit 3. April 2014)	28 %	14 %	0 %	0 %
Dr. Peter Maser (seit 14. März 2022)	-	-	-	-

Aufsichtsratsvergütung – Ausgeschiedene Mitglieder

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Dr. Dirk Hoffmann (bis 29. Februar 2020)	4 %	-3 %	-83 %	-
Thomas Katzuba von Urbisch (bis 30. Mai 2018)	-58 %	-	-	-
Claus Joergensen (ab 30. Mai 2018)	-	72 %	0 %	-9 %

Durchschnittliche Arbeitnehmervergütung auf Vollzeitäquivalentbasis

Geschäftsjahr	2018 2018 vs. 2017	2019 2019 vs. 2018	2020 2020 vs. 2019	2021 2021 vs. 2020
Größe der Vergleichsgruppe (Anzahl MA)	48	57	66	59
Durchschnittliche Jahresvergütung	64.204,30 €	68.321,46 €	72.474,09 €	71.083,46 €
Prozentuale Veränderung vs. Vorjahr	0,8 %	6,4 %	6,1 %	-1,9 %

* Es handelt sich um eine Drittvergütung (s.o.)

Die Vergleichsgruppe setzt sich aus den Mitarbeitenden der ADLER Real Estate Service GmbH zusammen. Bei der Vergleichsgruppe wurden unterschiedliche Tätigkeiten aus dem normalen Geschäftsbetrieb sowie verschiedene Hierarchieebenen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Durchschnittswerte wurden die totalen Bruttowerte des Monats Aprils des jeweiligen Geschäftsjahres auf 12 Monate hochgerechnet und anschließend durch die Anzahl der Mitarbeiter des jeweiligen Monats April geteilt.

Die Größe der Vergleichsgruppe unterliegt geringfügiger Schwankungen etwaiger Ein- & Austritte sowie ab 2020 aufgrund verschiedener Personalverschiebungen in Zusammenhang mit der Fusion. Bei dieser Berechnung wurden keine gewerblichen Mitarbeiter berücksichtigt.

8. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

Risikomanagement-System

Nach § 91 Abs. 2 Aktiengesetz hat der Vorstand geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen (Risiken) früh erkannt werden.

Mit der Etablierung des Adler Group einschließlich der ADLER Real Estate AG und ihrer verbundenen Unternehmen sowie der Consus Real Estate AG und ihrer verbundenen Unternehmen im Jahr 2020 wurde ein harmonisiertes und einheitliches Risikomanagementsystem wie folgt entwickelt:

Unter Risikomanagement wird bei der Adler Group die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen verstanden, die erforderlich sind, um unternehmerische Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen rechtzeitig mit geeigneten Gegenmaßnahmen zu begegnen und die Risikostrategie der Adler Group umzusetzen. Unerkannte und damit unkontrollierte oder nicht adressierte Risiken können ein erhebliches Risikopotenzial darstellen, werden aber durch ein systematisches Risikomanagement reduziert.

Aus diesem Grund verfolgt ADLER als Teil der Adler Group eine Risikopolitik, die der Risikotragfähigkeit der Gesellschaft Rechnung trägt.

Das Ende 2020 eingeführte harmonisierte Risikomanagementsystem wurde daraufhin überprüft, ob es für das aktuelle Risikoumfeld, die Größe und die Anforderungen der Adler-Gruppe angemessen ist. Im Rahmen der V2.0 des Risikohandbuchs wurde der Risikokatalog im Wesentlichen um neue Einzelrisiken sowie um eine 7. Risikokategorie „Nachhaltigkeitsrisiken“.

Zu den wesentlichen Elementen des Risikomanagements zählen eine wohlüberlegte Risikostrategie, verantwortungsbewusste Risikoorganisation, regelmäßige Risikoidentifikation und -bewertung sowie eine aussagekräftige Berichterstattung als Basis für die Einleitung von wirksamen Maßnahmen. Zu Letzterem gehören in regelmäßigem Turnus stattfindende Besprechungen und Jours fixes, Controlling-Berichte, interne Genehmigungsprozesse bei weitreichenden Entscheidungen und Prüfmechanismen, wie das Vier-Augen-Prinzip. Zudem wird die Wirksamkeit des Risikomanagements laufend überprüft, z. B. durch die interne Revision, und Verbesserungspotenzial gehoben. Das übergeordnete Ziel des konzernweiten Risikomanagement-Systems, dessen Funktionsfähigkeit durch regelmäßige interne und externe Überprüfungen sichergestellt wird, ist die nachhaltige Existenzsicherung des ADLER-Konzerns als Teil der Adler Group.

Das weiterentwickelte Risikomanagementsystem ist im Adler-Group-weit geltenden Risikomanagement-Handbuch dokumentiert. Das Risikomanagement-Handbuch übernimmt als Richtlinie eine Steuerungsfunktion für den Vorstand und dokumentiert neben der Informationsfunktion die Pflicht zur fortlaufenden Umsetzung des Risikomanagements und ist somit Bestandteil der konzernweiten Corporate Governance. Zusammen mit dem erweiterten Risikokatalog und der festgelegten Risikoorganisation bildet es die Grundlage für die aktuelle Risikoeinschätzung zum 31. Dezember 2021.

Im Risikomanagement-Handbuch sind Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten, der Risikomanagementprozess inklusive Identifizierung und Bewertung, Überwachung des Risikomanagementsystems sowie Risikoberichterstattung wie folgt festgelegt.

Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement, er entscheidet über Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und über dessen Ressourcenausstattung. Er legt die Risikostrategie und -grundsätze der ADLER-Gruppe als Teil der Adler Group und die Verfahren zur Risikosteuerung fest. Im Rahmen der Risikostrategie werden die Richtlinien für das operative Risikomanagement definiert, wie z. B. die Vorgabe von maximalen Verlustgrenzen (sog. Limits), bei deren Überschreiten Maßnahmen zur Risikosteuerung verpflichtend einzuleiten sind oder Toleranzgrenzen, bis zu denen ein Risiko akzeptiert werden kann. Die in der Berichterstattung dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagementsystems werden durch den Vorstand verabschiedet und bei der Unternehmenssteuerung berücksichtigt.

Der Aufsichtsrat überwacht regelmäßig die Risiken und überprüft die Wirksamkeit der aktuellen Verfahren in Bezug auf Risikomanagement und interne Kontrolle.

Die Risikoverantwortlichen übernehmen die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation, Steuerung und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich.

Risikomanagementprozess

Die Abteilung zentrales Risikomanagement koordiniert den Risikomanagementprozess, plausibilisiert und konsolidiert die Ergebnisse der Risikoidentifikation und -bewertung durch die Risikoverantwortlichen und erstellt den regelmäßigen Bericht für den Vorstand und den Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG. Darüber hinaus ist eine interne Ad-hoc-Berichterstattung über wesentliche und unternehmensgefährdende Risiken vorgesehen.

Somit wird der Vorstand in die Lage versetzt, wesentliche Risiken im und für das Unternehmen systematisch und rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten sowie entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Potenzielle Gefahren für den Unternehmenswert oder die -entwicklung werden frühzeitig erkannt. Als weiterer Bestandteil der Risikoidentifikation innerhalb des Risikomanagementsystems ist ein Frühwarnsystem eingerichtet. Es soll dazu dienen, Risiken durch schwache Signale so rechtzeitig zu erkennen, dass Maßnahmen zur Abwehr der Risiken im Vorfeld möglich sind.

Risikobewertung

Die Risiken werden sechs Risikokategorien zugeordnet und nach einem Scoring-Modell mit sechs Schadensklassen und sechs Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Die Risikobewertung erfolgt damit durch eine zielgerichtete Messung und Beurteilung der identifizierten Risiken. Auf Basis des Scoring-Modelles können Auswirkungen auf Kosten und Erträge, Liquidität, Werte und Image von ADLER direkt gemessen werden. Zudem dient es dazu, die Relevanz der gemessenen Risiken einzuschätzen, um dadurch bedeutende Risiken herauszufiltern. Im Vordergrund steht dabei die Einhaltung von Risikogrenzen bzw. Schwellenwerten.

Die Risiken werden den folgenden sechs Kategorien zugeordnet:

- Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- Strategische Risiken
- Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken
- Risiken in der Bestandsverwaltung (inkl. interner Projektentwicklung)
- Unternehmensspezifische Risiken
- Nachhaltigkeitsrisiken

ADLER verwendet bei der Bewertung der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit eine 6-er-Skala. Durch die Bewertung wird den Risiken ein Score als durchschnittlicher Wert von Schadensklasse und Eintrittswahrscheinlichkeit zugeordnet.

Schadenshöhe	Akzeptables Risiko		Ad hoc meldepflichtiges Risiko		Einleitung einer Sofortmaßnahme	
	Unwahrscheinlich	Fernliegend	Selten	Denkbar	Möglich	Wahrscheinlich
Unternehmensgefährdend	3,5	4	4,5	5	5,5	6
Gravierend	3	3,5	4	4,5	5	5,5
Einschneidend	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Wesentlich	2	2,5	3	3,5	4	4,5
Mittel	1,5	2	2,5	3	3,5	4
Gering	1	1,5	2	2,5	3	3,5
	Unwahrscheinlich	Fernliegend	Selten	Denkbar	Möglich	Wahrscheinlich

Überwachung des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig überwacht sowie an Veränderungen im Umfeld und im Unternehmen angepasst und weiterentwickelt. Die Risikoüberwachung dient der Überprüfung, ob die im Rahmen der Risikosteuerung ergriffenen Maßnahmen die gewünschte Wirkung entfaltet haben und ob die betrachteten Risikopositionen nach durchgeführten Steuerungsmaßnahmen die vorgegebenen Soll-Werte einhalten. Die notwendigen Anpassungen in den zentralen Elementen des Risikomanagementsystems werden fortlaufend im Risikomanagement-Handbuch aufgenommen.

Risikoberichterstattung

Die Dokumentation der wesentlichen Risiken erfolgt vierteljährlich in dem Risikobericht an den Vorstand. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig intensiv über die Geschäftsentwicklung und den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Das wichtigste Ziel der Risikoberichterstattung ist die Sicherstellung einer unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten vollständigen, richtigen und frühzeitigen Information der Entscheidungsträger über risikorelevante Entwicklungen. Auf dieser Grundlage können Risiken rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig angestoßen werden. Neue Risiken mit hohen Auswirkungen auf das Unternehmen oder stark negative Veränderungen unterliegen einer Ad-hoc-Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

Das interne Kontrollsystem (IKS) ist ein Teilbereich des Risikomanagementsystems. Kontrollmaßnahmen können Risiken vermeiden oder reduzieren. Der Vorstand ist für die Einrichtung, Überwachung, Überprüfung der Wirksamkeit und Weiterentwicklung des IKS verantwortlich.

Die wesentlichen Ziele des rechnungslegungsbezogenen IKS im Sinne der einschlägigen Vorschriften sind

- die Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit und des Schutzes des Unternehmensvermögens;
- die Sicherstellung der Zuverlässigkeit der internen und externen Rechnungslegung;
- die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Normenkonformität des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts zu gewährleisten.

Die Richtlinienkompetenz für eine einheitliche und standardisierte Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften nach den International Financial and Reporting Standards (IFRS) sowie die inhaltliche Verantwortung im Abschlusserstellungsprozess obliegt dem Bereich Accounting and Reporting der ADLER. Die für den Konzernanhang und den Lagebericht erforderlichen Daten werden auf Konzernebene aggregiert und aufbereitet.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung ist die bewusste Trennung von Verwaltungs-, Ausführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen. ADLER stellt dies durch eine entsprechende Zuordnung von Verantwortlichkeiten sicher. Zur Sicherstellung einer marktgerechten und zutreffenden Bewertung des Vermögens bedient sich ADLER externer Dienstleister, die auf die Bewertung von Immobilien spezialisiert sind.

Der Abschlussprüfer erstellt in Zusammenarbeit mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat einen risikoorientierten Prüfungsplan und prüft, ob die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Richtlinien für das Kontroll- und Risikomanagement eingehalten wurden. Die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit der definierten Kontrollen werden somit überwacht. Adressaten des Prüfungsberichts sind der Vorstand und der Aufsichtsrat, so dass die Organe in der Lage sind, mögliche Fehler zu beseitigen und das IKS zu verbessern.

Risikoeinschätzung zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021

Die Risikoeinschätzung zum 31. Dezember 2021 erfolgte entsprechend des weiterentwickelten Risikomanagementsystems der ADLER. Im folgenden Abschnitt werden die aus Sicht des ADLER-Konzerns besonders relevanten Risiken und Steuerungsmaßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Überwälzung dargestellt.

Der ADLER-Konzern sieht sich einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder in Summe nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns insgesamt auswirken können. Nachfolgend sind alle aus Sicht des ADLER-Konzerns relevanten Risiken dargestellt. Bei der Bestimmung ihrer Bedeutung sind im Wesentlichen die möglichen Auswirkungen auf ADLER unter Berücksichtigung der Einbindung in die Adler Group dargestellt.

Ein Risiko wird als relevant betrachtet, soweit es einen Score-Wert von mehr als 3,0 hat, und als sehr relevant bei einem Score-Wert größer/gleich 4,0. In der vorliegenden Risikoeinschätzung werden Risikokategorien und -unterkategorien – soweit angemessen – zusammengefasst, aber auch auf einzelne Risiken eingegangen.

Die bedeutendsten Einzelrisiken von ADLER stellen sich wie folgt dar:

	Risikounterkategorie	Risikokategorie	Risiko-Score
1.	Risiken der Unternehmenskommunikation	Unternehmensspezifische Risiken	6,13
2.	Liquiditätsrisiken	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	5,50
3.	Prozessuale Risiken im Controlling	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	4,75
4.	Zentraler Einkauf	Unternehmensspezifische Risiken	4,63
5.	Projektphase: Build & Deliver / Projektrealisation	Risiken in den Projektentwicklungsphasen	4,61
6.	Personalrisiken	Unternehmensspezifische Risiken	4,48
7.	Wirtschaftliche Entwicklung (national)	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4,25
8.	Immobilienmarkt	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4,25
9.	Projekt und Grundstücksentwicklung	Strategische Risiken	4,25
10.	Risiko aus der Unternehmens- und Aktionärsstruktur	Strategische Risiken	4,25
11.	Risiken aus der Kapitalstruktur	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	4,25
12.	Verschlechterung des externen Unternehmensratings	Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken	4,25
13.	Kapitalmarktrisiko	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	4,00
14.	Bestandsaufbau	Strategische Risiken	4,00

Die im Vergleich zum Vorjahr signifikante Erhöhung der Risiko-Scores zum Stichtag 31. Dezember 2021 ist im Grundsatz auf höhere Risikobewertungen der Risikoverantwortlichen durch Veränderung des Risikoumfelds und in der Folge den daraus resultierenden Korrelationsaufschlägen zurückzuführen.

Die Risiken des ADLER-Konzerns umfassen neben allgemeinen Risiken, die für alle Unternehmen gelten, insbesondere die immobilien-spezifischen Risiken aus dem Ankauf, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilienbeständen sowie die damit im Zusammenhang stehenden real- und finanzwirtschaftlichen Risiken.

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Negative Veränderung der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Immobilienmärkte sind jedoch generell anfällig für Veränderungen in der Gesamtwirtschaft. Folglich wird unser Geschäft von Faktoren beeinflusst, die sich auf das allgemeine wirtschaftliche Umfeld auswirken, wie z. B. Zinssätze, Höhe der Staatsverschuldung, Bruttoinlandsprodukt, höhere Inflationsraten sowie politische und Finanzmarktbedingungen, vor allem in Deutschland und unseren verschiedenen Teilmärkten. Diese Faktoren spielen eine wichtige Rolle bei der Bestimmung der Immobilienwerte, des Mietniveaus, der Wiedervermietungsfristen, der Gesamtnachfrage, der Leerstandsquote und der Umschlagshäufigkeit in diesen Märkten und Teilmärkten. Darüber hinaus können lokale und regionale Variationen dieser Faktoren dazu führen, dass ihre Auswirkungen auf unser Wohnimmobilienportfolio erheblich variieren. Die anhaltende Ungewissheit über die Entwicklung der Weltwirtschaft, beispielsweise aufgrund der anhaltenden Staatsschuldenkrise und der Inflations- und Deflationsrisiken in vielen Teilen der Welt, insbesondere in Europa, sowie die von der Europäischen Zentralbank angekündigte quantitative Lockerung, kann zu wirtschaftlicher Instabilität, eingeschränktem Zugang zu Fremd- und Eigenkapitalfinanzierungen und möglichen Zahlungsausfällen unserer Vertragspartner führen. Angesichts verschiedener Abhängigkeiten von internationalen Märkten, insbesondere von China und Russland, könnten Rohstoffe und Dienstleistungen für die Instandhaltung und Entwicklung von Gebäuden sowie Energie zu angemessenen Preisen immer weniger verfügbar sein. Mit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges durch Einmarsch und Bombardierung durch die russische Armee und den damit verbundenen Sanktionen durch Europa und die USA Ende Februar 2022 besteht das Risiko, dass sich die wirtschaftliche Situation verschlechtert. Über die tatsächlichen Auswirkungen können zum Zeitpunkt der Berichterstattung keine Aussagen getroffen werden.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus negativen Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als sehr relevant ein.

Veränderungen des politischen und gesellschaftlichen Umfelds

Die wichtigsten Faktoren des politischen Umfelds für Unternehmen sind die Organisation und Stabilität des politischen Systems einer Region. Dazu gehören insbesondere die Stabilität und Verlässlichkeit der politischen Gremien und deren Rolle bei der Gestaltung des Wirtschaftslebens (Interventionen, Subventionen, Wettbewerbspolitik, Handelspolitik usw.). Das Risiko des politischen Umfelds beschreibt das Risiko einer negativen Veränderung der politischen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene, wie z. B. Regierungswechsel und die damit verbundenen politischen Programme sowie Volksabstimmungen, die entsprechendes politisches Handeln erfordern.

Unser operatives Geschäft unterliegt den allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Nachteilige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, wie z. B. zwingende ökologische Modernisierungsvorschriften, Beschränkungen bei Modernisierungsmaßnahmen oder Vorschriften (einschließlich Steuern), die im Falle eines Immobilienverkaufs zu Kosten führen, können sich nachteilig für uns auswirken. Deutsche Mieterschutzgesetze und bestehende Mieterhöhungsbeschränkungen könnten die Erhöhung der Mieten der von uns gehaltenen Wohneinheiten erschweren.

Änderungen von Gesetzen und regulatorischen Rahmenbedingungen in den Bereichen Bau, Energieeffizienz, Verkehrssicherungspflicht und Mieterschutz können die Wirtschaftlichkeit geplanter Maßnahmen beeinträchtigen oder bisher nicht geplante Maßnahmen erforderlich machen. Die monetären Auswirkungen

solcher Anforderungen sind aufgrund der entsprechenden Umsetzungszeiträume in der Regel im Voraus kalkulierbar und werden daher in die Geschäftsplanung des Unternehmens einbezogen.

Regulatorische Eingriffe in das Mietrecht können Auswirkungen auf die Finanzlage eines Wohnungsunternehmens haben. Die von der Bundesregierung im Jahr 2015 beschlossene Gesetzesänderung zur Dämpfung von Mieterhöhungen in Berlin schränkt den Spielraum für Mieterhöhungen bei der Wiedervermietung von Wohnraum ein.

Weitere Gesetzesänderungen sind regelmäßig Gegenstand der Diskussion. Es ist nicht auszuschließen, dass es im Zuge der Bundestagswahl zu weiteren regulatorischen Änderungen kommen wird.

Darüber hinaus könnten wir von Änderungen des öffentlichen Baurechts betroffen sein, die unsere Möglichkeiten zur Bewirtschaftung unserer Immobilien in der von uns erwarteten Weise einschränken könnten.

Die Entwicklung der Altersstruktur und die Veränderung der Mentalität sowie der Lebens- und Arbeitsweise der Bevölkerung hat einen erheblichen Einfluss auf verschiedene Bereiche der wirtschaftlichen Tätigkeit der ADLER.

Da es der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ gelungen ist, bis zum 25. Juni 2021 mehr als die erforderlichen 175.000 gültigen Unterstützerunterschriften zu sammeln, fand am 26. September 2021 ein Volksentscheid über die Enteignung statt. Am Wahltag sprachen sich 57,6 % der Wählerinnen und Wähler für die Sozialisierung des privaten Wohnungsbaus durch große Immobiliengesellschaften aus. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses wird wahrscheinlich eine Expertenkommission eingesetzt, die die Umsetzung eines solchen Gesetzes bewerten soll. Auf der Grundlage ihrer Empfehlungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate vorgelegt werden sollen, wird der Senat von Berlin voraussichtlich über das weitere Vorgehen entscheiden. Am 21. Dezember 2021 wurde Franziska Giffey zur Regierenden Bürgermeisterin gewählt. Im Koalitionsvertrag verpflichtet sich die rot-grün-rote Landesregierung, eine „Expert:innenkommission“ einzuberufen, deren Aufgabe es ist, das Volksbegehren umzusetzen. Genau einen Monat nach der Wahl von Franziska Giffey zur Regierenden Bürgermeisterin legt die Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ in einer Pressekonferenz ihre Anforderungen an die Enteignungskommission vor. Der Fokus der Kommission soll klar auf der Umsetzung des Volksentscheids liegen. Die Regierende Bürgermeisterin initiierte ein Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen. Laut einer gemeinsamen Erklärung zum Auftakt der Gespräche zum Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen sollen ambitionierte Ziele für den Wohnungsneubau gesetzt werden, bezahlbarer Wohnraum erhalten werden sowie Modernisierungen sozial- und klimaverträglich umgesetzt werden.

Ukraine-Konflikt

Mit Beginn des Ukraine-Konflikts wurden die Risikoverantwortlichen gebeten, zusätzliche Risiken, die sich aus dieser neuen politischen Situation ergeben, als ein Ereignis nach dem Bilanzstichtag zu bewerten.

Im Vermietungsgeschäft werden höhere Energiekosten zu erhöhten Kosten auf der Mieterseite führen und damit die Geschäftsgrundlage der ADLER beeinflussen („Nebenkosten als zweite Miete“). Die Frage wird sein, wie der Staat Geringverdiener vor den Kostensteigerungen schützen will, z.B. durch erhöhte Wohnkostenzuschüsse. Das wird sich erst im nächsten Winter zeigen, und bis dahin könnten Lösungen erarbeitet worden sein, die das Unternehmen einerseits unabhängiger von russischen Gas- und Öllieferungen machen und andererseits Kostenexplosionen verhindern.

Mögliche Folgen des Konflikts für das Entwicklungsgeschäft könnten steigende Kosten, insbesondere Energiekosten, und damit auch steigende Baukosten sein, die sich auf die Projekte auswirken werden, wobei die Folgen des Mangels an Mitarbeitern, auch bei Subunternehmern, und die daraus resultierenden

Auswirkungen auf laufende Projekte durch die Rückkehr ukrainischer Mitarbeiter in die Ukraine nicht als vorrangig angesehen werden. Im Bereich der Bau- oder Dienstleistungsrahmenverträge sind der Einkaufs- abteilung keine Rahmenverträge mit russischen Unternehmen bekannt.

Bei der Geschäftspartnerprüfung muss in der nächsten Zeit angesichts der Ukraine-Krise besonders auf die Sanktionslisten-Prüfung geachtet werden, da viele russische Oligarchen auf diesen gelistet werden oder bereits auf diesen gelistet sind.

ADLER und Adler Group haben keine Finanzierungsvereinbarungen mit russischen Banken. Portfoliofinan- zierungen sind davon nicht betroffen. Die bestehende Garantielinie mit der RBI AG ist nicht in Anspruch genommen und nicht von strategischer Bedeutung. Die RBI hat ein hohes Russland-Exposure, das die zu- künftige Geschäftspolitik beeinflussen könnte.

Kurzfristig erschweren Marktschwankungen eine mögliche Refinanzierung. Als Unternehmen mit einem schwächeren Kreditrating könnte die Adler Group davon betroffen sein. Da eine (Re-)Finanzierung jedoch nicht geplant ist, wird sich dies kurz- bis mittelfristig nicht auf die Adler Group auswirken. Darüber hinaus scheiden russische Investoren als potenzielle Anleger aus.

Im Bereich Personalentwicklung / Weiterbildung könnte es Bedarf für ein höheres Budget z. B. für

- Schulungsangebote wie Deutschkurse für eingestellte Flüchtende
- Maßnahmen zur psychologischen Betreuung von Mitarbeitenden und Bewältigungsmaßnahmen
- Psychologische Gefährdungsbeurteilungen

Es besteht ein erhöhtes Risiko des Wegfalls von Schlüsselpersonen durch emotionale und psychische Mehr- belastung oder direkte Verflechtungen mit dem vorherrschenden Konflikt. Zudem könnte zu einem erhöh- ten Krankenstand aufgrund emotionaler und psychischer Mehrbelastung durch den vorherrschenden Kon- flikt sowie möglicher Ausfall von direkt Betroffenen Mitarbeitenden kommen. Ausfall von Mitarbeitern kann auch in der Freistellung für ehrenamtliche Tätigkeiten bspw. in der Flüchtlingshilfe begründet sein.

In der Belegschaft kann es zu Diskriminierung von russischen Kolleg:innen kommen, alleine aufgrund der Tatsache, dass sie russisch sind und damit Opfer der allgemeinen Stimmung gegenüber Russland werden oder im vorliegenden Konflikt eine prorussische Haltung einnehmen und dies äußern.

Die Adler Group und somit auch ADLER möchte dazu beitragen, die unmittelbare Notlage zumindest ein wenig zu lindern. Deshalb wird die Adler Group Wohnungen aus ihrem Bestand in Berlin für die Unterbrin- gung von Flüchtlingen zur Verfügung stellen. Die zentrale Organisation wird von der KAURI CAB in Abstim- mung mit der Vermietungsabteilung der Adler Group übernommen. Die gemeinnützige Vermittlungsplatt- form „Wohnungswirtschaft hilft“ wurde eigens für diesen Zweck gegründet.

Der Vorstand geht davon aus, dass potenzielle Risiken, die sich aus dem (gesellschafts-)politischen Umfeld er- geben, einen relevanten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, Ertrags- und Liquiditätsslage der ADLER haben.

Kapitalmarktrisiken

Die ungewissen Folgen der politischen Instabilität haben bereits zu einer zusätzlichen Volatilität auf den Finanzmärkten geführt. Da die Gesellschaft auf den Zugang zu den Finanzmärkten angewiesen ist, um ihre Verbindlichkeiten zu refinanzieren und Zugang zu neuen Finanzierungen zu erhalten, könnten anhaltende politische Unsicherheiten und eine Verschlechterung des wirtschaftlichen Umfelds die Fähigkeit der Gesell- schaft und ihrer Muttergesellschaft beeinträchtigen, bestehende und zukünftige Verbindlichkeiten zu refi- nanzieren oder Zugang zu neuen Finanzierungen zu erhalten, und zwar jeweils zu günstigen Konditionen oder überhaupt.

Durch eine unzureichende Kommunikation mit dem Kapitalmarkt besteht das Risiko, dass die Erwartungen des Kapitalmarkts nicht erfüllt werden und damit die Reputation der Adler-Gruppe geschädigt wird. Die Gesellschaft kommuniziert daher regelmäßig mit Investoren und Analysten durch Calls zu Quartals-, Halbjahres- und Jahresergebnissen, Teilnahme an Aktienforen und direkte Kommunikation auf Roadshows.

Die Adler Group S.A. ist Gegenstand eines am 6. Oktober 2021 veröffentlichten Berichts der Firma „Viceroy Research“, hinter der der Leerverkaufsinvestor Fraser Perring steht. Dieser Bericht enthält Anschuldigungen, die die Adler-Gruppe auf das Schärfste zurückweist. Dieser Bericht setzte den Aktienkurs und die Anleihekurse der Adler-Gruppe stark unter Druck. Dieser Fall zeigt die zunehmende Gefahr von möglichen Leerverkäufen.

Der Vorstand geht davon aus, dass potenzielle Risiken, die sich aus dem Kapitalmarkt für die ADLER als gelistete Gesellschaft ergeben, einen sehr relevanten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, Ertrags- und Liquiditätssituation der ADLER haben.

Pandemierisiko

Am 30. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) aufgrund des Ausbruchs des Coronavirus einen internationalen Gesundheitsnotstand ausgerufen. Seit dem 11. März 2020 hat die WHO die Ausbreitung des Coronavirus als Pandemie eingestuft. Die rasche Ausbreitung des Coronavirus hat zu einer Verschlechterung der politischen, sozioökonomischen und finanziellen Situation in Deutschland geführt, was sich folglich negativ auf unser Geschäft auswirken könnte. Jede weitverbreitete Gesundheitskrise, einschließlich des Coronavirus und zukünftiger Pandemien, könnte dazu führen, dass unsere Mieter nicht in der Lage sind, ihre Mieten bei Fälligkeit oder überhaupt zu zahlen, den beizulegenden Zeitwert unserer Immobilien negativ beeinflussen, einen erheblichen Rückgang des Gesamtmietniveaus in den betroffenen Gebieten verursachen und letztlich unsere Fähigkeit beeinträchtigen, Fremd- und Eigenkapital zu attraktiven Bedingungen oder überhaupt zu erhalten. Die weitere Ausbreitung des Coronavirus und die Auswirkungen auf das Geschäft von ADLER werden laufend überprüft.

Zwar konnten die offensichtlich wirksamen Maßnahmen der am 25. April 2021 in Kraft getretenen Notbremse zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie durch Änderung des Infektionsschutzgesetzes und die fortgesetzten Impfungen in der Bevölkerung die vierte Welle hoher Infektionen nicht verhindern, doch schien dieses Risiko bis Ende 2021 keine Auswirkungen auf das Geschäft des Unternehmens zu haben. Seit November 2021 ist die neue Mutation von COVID-19, Omikron, für eine hohe Infektionsrate und Personalmangel in verschiedenen Bereichen verantwortlich. Im Jahr 2022 wird mit der weiten Verbreitung der Covid-Mutation Omikron das Pandemierisiko für ADLER relevant werden. Aufgrund der höheren Rate von Durchbruchinfektionen bei geimpften Personen ist es möglich, dass die ADLER eine steigende Anzahl von gleichzeitigen Infektionen und/oder Quarantäneanordnungen unter ihren Mitarbeitern erfährt, was sich negativ auf die Geschäftsprozesse (Ergebnisse und Fristen) auswirken kann.

Weitere Auswirkungen des Coronavirus auf die Gesamtwirtschaft in Deutschland sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses ungewiss und könnten noch erheblich sein.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der weiteren Ausbreitung der Pandemie und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als relevant ein.

Strategische Risiken

Risiko aus der Unternehmensform und Aktionärsstruktur

Risiken, die sich aus der Unternehmensform als gelistete Aktiengesellschaft ergeben, umfassen neben den aktien- und börsenrechtlichen Anforderungen, z.B. Veröffentlichungs- und Meldepflichten, Formalitäten im Zusammenhang mit der Hauptversammlung, auch die Empfehlungen des Corporate Governance Kodex.

Börsennotierte Unternehmen stehen im Fokus der Finanzbehörden, die versuchen, Verstöße gegen ihre Verpflichtungen aufzudecken. Jede Verletzung oder jeder Verstoß gegen diese Gesetze und Vorschriften könnte das Ansehen von ADLER und der Adler-Gruppe insgesamt beeinträchtigen und das Unternehmen je nach Fall einem Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren aussetzen, das zu nachteiligen Urteilen und Bußgeldern führen könnte. Mitte November 2021 erhielt ADLER ein Schreiben der BaFin, dass das Panel DPR/FREP mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 aufgelöst wird und die BaFin die Prüfung des ADLER-Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 sowie des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 einschließlich der jeweils zugehörigen zusammengefassten Lageberichte anstelle der DPR durchführen wird. Am 6. Dezember 2021 übermittelte die BaFin einen ersten Fragenkatalog (vor allem zu Bewertungsfragen), der von ADLER ordnungsgemäß beantwortet wurde. Am 10. Februar 2022 legte die BaFin mit dem zweiten Fragenkomplex nach, der derzeit von ADLER beantwortet wird.

Wichtig für das Unternehmen sind auch die Zusammensetzung der Aktionärsstruktur sowie die wirtschaftlichen Interessen und die Reputation des Hauptaktionärs. Dabei spielt es eine Rolle, ob die Investoren nachhaltig investieren wollen und dem Unternehmen langfristig als Kapitalgeber zur Verfügung stehen, ggf. auch über zusätzliches Kapital im Rahmen von Kapitalerhöhungen, oder ob sie nur kurzfristig – über steigende Aktienkurse – ihren Gewinn maximieren wollen. Der insbesondere von Finanzinstituten geforderte KYC-Prozess könnte z.B. aufgrund der schlechten Reputation des Hauptaktionärs zu negativen Auswirkungen auf das Unternehmen führen.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der Unternehmensform und der Aktionärsstruktur sowie die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Risiken im Zusammenhang mit der Integration von ADLER in die Adler Group

Wir gehen davon aus, dass die Integrationen ein mehrjähriger Prozess sein werden, der erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen erfordert. Die erfolgreiche Integration der bestehenden Belegschaften, IT-Systeme, Unternehmenskulturen und -strukturen sowie die Einführung gemeinsamer Prozesse sind für den Erfolg der Gesellschaft wesentlich. Die Integration wird zeit- und kostenaufwendig sein und könnte sich negativ auf unsere Geschäftstätigkeit und/oder die der Adler-Gruppe auswirken.

Zu den Schwierigkeiten während des Integrationsprozesses können die Verwaltung einer wesentlich größeren Gruppe, einschließlich des Umfangs des Portfolios und der Anzahl der Vermögenswerte sowie der Entwicklungsprojekte, die Kombination, Standardisierung, Harmonisierung und Straffung der Geschäftsaktivitäten und -prozesse, einschließlich der den Mietern und Kunden angebotenen Dienstleistungen, sowie die Koordinierung der Buchhaltungs-, IT-, Kommunikations- und Verwaltungssysteme in der Gruppe gehören. Darüber hinaus können Probleme bei der Bewältigung möglicher Unterschiede in den Unternehmenskulturen und Führungsphilosophien auftreten. Die Integration von ADLER und Consus in die Adler-Gruppe könnte unvorhergesehene und unerwartete Verpflichtungen nach sich ziehen und zu einem vollständigen oder teilweisen Verfall von steuerlichen Verlustvorträgen führen, und der Erwerb von 95 Prozent oder mehr der Anteile an den Gesellschaften könnte RETT auslösen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Integration und Reorganisation schätzt der Vorstand das Integrationsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken

Verschlechterung des externen Unternehmensratings

Die der Adler Group als Muttergesellschaft von ADLER von Rating-Agenturen zugewiesenen Ratings sind ein Indikator für die Fähigkeit des Unternehmens, seinen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen. Ratingagenturen können ihre Ratings kurzfristig ändern, aussetzen oder zurückziehen. Die Bonitätseinstufungen der Gesellschaft können in Zukunft aufgrund der Übernahme von Consus Real Estate oder aufgrund von Faktoren, die außerhalb unseres Einflussbereichs liegen, wie z.B. eine Verschlechterung der Immobilien- oder Finanzmärkte oder eine schwächere finanzielle Leistung der Gesellschaft oder ein zukünftiges Engagement im Entwicklungsgeschäft, das durch erhöhte Investitionen und fremdfinanzierte Profile gekennzeichnet ist, herabgestuft oder entzogen werden.

Am 10. November 2020 platzierte die Adler Group S.A. erfolgreich eine unbesicherte sechsjährige Anleihe mit einem festen Kupon von 2,75 Prozent sowie Anfang 2021 eine neue Anleihe in Höhe von EUR 1,5 Milliarden und die Anleihe über EUR 500 Millionen unter dem neuen EMTN-Programm. Aufgrund der hohen Bonität der Anleihen und der hohen Vermögensbasis der Adler Group S.A. werden die Anleihen von Standard & Poor's mit BB+ bewertet. Am 11. August 2021 bestätigte Standard & Poor's das „BB“-Rating, stufte das Rating jedoch am 11. Oktober 2021 auf „B+“ herab und begründete dies mit der „geschäftlichen Unsicherheit und der Verknappung der Liquidität nach dem Viceroy-Bericht“.

Am 11. Februar 2022 stufte Standard & Poor's das Rating der Adler Group auf „B-“ herab und begründete dies mit weiteren Verzögerungen bei der geplanten Veräußerung ihrer nicht strategischen Entwicklungsprojekte nach den jüngsten Veräußerungen von ertragsgenerierenden Wohnimmobilien im Wert von rund 1,05 Milliarden Euro an KKR & Co. Inc. und Velero Immobilien AG und dem erfolgreichen Abschluss der LEG Immobilien AG (LEG) Transaktion.

S & P ist der Ansicht, dass die Volatilität des Cashflows der Adler Group aufgrund der zunehmenden Abhängigkeit vom Entwicklungsportfolio, das sich aufgrund von Verzögerungen bei Verkäufen und Projektauslieferungen weiterhin unterdurchschnittlich entwickelt, deutlich zugenommen hat. Nach Ansicht von S & P führt dies zu weiteren Unsicherheiten bei der EBITDA- und Cashflow-Generierung und könnte die Kennzahlen des Unternehmens über die Base-Case-Prognose hinaus beeinträchtigen. Die jüngste Ankündigung von Adler, dass sich die Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Jahr 2021 aufgrund einer forensischen Untersuchung durch KPMG wahrscheinlich verzögern wird, sorgt für weitere Unsicherheiten. Die Liquidität der Adler Group wird als weniger als ausreichend angesehen. S&P ist der Ansicht, dass der jüngste Verkauf von ertragreichen Vermögenswerten Adler helfen wird, ihren Liquiditätsbedarf für die nächsten 12 Monate zu decken. Allerdings sieht die Rating-Agentur nach wie vor Hürden für den Zugang der Adler Group zu den Kapitalmärkten. Zur Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfs könnte das Unternehmen weiterhin von der erfolgreichen Durchführung von Anlagenverkäufen oder dem Eingang der ausstehenden Forderungen abhängig sein.

Jede weitere negative Veränderung des Kreditratings der Gesellschaft könnte künftige Finanzierungen und Schuldtitelemmissionen der Adler-Gruppe erschweren und verteuern und könnte unter anderem die Stellung erhöhter Sicherheiten erfordern, wenn sie überhaupt in der Lage ist, zusätzliche Finanzierungen zu erhalten. Eine Herabstufung oder ein Entzug der Bonitätsbewertung der Gesellschaft könnte auch zu einer Vernetzung bestimmter Finanzkennzahlen in ihren jeweiligen Kreditlinien, Finanzierungsvereinbarungen und/oder Schuldverschreibungen führen und sich erheblich nachteilig auf die Geschäfte der Adler Group und von ADLER auswirken.

Der Vorstand schätzt das Risiko einer Verschlechterung des externen Unternehmensratings und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Bewertungsrisiko

Der größte Teil des Gesamtvermögens der ADLER besteht aus Renditeliegenschaften, Entwicklungsprojekten und Geschäfts- oder Firmenwerten, die empfindlich auf Änderungen der Bewertungsparameter reagieren. Die Bewertung von Immobilien ist ein zentrales Thema für Immobilienaktiengesellschaften. Die Bewertung wird im Wesentlichen durch die Parameter Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssatz, Marktmiete und Leerstandsquote beeinflusst. Insofern besteht das Risiko, dass bei einer ungünstigen Entwicklung der Parameter der Wert von Immobilienportfolios angepasst werden muss. Zudem besteht das Risiko, dass die von den Gutachtern ermittelten Werte nicht am Markt realisiert werden können. Zum 31. Dezember 2021 hat ADLER Immobilienbesitz in Höhe von EUR 1.662,8 Mio. bilanziert.

Angesichts der Größe des Bruttovermögens von ADLER sind allein die Auswirkungen steigender Zinsen auf den IFRS-Wert der Investment Properties ganz erheblich. Würden beispielsweise die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um jeweils 0,25 Prozentpunkte steigen, könnte dies einen negativen Effekt von rund 8,46 Prozent auf den Wert der Renditeliegenschaften haben. ADLER erachtet eine mögliche negative Zinsentwicklung für sich genommen als ein Risiko von erheblicher Bedeutung.

Der Vorstand schätzt das Risiko einer Verschlechterung der Marktwertentwicklung und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als relevant ein.

(Re-)Finanzierungsrisiko und Risiko aus Kapitalstruktur

Als Immobilienaktiengesellschaft mit einem hohen Anteil an Fremdfinanzierung ist der ADLER-Konzern zwangsläufig dem Risiko ausgesetzt, bei Akquisitionsvorhaben eine benötigte Finanzierung nicht zu erhalten. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken ist gegenwärtig allerdings weiterhin nicht erkennbar. Um das Finanzierungsrisiko in jedem Fall gering zu halten, arbeitet ADLER mit zahlreichen Kreditinstituten, institutionellen Anlegern am Kapitalmarkt und privaten Investoren zusammen. Im Konzern besteht deshalb auch keine Abhängigkeit von einem einzelnen Gläubiger. Darüber hinaus nutzt ADLER unterschiedliche Finanzierungsinstrumente, wie etwa Hypothekendarlehen, Unternehmensanleihen oder Wandelschuldverschreibungen, und hat sich so verschiedene Zugänge zum Kapitalmarkt verschafft, die unabhängig voneinander genutzt werden können. Verträge über derivative Finanzinstrumente werden, wenn überhaupt, nur mit Finanzinstituten höchster Bonität abgeschlossen.

Wenngleich das Zinsniveau der Europäischen Zentralbank niedrig bleibt, sind Zinserhöhungstendenzen am Kapitalmarkt und bei Geschäftsbanken zu beobachten. Gründe sind die höhere Risikoversorge der Banken und die zunehmende Risikoaversion der Geschäftsbanken und institutionellen Investoren. Selbst bei wieder moderat steigenden Zinsen ist zu erwarten, dass Anschlussfinanzierungen bei ausreichenden Sicherheiten auch auf absehbare Zeit günstiger sein dürften als die auslaufenden Finanzierungen. ADLER rechnet insofern bei Refinanzierungen mit einer positiven Wirkung auf den Cashflow und die FFO I. Etwai-gen Refinanzierungskonzentrationen wird durch rechtzeitige Lösungen und Maßnahmen, auch innerhalb der Adler Group, entgegengewirkt.

Auch wenn dies derzeit nicht der Fall ist, könnte unsere Verschuldung angesichts der von Viceroy erhobenen Vorwürfe Banken dazu veranlassen, die Gewährung neuer Kredite zu verweigern, uns neue Kredite nur zu ungünstigeren finanziellen Bedingungen zur Verfügung zu stellen, die Verlängerung bestehender Kreditlinien zu verweigern oder von uns zusätzliche Sicherheiten zu verlangen, bis die Vorwürfe entkräftet sind und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk zusammen mit den testierten Jahresabschlüssen für den Berichtszeitraum 2021 erteilt wird.

Der Vorstand schätzt das (Re-)Finanzierungsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Risiko der Nichteinhaltung von finanziellen Kennzahlen (Covenants)

Die bestehenden Kreditfazilitäten des Unternehmens erfordern die Einhaltung bestimmter Finanz- und Instandhaltungsaufgaben, von denen einige verlangen, dass wir einen bestimmten maximalen Beleihungswert („LTV“) nicht überschreiten, der durch Neubewertungen negativ beeinflusst werden könnte, und/oder einen Mindestschuldendienstdeckungsgrad einhalten müssen.

Die Nichteinhaltung solcher Auflagen könnte das Recht des jeweiligen Gläubigers auslösen, die betreffende Finanzierungsvereinbarung zu kündigen oder von uns verlangen, einen Teil unserer Schulden zurückzuzahlen, um eine Verletzung der Auflagen zu heilen, oder zu höheren Zinszahlungen führen.

Bei ADLER ist ein interner Kontrollprozess implementiert, der die Einhaltung der Financial Covenants sicherstellt. Etwaige Nichteinhaltung oder Verzögerungen von Covenants im Berichtszeitraum wurden mit den Kreditgebern geklärt und führten zu keiner vorzeitigen Fälligkeit von Finanzierungen. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass die finanziellen Covenants der Anleihen und Immobilienfinanzierungen in Zukunft nicht eingehalten werden.

Der Vorstand schätzt das Risiko der Nichteinhaltung von Covenants und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als relevant ein.

Negative Zinsänderung

Der ADLER-Konzern verschuldet sich – mit Ausnahme der in Neuen Israelischen Schekeln ausgegebenen Anleihen der BCP und der ADO Group – ausschließlich in seiner funktionalen Währung und unterliegt daher Zinsänderungsrisiken ausschließlich im Euro.

Das derzeitige wirtschaftliche Umfeld ist durch ein niedriges Zinsniveau und vergleichsweise hohe Bewertungen von Wohnimmobilienportfolios in Deutschland gekennzeichnet. Eine Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus kann unsere Finanzierungskosten erhöhen und die Werte unserer Immobilien sowie die Preise, zu denen wir unsere Immobilien verkaufen können, können sinken. Wir versuchen, das Zinsänderungsrisiko durch den Abschluss von Absicherungsvereinbarungen zu mindern; daher sind wir den Risiken ausgesetzt, die mit der Bewertung der Absicherungsinstrumente und der Gegenparteien der Absicherung verbunden sind, und die Absicherungsvereinbarung könnte nicht wirksam sein. Die Tendenzen zur Senkung der Zinssätze durch die Europäische Zentralbank werden aufgrund der Coronavirus-Krise immer deutlicher. Zum 31. Dezember 2021 war der überwiegende Teil der Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten von ADLER und des Adler-Konzerns fixiert oder abgesichert

Der Vorstand schätzt das Risiko der negativen Zinsänderung und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Prozessuale Risiken im Controlling

Mit der Etablierung der Adler Group im Jahr 2020 müssen auch die verschiedenen Controlling-Prozesse bei der Adler-Gruppe (ehemals ADO), ADLER und Consus harmonisiert bzw. neu implementiert werden, so der Wunsch der Geschäftsleitung. Die Harmonisierung und Optimierung der Controlling-Prozesse, einschließlich der personellen Ausstattung und der IT-Umgebung, sei noch nicht abgeschlossen. Seit dem 31. Dezember 2020 ist eine weitere Harmonisierung und Optimierung eines gemeinsamen Systems, fest-

gelegter Verantwortlichkeiten und Zeitpläne, benötigter Informationen und Verknüpfungen mit dem operativen Geschäft erreicht worden. Aufgrund der weiterhin unbesetzten Stellen im mittleren Management und der Fluktuation konnten die Meilensteine jedoch nicht erreicht werden, so dass sich das Risiko für den Stichtag 31. Dezember 2021 erhöht hat.

Der Vorstand schätzt die prozessualen Risiken im Controlling und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Risiken in der Immobilienverwaltung

Verminderung der Marktmiete

ADLER ist in erheblichem Maße von den Einnahmen aus der Vermietung abhängig. Das Ergebnis hängt daher wesentlich von der Höhe der erzielten Mieteinnahmen, Leerständen, Mietminderungen, Inkassoverlusten und den Aufwendungen, die wir für die Erzielung dieser Mieten tätigen, ab. Die Mieteinnahmen werden vor allem durch die Höhe der Mieten und den Leerstand beeinflusst. Die Mieten und Immobilienpreise wiederum hängen weitgehend von den wirtschaftlichen und konjunkturellen Bedingungen in Deutschland im Allgemeinen und auf dem Immobilienmarkt im Besonderen ab. Erhöhte Mietbeschränkungen könnten sich nachteilig auf die Ertragslage der Adler-Gruppe auswirken.

Der Vorstand schätzt das Risiko der Verringerung der Marktmiete, zum Beispiel durch Regelungen im Koalitionsvertrag, und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als relevant ein.

Erhöhung des Leerstands

Ein weiteres Risiko mit wesentlicher Bedeutung und möglichen Auswirkungen auf den Wert des Immobilienbestands und auf die Ertragskraft des ADLER-Konzerns ist – für sich genommen – die Erhöhung des Leerstands von Mieteinheiten. ADLER sieht dieses singular betrachtet Risiko grundsätzlich als wesentlich an. Da in Teilportfolios überdurchschnittliche Leerstände zu verzeichnen sind, waren Gegenmaßnahmen erforderlich, um dem weiteren Anstieg Einhalt zu gebieten. ADLER verfolgt gezielt die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand, um diese Leerstände abzubauen. Es hat sich aber auch gezeigt, dass die Auslastung der Baufirmen, der technischen Dienstleister und auch der internen technischen Kapazitäten auch im Geschäftsjahr 2021 ein wesentlicher Faktor für das Leerstandsmanagement war. 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. 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 beugt dem Leerstandsrisiko durch stetige Instandhaltungsmaßnahmen und -programme vor.

Der Vorstand schätzt das Leerstandsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen als nicht relevant ein.

Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiko

Die ADLER ist Risiken in Bezug auf den baulichen Zustand der Immobilien sowie deren Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung ausgesetzt. Um die Nachfrage nach einer Mietimmobilie aufrechtzuerhalten und langfristig angemessene Erträge zu erzielen, muss der Zustand einer Immobilie auf einen Standard gewartet, repariert und/oder verbessert werden, der der Marktnachfrage entspricht und die Umweltgesetze einhält.

Obwohl die Gesellschaft den Zustand ihrer Immobilien laufend überprüft und ein Berichtswesen zur Überwachung und Budgetierung der notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eingerichtet hat, können zahlreiche Faktoren zu erheblichen Kostenüberschreitungen oder unerwarteten Kostensteigerungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen. Sollten diese Maßnahmen nach Abschluss der Renovierungs- und Sanierungsarbeiten nicht zu einer signifikanten Reduzierung des Leerstands dieser Immobilien führen, könnte dies negative Auswirkungen auf unser Finanzergebnis im Vergleich zu unserem Geschäftsplan haben. Neben den entgangenen Mieteinnahmen könnten zusätzliche Fix- und Nebenkosten, die für die Instandhaltung der leerstehenden Wohneinheiten anfallen, das Betriebsergebnis verringern.

Der Vorstand schätzt das Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der Gebäudesubstanz und des Alters der Immobilien als relevant ein.

Risiken aus Entwicklungsprojekten

Die Entwicklung von Immobilienprojekten birgt bestimmte erhebliche Risiken, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist. Die Gesellschaft kann den Wert und/oder die Geschäftsmöglichkeiten aufgrund zahlreicher Faktoren überschätzen, insbesondere aufgrund der Unfähigkeit, alle mit der Entwicklung von Immobilien verbundenen Risiken zu erkennen.

Risiken in Bezug auf Grundstücke und Gebäude in der Buy- sowie Plan-Phase

Ein wesentlicher Faktor für das künftige Wachstum und die Ertragskraft von ADLER ist die Fähigkeit, über das Beschaffungsnetzwerk von ADLER, insbesondere über die individuellen Kontakte der Filialen, Grundstücke oder Immobilien zu identifizieren und zu finanziell attraktiven Preisen zu erwerben. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass das Beschaffungsnetzwerk von ADLER weiterhin in der Lage sein wird, Akquisitionsziele zu identifizieren oder dass ADLER in der Lage sein wird, sein Beschaffungsnetzwerk in der Zukunft aufrechtzuerhalten. Darüber hinaus kann die Fähigkeit von ADLER, Grundstücke oder Immobilien für ihr Geschäft zu erwerben, durch die Bereitschaft von Verkäufern, zu finanziell attraktiven Preisen zu verkaufen, die Verfügbarkeit von Akquisitionsfinanzierungen, regulatorische Anforderungen, einschließlich solcher, die sich auf Bau-, Raumordnungs- und Umweltgesetze beziehen, und verschiedene andere Marktbedingungen beeinträchtigt werden. Darüber hinaus kann das Auftreten von Wettbewerbern mit ähnlichen Geschäftsmodellen und Strategien zu einer steigenden Nachfrage nach geeigneten Immobilien führen und damit die Anschaffungskosten für Entwicklungsmöglichkeiten erhöhen oder die Akquisitionsmöglichkeiten von ADLER beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken oder Immobilien ist ADLER Risiken ausgesetzt, die sich aus dem Zustand der Immobilien und deren unzutreffender Bewertung ergeben. ADLER ist möglicherweise nicht in der Lage, alle wesentlichen Risiken im Rahmen der von ihr durchgeführten Due-Diligence-Prüfungen zu erkennen. Aufgrund des Wettbewerbs auf dem Markt und des begrenzten Zeitraums zwischen der Einführung einer Akquisitionsmöglichkeit auf dem Markt und dem Abschluss der Transaktion ist

ADLER möglicherweise nur begrenzt in der Lage, Akquisitionsmöglichkeiten zu bewerten und eine sorgfältige Analyse, der von einem Verkäufer auferlegten Besonderheiten und Beschränkungen durchzuführen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass ADLER in der Lage war oder sein wird, alle mit einer Akquisition verbundenen Risiken genau zu identifizieren, zu untersuchen und zu bewerten.

ADLER muss eine Reihe von Genehmigungen von lokalen Behörden einholen, darunter Bebauungspläne und Baugenehmigungen. Jede derartige Verzögerung könnte zu erheblichen Kostensteigerungen führen und sich letztlich negativ auf die Rentabilität der Geschäftstätigkeit von ADLER auswirken.

Risiken in Bezug auf Baukosten und Verzögerungen in der „Build and Deliver-Phase“

ADLER ist auch verschiedenen Risiken im Zusammenhang mit mangelhaften Bauleistungen oder der Verwendung oder dem Einbau mangelhafter Baumaterialien durch Drittlieferanten oder Auftragnehmer ausgesetzt. Die in den Verträgen mit solchen Drittanbietern und Auftragnehmern festgelegten Gewährleistungs-, Garantie- oder Freistellungsregelungen sowie die Vereinbarungen mit Versicherungsanbietern zur Absicherung bestimmter Risiken können sich als unzureichend erweisen oder keinen angemessenen Schutz gegen entsprechende Risiken bieten. Darüber hinaus kann es sein, dass es nicht in der Lage ist, Ansprüche in der entsprechenden Höhe oder überhaupt durchzusetzen, weil der dritte Auftragnehmer oder Lieferant insolvent ist oder aus anderen Gründen.

Darüber hinaus können unvorhergesehene Kostenüberschreitungen und erhebliche Verzögerungen bei einem Bauvorhaben durch eine Vielzahl von Faktoren entstehen, wie z. B. Erhöhungen der Grunderwerbskosten, mangelnde Verfügbarkeit und Verteuerung von Baumaterialien, widrige Ereignisse bei Auftragnehmern und Nachunternehmern (z.B. Nicht-Einreise von deren Mitarbeitern aufgrund des Coronavirus oder deren Insolvenz), Kostensteigerungen bei professionellen Dienstleistern, nicht erkannte Grundstücksmängel sowie unvorhergesehene technische und bodenrechtliche Gegebenheiten. Höhere Baukosten als erwartet können insbesondere durch die derzeitige Arbeitsmarktsituation in Deutschland entstehen, die einen Mangel an qualifiziertem Personal in der Baubranche aufweist.

Der Vorstand schätzt die Entwicklungsrisiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Unternehmensspezifische Risiken

Organisatorische Risiken

Unsere Fähigkeit, unsere Geschäftstätigkeit und unser Wachstum zu steuern, erfordert eine kontinuierliche Verbesserung der betrieblichen, finanziellen und verwaltungstechnischen Kontrollen, Berichtssysteme und -verfahren.

ADLER beschäftigt und arbeitet mit einer Vielzahl von Dienstleistern zusammen, darunter Energieversorger, Anbieter kleinerer Reparaturen und Wartungsdienste sowie Bauunternehmen, und ist daher von deren Leistungen abhängig. Werden die Leistungen von Drittanbietern nicht vertragsgemäß oder nicht termingerecht erbracht oder bleibt die Qualität der Arbeiten hinter den geltenden Standards zurück, kann ADLER mit Ansprüchen von Mietern oder Erwerbern einzelner Wohneinheiten konfrontiert werden und Verzögerungen und Mehraufwendungen erleiden.

Der Vorstand bewertet die organisatorischen Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als relevant.

Steuerliche Risiken

Die Übernahme von ADLER durch die ADO Properties S.A. (heute Adler Group S.A.) verursachte gemäß § 8c KStG den Verlust der Verlustvorträge bei den Immobilienbesitzgesellschaften von ADLER, wenn keine stillen Reserven mehr vorhanden sind. Aufgrund der erfolgten Übernahme durch die Adler Group S.A. wurden steuerliche Verlustvorträge in Höhe von EUR 142,9 Mio. und Zinsvorträge in Höhe von EUR 60,5 Mio. verloren. Dieses könnte zur Erhöhung der Steuerlast führen.

Außerdem besteht aufgrund der vollständigen Übernahme durch die Adler Group S.A. ein Grunderwerbsteuerrisiko in Höhe von ca. EUR 7,6 Mio. Durch die Einschaltung von RETT-Blockern (bereits mit den Steuerberatern veranlasst) kann das Risiko auf rund EUR 1,0 Mio. reduziert werden. Sofern die neue Rechtslage (Grunderwerbsteuerreform) für die Transaktion schon berücksichtigt werden muss, ist die derzeitige RETT-Blocker-Struktur nicht ausreichend und es würde auf alle Immobilien des des ADLER-Konzerns (Ausnahme BCP aufgrund der nur rund 70 Prozent Beteiligung) Grunderwerbsteuer anfallen.

Die Tax Compliance von ADLER wird durch eine umfangreiche Dokumentation in Form einer Verfahrensdokumentation sichergestellt, die sich kurz vor Fertigstellung befindet. Diese Verfahrensdokumentation umfasst die Steuerstrategie basierend auf dem Organisationshandbuch Steuern. Die Adler-Gruppe hat gegenwärtig ihre steuerliche Betreuung an zwei Steuerberatungsunternehmen ausgegliedert, die ADLER durch monatliche Jours fixes informieren. Anfang des Jahres 2021 wurde auf Ebene der Adler Group ein Projekt zur Entwicklung eines einheitlichen Tax-Compliance-Management-Systems initiiert.

Der Vorstand schätzt die steuerlichen Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als relevant ein.

Risiken der Unternehmenskommunikation und Reputationsrisiken

Sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, ihren Ruf und ihr hohes Serviceniveau aufrechtzuerhalten, könnte die Zufriedenheit der Mieter und die Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien leiden. Insbesondere könnte eine Schädigung des Rufs der ADLER die Vermietung von Wohnungen erschweren und zu Verzögerungen bei Mietzahlungen oder zur Kündigung von Mietverträgen durch unsere Mieter sowie zum Abschluss und Verkauf von Entwicklungsprojekten führen.

Jede Schädigung des Rufs, die darauf zurückzuführen ist, dass das Unternehmen die Erwartungen der Kunden nicht erfüllen kann, könnte die Fähigkeit einschränken, bestehende Mieter zu halten und neue Mieter und Käufer zu gewinnen. Darüber hinaus könnte eine Schädigung des Rufs des Unternehmens die Fähigkeit beeinträchtigen, Kapital zu günstigen Bedingungen oder überhaupt zu beschaffen. Jede Verschlechterung der Mieterzufriedenheit, der Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Objekten sowie jede Schädigung unseres Rufs könnte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Cashflows und die Aussichten von ADLER haben.

Portfolio-Optimierung

Am 4. Oktober 2021 gab die Adler Group S.A. bekannt, dass die Gesellschaft eine Prüfung strategischer Optionen für ihr renditestarkes Immobilienportfolio eingeleitet hat, die zu einem Verkauf eines wesentlichen Teils ihrer renditestarken Vermögenswerte führen könnte. Mit den Erlösen aus solchen Verkäufen soll die Verschuldung deutlich reduziert und Kapital an die Inhaber von Anleihen und Aktien zurückgeführt werden.

Kurz nach der Ankündigung ist die Adler Group S.A. Gegenstand eines Berichts, der am 6. Oktober 2021 von der Firma „Viceroy Research“ veröffentlicht wurde, hinter der der Leerverkaufsinvestor Fraser Perring steht. Dieser Bericht enthält Anschuldigungen, die die Adler-Gruppe auf das Schärfste zurückweist. Ein zentraler Vorwurf lautet, dass die von der Adler-Gruppe in ihren Bilanzen ausgewiesenen Immobilienwerte überhöht sind. Dieser Vorwurf wird durch die Tatsache widerlegt, dass die angegebenen Immobilienwerte von unabhängigen, marktführenden Immobiliengutachtern ermittelt und von finanzierenden Banken unabhängig überprüft wurden. Entgegen dem Viceroy-Report hat die Adler-Gruppe allein in den letzten zwölf Monaten mehrere Portfolios an institutionelle Investoren veräußert, bei denen der Kaufpreis höher war als der von der Adler-Gruppe ausgewiesene Bilanzwert.

Im vierten Quartal 2021 leitete die Adler-Gruppe eine forensische Sonderuntersuchung durch KPMG ein, um die Vorwürfe des Viceroy-Berichts vollständig aufzuklären. Ende Januar 2022 wurde die ADLER Group S.A. von ihrem Wirtschaftsprüfer KPMG Luxembourg darüber informiert, dass es aufgrund der laufenden forensischen Sonderuntersuchung zu den Vorwürfen im Viceroy Research Report, die voraussichtlich vor Erteilung eines Bestätigungsvermerks abgeschlossen sein wird, höchst unwahrscheinlich ist, dass die Prüfung des Konzernabschlusses so rechtzeitig abgeschlossen werden kann, dass der geprüfte Konzernabschluss noch bis zum 31. März 2022 veröffentlicht werden kann.

Der Vorstand schätzt die Risiken aus der Unternehmenskommunikation sowie das Reputationsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Transaktionsrisiken

Nach der Integration in die neue Adler Group 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.

ACCENTRO

Im Geschäftsjahr 2017 hat ADLER die Beteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, veräußert. Der restliche Kaufpreis von EUR 55,6 Mio. per 31. Dezember 2019 war nach Einräumung eines verlängerten Zahlungsziels und der zwischenzeitlich erfolgten Zahlung von EUR 97,9 Mio. im Geschäftsjahr 2019 bis zum Ende 2019 zur Zahlung fällig. Die noch ausstehende Forderung gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, ist mit Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 24. März 2021 mit einem Zahlungsziel bis 30. September 2021 versehen worden, allerdings ist keine Zahlung erfolgt. Der Käufer hat jedoch die ausstehende Forderung mit ADLER abgestimmt und darum gebeten, eine Freigabeerklärung für die Kaufpreissicherheiten zu erstellen, die in Verbindung mit der Kaufpreiszahlung ausgestellt werden soll. Dieses Freigabeschreiben wird derzeit erstellt und eine zeitnahe Abwicklung erwartet. Im 4. Quartal 2021 ist eine weitere Zahlung in Höhe von EUR 3,3 Mio. eingegangen. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Kaufpreisforderung gegenüber dem Erwerber einschließlich Zinsansprüchen rund EUR 58,6 Mio.

ADLER sieht die Forderung als besichert an. Das Forderungsausfallrisiko stellt dennoch ein mögliches Risiko dar.

BCP

ADLER hat im April 2018 knapp 70 Prozent der Anteile an der BCP erworben. Die BCP ist eine Gesellschaft niederländischen Rechts. Sie ist an der Tel Aviv Stock Exchange, Israel, gehandelt. Die weitere Integration in den ADLER-Konzern bringt grundsätzlich Integrationsrisiken mit sich. So wird einerseits das Ertragswertrisiko der Beteiligung selbst erfasst und bewertet, andererseits werden aber auch die operativen Risiken der Immobilienbestände und Projektentwicklungen der BCP erfasst. Wegen der in der BCP befindlichen Projektentwicklungen trägt ADLER mittelbar die üblichen Projektentwicklungsrisiken. Zwischenzeitlich hat sich die BCP von umfangreichen Immobilien im Gewerbebereich und von einer 75-prozentigen Beteiligung an der größten Projektentwicklung in Gerresheim vertraglich getrennt. Hieraus ergeben sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses zwei folgende Risikobereiche:

Veräußerung wesentlicher Teile der Gewerbeimmobilien von BCP

Im Zuge der Veräußerung von weiteren Teilen des Gewerbeportfolios der BCP wurde die zweite Tranche mit Vertrag vom 28. Juni 2019 beurkundet. Dabei haben vier Brack-Konzerngesellschaften sieben Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von EUR 98,2 Mio. veräußert. Mit Vertrag vom 28. Juni 2019 haben ferner drei Brack-Konzerngesellschaften drei Gewerbeimmobilien im Gesamtwert von EUR 30,4 Mio. veräußert. Die Verträge von insgesamt zehn Gewerbeimmobilien haben ein Gesamtvolumen von rund EUR 128,6 Mio.

Gegenwärtig sind sechs von zehn Immobilien übergeben worden (Closing). Für vier Gewerbeimmobilien wurde mit dem Closing für April/Mai 2020 gerechnet. Das Volumen der noch nicht geschlossenen Verträge beträgt rund EUR 50,0 Mio. Gründe des noch nicht erfolgten Closings sind u. a. lange Fragelisten nach Unterlagen, bei deren Beantwortung die Verkäufer auf Zuarbeit des Mieters angewiesen sind. Insofern bestehen Ertrags- und Liquiditätsrisiken und ggf. Risiken der möglichen Rückabwicklung.

Die gegenwärtig verbliebenen Gewerbeimmobilien stellen sich als schwerer verkäuflich dar. Es bestehen Überlegungen, diese ggf. nicht mehr zu veräußern oder umzuwidmen. Die Risiken bestehen in etwaigen antizipierten Verlusten für ein etwaiges Veräußerungsszenario oder in den Kosten der Umwidmung. Zum Bilanzstichtag erfolgten Abwertungen auf diese noch gehaltenen Gewerbeimmobilien auf den beizulegenden Zeitwert des Bilanzstichtages.

Veräußerung von 75 Prozent der Anteile an der Projektentwicklung Gerresheim

Mit Vertrag vom 22. September 2019/26. Dezember 2019 hat die Brack Capital Germany (Niederlande) XLVIII B.V. 75 Prozent der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Gerresheim, Düsseldorf, mit Wirkung zum 1. Juni 2019 – unter Übernahme der bestehenden Bankdarlehen und bisherigen Gesellschafterdarlehen – zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 213,75 Mio. veräußert. Hierbei wurde ein Wert des Immobilienvermögens (der Projektentwicklung) von EUR 375 Mio. angesetzt. Das Closing und die Bezahlung der vereinbarten vier Kaufpreistraten hängen von noch ausstehenden Genehmigungen ab. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 war noch keine dieser Genehmigungen erteilt.

Der Abschluss und die Zahlung der vereinbarten vier Kaufpreistraten waren teilweise von noch ausstehenden Genehmigungen abhängig. Der Übergang der Verfügungsgewalt wurde Ende des ersten Quartals 2020 vollzogen und die erste Rate in Höhe von EUR 36,0 Mio. vom Käufer gezahlt.

Aufgrund von Verzögerungen bei der Aufstellung der Bebauungs- und Flächennutzungspläne haben sich ADLER und BCP mit dem Käufer im Oktober 2021 auf Heads of Terms verständigt, nach denen die Transaktion abgebrochen werden soll. BCP hat bereits einen verbindlichen Bescheid der Finanzbehörden in Deutschland über die steuerlichen Aspekte der Rückabwicklung beantragt. Die Parteien werden sich dann gemeinsam

über die Struktur, die Bedingungen und das Verfahren einer Rückabwicklung des Geschäfts einigen. Ein Risiko besteht im Ausbleiben der Zahlungen für künftig fällig werdende Kaufpreistraten.

Am 28. Dezember 2021 vereinbarten die Parteien einvernehmlich, den Aktienkaufvertrag mit Wirkung zum Datum des Vertragsabschlusses vollständig aufzuheben.

Anfang Dezember 2021 hat ADLER einen Anteil von rund 7 Prozent an der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE („LEG“) zu einem Kaufpreis von EUR 75 Mio. verkauft. Der Kaufpreis entspricht dem EPRA NAV je Aktie zum 30. September 2021.

Darüber hinaus hat sich ADLER gegenüber der LEG unwiderruflich verpflichtet, ihre verbleibenden Aktien im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots der LEG für Aktien der BCP anzudienen, sofern der angebotene Preis je Aktie nicht unter EUR 157,00 (EUR 765 Mio. für den verbleibenden ADLER-Anteil) liegt und die (erste) Annahmefrist spätestens am 30. September 2022 endet. Als Gegenleistung zahlt die LEG – zusätzlich zum Kaufpreis – sofort eine Prämie von EUR 7,5 Millionen.

Cesar und Apollo

Ende des zweiten Quartals 2020 haben ADLER und der Co-Investor mit einem weiteren Investor eine verbindliche Vereinbarung getroffen, die den Verkauf aller Anteile an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH vorsieht. Dementsprechend wurden die gehaltenen Anteile in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (EUR 4,0 Mio.) umklassifiziert. Die Vereinbarung sieht außerdem vor, dass ADLER die verbleibenden Forderungen gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH einschließlich Zinsen vollständig abgegolten werden. Zum 31. Dezember 2021 betragen die Gesamtforderungen gegenüber Caesar EUR 27,8 Mio. Sollte der Verkauf nicht mehr stattfinden, ist der Ausweis der Anteile unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten rückgängig zu machen und die Anteile sind nach dem Eigenkapitalanteil zu bewerten. Leider liegen dem Unternehmen bisher noch keine Abschlussdaten für Caesar zum 31. Dezember 2021 vor.

Des Weiteren bestehen zum 31. Dezember 2021 unverzinsliche Forderungen gegenüber der AB Immobilien B.V., Amsterdam, in Höhe von EUR 15,0 Mio. unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken (ohne Ausfallrisiken – 31. Dezember 2021: EUR 34,3 Mio.). Aufgrund von Informationen aus dem Portfoliomanagement wurde eine Wertberichtigung in Höhe von EUR 19,4 Mio. gebildet. Mit der notariellen Beurkundung des Verkaufs der verbleibenden Immobilien im 4. Quartal 2021 ist absehbar geworden, dass die Forderungen bei Zahlung im Jahr 2022 nicht vollständig beglichen werden.

LEG

Am 30. November 2021 / 01. Dezember 2021 haben die Adler Group und die LEG Immobilien SE („LEG“) einen Vertrag über den Verkauf von insgesamt 15.500 Einheiten unterzeichnet.

Der Transaktion liegt ein Immobilienportfoliowert in Höhe von EUR 1,290 Milliarden zugrunde. Dieser liegt über den jeweiligen Buchwerten zum 30. Juni 2021. Die Transaktion wurde im Wege eines Share Deals durchgeführt.

Am 29. Dezember 2021 hat die Adler Group den Verkauf erfolgreich abgeschlossen.

KKR

Ende Oktober 2021 setzte die Adler-Gruppe ihren Verkaufsprozess fort und unterzeichnete ein Term Sheet mit einer führenden alternativen Investmentgesellschaft, das die Eckpunkte einer Transaktion über insgesamt 14.368 Einheiten festlegt. Diese Einheiten befinden sich hauptsächlich in den neuen Bundesländern. Der vereinbarte Immobilienwert des Portfolios beläuft sich laut Term Sheet auf mehr als EUR 1 Milliarde.

Am 13. Januar 2022 gab die Adler Group die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit KKR, einer führenden globalen Investmentgesellschaft, über den Verkauf von rund 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in Ostdeutschland, bekannt. Die Transaktion ist als Asset Deal strukturiert. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios von EUR 1,05 Mrd. und damit einer Prämie auf den zum 30. September 2021 ausgewiesenen und von CBRE unabhängig bewerteten Buchwert.

Der Vorstand schätzt das Transaktionsrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund des sich hinziehenden Abschlusses bzw. Zahlung der Kaufpreise als relevant ein.

IT-Risiken

Informationstechnologiesysteme sind für den Geschäftsbetrieb und den Erfolg des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung. Jede Unterbrechung, jeder Ausfall oder jede Beschädigung der Informationstechnologiesysteme oder des Voice-over-Internet-Protokoll-Telefonsystems könnte zu Verzögerungen oder Unterbrechungen unserer Geschäftsprozesse führen, wie z. B. zum Ausfall unseres Kundendienstes oder unserer Vermietungshotlines. Darüber hinaus lagert das Unternehmen einen Teil seiner informationstechnischen Dienstleistungen aus.

Jede Unterbrechung oder jeder Ausfall des Anbieters solcher Dienstleistungen könnte zu Verzögerungen bei den Geschäftsprozessen führen und sich negativ auf unser Informationstechnologie-System auswirken. Insbesondere können unsere informationstechnischen Systeme anfällig für Sicherheitsverletzungen und Cyberangriffe von Unbefugten außerhalb und innerhalb von ADLER sein. Jede Störung oder Beeinträchtigung unserer Computersysteme könnte unseren Betrieb unterbrechen, zu erhöhten Kosten führen und Umsatzeinbußen zur Folge haben. Sollte unser Informationstechnologie-System und/oder unsere Datensicherung ausfallen, müssten wir die bestehenden Datenbanken neu erstellen, was zeitaufwendig und teuer wäre.

Der Vorstand schätzt das IT-Risiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Personalrisiken

Wie jedes andere Unternehmen ist auch der ADLER-Konzern Risiken ausgesetzt, die in der eigenen Organisation angelegt sind (Management- und Organisationsrisiken). ADLER verfügt über eine schlanke Führungs- und Organisationsstruktur. Dem Vorteil der geringen Personalkostenbelastung steht dabei das Risiko des Ausfalls von Personen in Schlüsselfunktionen gegenüber. Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Adler-Gruppe. Die Gesellschaft könnte sich dem Risiko ausgesetzt sehen, dass Führungskräfte oder andere Spitzenkräfte das Unternehmen verlassen und es nicht in der Lage ist, diese zeitnah durch ausreichend qualifizierte Mitarbeiter zu ersetzen.

Den Personalrisiken begegnet der Konzern insbesondere durch ein festgelegtes Auswahlverfahren und durch Maßnahmen bei Einstellung der Mitarbeiter (Begrüßungsmappe und Belehrungen). Der Fachkräftemangel zeigt sich jedoch auch in der Immobilienwirtschaft immer deutlicher. Das starke Wachstum von ADLER vor allem in den Bereichen Property- und Facility-Management hatte einen großen Personalbedarf

zur Folge. Diesen Personalbedarf zeitnah durch qualifizierte Mitarbeiter zu decken, ist im Geschäftsjahr 2021 schwieriger geworden. Insbesondere in den technischen Bereichen dauerte es länger, freie Stellen zu besetzen.

Der Vorstand schätzt das Personalrisiko und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Regulatorische und Rechtsrisiken

Rechtliche Risiken entstehen mit jeder privatwirtschaftlichen Vereinbarung wie etwa der Vermietung, dem Kauf oder Verkauf von Immobilien, aber auch bei Finanzierungsvereinbarungen mit Kreditinstituten, bei Aktivitäten auf dem Kapitalmarkt oder im Gesellschaftsrecht. Rechtliche Risiken entstehen zudem dadurch, dass die unterschiedlichsten Vorgaben, Gesetze und Auflagen in Bezug auf Immobilienbesitz und Immobilienbewirtschaftung eingehalten werden müssen. Zur Bewältigung der rechtlichen Angelegenheiten und zur Vermeidung rechtlicher Risiken hat sich ADLER personell entsprechend aufgestellt und bedient sich zudem im Einzelfall externer anwaltlicher Beratung. Wenn Risiken aus Rechtsstreitigkeiten erkennbar sind, werden sie in den Rechenwerken in angemessenem Umfang durch Bildung entsprechender Rückstellungen berücksichtigt.

Das Geschäft des ADLER-Konzerns kann von unterschiedlichen externen, teilweise auch nicht vorhersehbaren Faktoren beeinflusst werden, auf die das Unternehmen selbst nicht einwirken kann, etwa mögliche Terrorakte oder Naturkatastrophen. Aber auch politische Entscheidungen etwa im Rahmen der Geldpolitik, der Steuerpolitik, des Mietrechts oder der Förderung des Wohnungsbaus können die Gewinnaussichten in der Vermietung von und im Handel mit Immobilien tangieren – im positiven wie im negativen Sinne.

Der Vorstand schätzt die rechtlichen Risiken und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als nicht relevant ein.

Risiken des Zentralen Einkaufs

Der ADLER setzt im täglichen Betrieb auf ein breites Spektrum an Lieferanten. Das Risiko beschreibt die Gefahr, aufgrund langfristiger Verträge an einen bestimmten Lieferanten gebunden zu sein, (regionale) Lieferanten aufgrund von Monopolstellungen oder Abhängigkeiten einseitig Preiserhöhungen auferlegen oder ein wichtiger Lieferant ohne gleichwertiges Ersatzprodukt zahlungsunfähig wird.

Einkaufsrichtlinien beschreiben in der Regel nur die allgemein gültigen oder erwarteten Grundsätze und Kriterien eines Prozesses. Es kann jedoch nur in den seltensten Fällen davon ausgegangen werden, dass alle Prozesse in einem Leitfaden geregelt sind, da es Sonderfälle gibt, die zu selten sind, um bei der Erstellung der Leitlinie beschrieben worden zu sein oder die bei der Erstellung der Leitlinie nicht berücksichtigt wurden.

Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass bei der Auftragsvergabe bewusst oder unbewusst gegen die Vorgaben der Einkaufsrichtlinie verstoßen wird.

Zu diesen Umständen gehören

- (Folge-)Verhandlungen ohne zentrale Beschaffung oder ohne rechtzeitige Beteiligung der zentralen Beschaffung,
- Risiko der Nichteinhaltung von Genehmigungsgrenzen bei der Auftragsvergabe,
- Gefahr einer ungleichmäßigen Vergabe von Aufträgen an Handwerker/Dienstleister,
- Risiko einer missbräuchlichen Verwendung von Geldern.

Der Vorstand schätzt die Risiken des zentralen Einkaufs und die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr relevant ein.

Risiken der Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung und rückt damit immer weiter in den Fokus der allgemeinen Wahrnehmung und der gesellschaftlich gestiegenen Erwartungen an die Nachhaltigkeitsleistung von Unternehmen, auch von der umweltbewussten, nachhaltig orientierten Generation Y als potenzielle Mitarbeiter. Als Immobilienkonzern ist sich die ADLER dieser Verantwortung gegenüber Mitarbeitern, Mietern, Investoren, Dienstleistern und Geschäftspartnern bewusst. Dazu gehörten auch die Schaffung und Umsetzung von ganzheitlichen Werten, die zugleich den langfristigen Interessen des Unternehmens dienen und durch laufende Maßnahmen gesichert werden sollen. Eine unzureichende Berücksichtigung nachhaltigen Handelns führt zu Risiken wie Reputationsverlust und Imageschaden für die Adler-Gruppe sowie zu Kapitalmarktrisiken, z.B. die Erlangung eines guten ESG-Scores als Voraussetzung für nachhaltige Finanzierungsmöglichkeiten, und zu politischen sowie regulatorischen Risiken, z. B. zusätzliche Kosten bei erhöhten CO₂-Emissionen.

Die Adler-Gruppe hat sich in ihrer Außendarstellung zur Nachhaltigkeit bekannt, es bestehen jedoch verschiedene Risiken, dass dies nicht im gewünschten Umfang erreicht wird. Die Nachhaltigkeitsrisiken gliedern sich in die folgenden Bereiche:

Strategische, organisatorische und Reporting-Risiken

In der 2021 neu definierten Konzernstrategie wurde „Exzellenz in ESG (Nachhaltigkeit)“ als einer der zentralen Entwicklungspfade neben „Portfolioexzellenz“ und „Exzellenz in der Digitalisierung“ definiert. Die strategischen Pfade durchdringen die gesamte Wertschöpfungskette der Adler Group und sind damit richtungsweisend für die Erreichung der angestrebten Vision.

Es besteht das Risiko, dass diese selbst gesteckten Ziele mit den dafür geplanten Maßnahmen nicht erreicht werden können und es zu negativen Auswirkungen auf die Reputation der Adler-Gruppe kommt. Auch für die Akzeptanz und den Wert von Green Bonds muss die Adler-Gruppe die gesetzlichen und selbst gesetzten Ziele erreichen (können). Andernfalls besteht das Risiko, dass geplante Green-Bond-Emissionen nicht oder nicht in dem gewünschten Umfang durchgeführt werden können.

Um die selbst gesteckten Ziele zu erreichen, ist es erforderlich, innerhalb eines bestimmten Zeitraums geeignete Maßnahmen einzuleiten bzw. umzusetzen. Dazu muss eine geeignete Organisation aufgebaut werden, die diese Maßnahmen abstimmt und steuert. Es müssen ausreichend Budgets für die Maßnahmen freigegeben, finanzielle Mittel und in Nachhaltigkeitsfragen geschultes Personal zur Verfügung gestellt werden. Es besteht das Risiko, dass diese Maßnahmen nicht, nicht in ausreichendem Maße, zu spät oder nicht zielführend umgesetzt werden, weil es an Ressourcen oder Personal in den entsprechenden Bereichen fehlt.

Als börsennotiertes Unternehmen mit Sitz in Luxemburg ist die Adler Group verpflichtet, regelmäßig nicht-finanzielle Informationen zur Nachhaltigkeit im Unternehmen offenzulegen. Die Richtigkeit dieser Informationen beruht im Wesentlichen auf der einheitlichen, vollständigen und korrekten Erfassung und Auswertung der hierfür erforderlichen Daten. Es besteht das Risiko, dass der Statusbericht über die Erreichung der selbst auferlegten oder gesetzlich vorgeschriebenen Ziele nicht korrekt ist.

Das ESG-Rating hat sich zu einem wichtigen Bewertungskriterium für ein Unternehmen entwickelt. Neben Rentabilität, Sicherheit und Liquidität berücksichtigt die Nachhaltigkeit auch die ethischen und nachhaltigen Werte potenzieller Investoren (Stakeholder). Auch für Geschäftspartner und Mitarbeiter wird

Nachhaltigkeit zu einem immer wichtigeren Kriterium bei der Aufnahme oder Fortführung von Geschäfts- und Vertragsbeziehungen. Wenn sich das ESG-Rating verschlechtert, besteht die Gefahr, dass der Ruf des Unternehmens für Nachhaltigkeit bei den Stakeholdern leidet.

Umweltrisiken

Der Umweltaspekt ist ein wichtiges Kriterium bei der Portfoliooptimierung und bei Entwicklungsprojekten der ADLER.

Bei der Planung neuer Grundstücke, neuer Quartiere oder ganzer Stadtteile kann die ökologische Qualität von Gebäuden von vornherein durch die Verwendung von Materialien mit besonders günstiger CO₂-Bilanz, durch neue Bauweisen, die CO₂-intensive Baustoffe vermeiden, oder durch den bevorzugten Einsatz von Recyclingmaterialien festgelegt werden.

Darüber hinaus sollen der Einsatz klimaneutraler Heizsysteme, verbrauchsreduzierende Wassersysteme, die Bereitstellung einer getrennten Abfallsammlung und die Berücksichtigung einer klimafreundlichen Abfallentsorgung weitere betriebliche Umweltrisiken vermeiden.

Mit dem Green Deal hat die Europäische Union (EU) wichtige Nachhaltigkeitsziele formuliert – darunter Klimaneutralität, eine verbesserte Kreislaufwirtschaft und eine verstärkte Sanierung und Aufwertung von Gebäuden in diesem Sinne. Seit Anfang 2021 ist der Preis für CO₂ Teil des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung. Ein Kompromissvorschlag orientiert sich an der Effizienzklasse der Gebäude und verteilt die Kosten je nach energetischem Zustand des Gebäudes auf die Parteien. Aufgrund des Alters der Gebäude und der bisher geringen Modernisierungsrate im Portfolio der Adler-Gruppe könnte sich daraus ein Kostenrisiko ergeben, wenn die Umlagefähigkeit gekippt wird und die erhöhten Kosten aus dem CO₂-Preis nicht auf die Mieter umgelegt werden sollen.

Das Risiko besteht darin, dass die Anforderungen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt werden können und dadurch zusätzliche Kosten oder Bußgelder entstehen. Ferner können die Umweltschutzmaßnahmen zwar einen positiven Beitrag zu den ESG-Zielen der Adler Group leisten, aber die Gesamtrentabilität einzelner Maßnahmen oder der Adler Group insgesamt kann sich verringern.

Soziale Risiken

Auch der Bereich der sozialen Nachhaltigkeit durchdringt die gesamte Wertschöpfungskette der Adler Group und ADLER. Während im Bereich Manage & Service insbesondere die Bestandsmieter im Fokus stehen, ist es das Ziel der Immobilienentwicklung, eine nachhaltige und bedarfsgerechte Quartiersentwicklung frühzeitig zu gestalten.

Der Ansatz der sozialen Nachhaltigkeit richtet sich auch an die eigenen Mitarbeiter sowie an das Unternehmen als solches und damit auch an die Geschäftspartner und Lieferanten der Adler-Gruppe.

Das Quartiersmanagement soll dazu beitragen, Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf zu fördern, Akteure aus verschiedenen Bereichen der Verwaltung, der Kommunalpolitik, der privaten Wirtschaft, der lokalen Verbände, der Bürgervereine und der nicht organisierten Bewohnerschaft zusammenzubringen, durch gemeinsames Handeln die wirtschaftliche und soziale Struktur von Quartieren zu stärken und die Bewohnerschaft im Sinne der Hilfe zur Selbsthilfe aktiv in diesen Prozess einzubeziehen.

Es besteht die Gefahr, dass trotz einer frühzeitigen Einbindung der verschiedenen Interessengruppen, einer angemessenen Planung von Sanierungsmaßnahmen und Neubauten sowie einer auf Gesundheit und

Wohlbefindenen Architektur die Bedürfnisse von Investoren und zukünftigen Mietern nicht erfüllt werden.

Unternehmen müssen innovativ sein und bleiben, um sich auf dem Markt zu behaupten. Eine positive Differenzierung von Wettbewerbern oder positive Kundenerfahrungen mit einem Unternehmen tragen zur Kundenzufriedenheit und Kundenbindung bei. Die Adler-Gruppe hat ein Interesse daran, Mieter langfristig zu binden und Leerstände gering zu halten. Die Adler-Gruppe ist davon überzeugt, dass dies am besten durch eine hohe Servicequalität und Kundenorientierung erreicht werden kann. Die Aktivitäten in Zusammenarbeit mit Kommunen, Wohlfahrtsverbänden oder gemeinnützigen Vereinen zur Beratung von Mietern in Behördenangelegenheiten, zur Überwindung von Sprachbarrieren, zur Schaffung von Barrierefreiheit, zur Organisation von Kinderbetreuung und zur Schaffung von Begegnungsstätten können nicht zu dem gewünschten Ergebnis der Steigerung der Mieterzufriedenheit führen.

Ein respektvoller und wertschätzender Umgang mit den Beschäftigten ist mehr als nur die Einhaltung von Gesetzen. Es ist auch eine Frage der Unternehmenskultur, die im Sinne einer guten Zusammenarbeit aktiv gestaltet werden kann. Wenn Mitarbeiter sich einbezogen fühlen, mitbestimmen können und ihre Arbeit als erfüllend empfinden, steigert dies die Motivation, fördert die Mitarbeiterbindung und unterstützt Innovationsprozesse. Es besteht die Gefahr, dass die Fördermaßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit, z.B. abgestimmte und attraktive Vergütungsmodelle, interessante Entwicklungsmöglichkeiten, Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen, Flexibilisierung von Arbeitsmodellen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf, nicht ausreichen, um als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden und damit qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden.

Die Verwaltung und Entwicklung von Immobilien bergen gewisse Gesundheits- und Sicherheitsrisiken in sich. Ein erheblicher Zwischenfall oder eine allgemeine Verschlechterung unserer Standards könnte unsere Mitarbeiter, Kunden, Auftragnehmer oder die Öffentlichkeit einem Verletzungs- oder Todesrisiko aussetzen und zu Rechtsstreitigkeiten, erheblichen Strafen oder einer Schädigung unseres Rufs führen. Die Adler-Gruppe misst dem Arbeits- und Gesundheitsschutz im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit besondere Bedeutung bei. Der Bereich Arbeitssicherheit und Gesundheitsmanagement ist direkt dem Chief Legal Officer der Adler Group zugeordnet und genießt entsprechend hohe Priorität. Trotz entsprechender Richtlinien, Schulungen und Unterweisungen sowie laufender Kontrollen besteht das Risiko, dass eigene Mitarbeiter, aber auch Mitarbeiter von Geschäftspartnern auf dem Gelände und den Baustellen unserer Immobilienentwicklung Gefahren und Schäden ausgesetzt sind.

Gerade die globalisierte Wirtschaft mit immer komplexeren Lieferketten und wachsendem Wettbewerbsdruck birgt das Risiko von Menschenrechtsverletzungen. Unternehmen stehen daher zunehmend in der Verantwortung, diese Rechte in ihrer eigenen Geschäftstätigkeit und entlang der Wertschöpfungskette wirksam zu schützen. Bei der Auswahl von Geschäftspartnern werden nicht nur wirtschaftliche Aspekte wie Preis und Qualität der angebotenen Produkte und Dienstleistungen berücksichtigt, sondern auch die Qualität der Lieferanten in Bezug auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung, z. B. Einhaltung der Menschenrechte, z. B. keine Kinderarbeit, Arbeitsschutz, angemessene Entlohnung, etc. Es besteht jedoch das Risiko, dass aufgrund mangelnder Information oder Täuschung bei den Lieferantangaben eine angemessene Auswahl der Geschäftspartner und eine ausreichende Kontrolle entlang der gesamten Liefer- und Leistungskette nicht möglich ist.

Governance- und Compliance-Risiken

Es gibt keine Garantie dafür, dass die Risikomanagement- oder Compliance-Systeme der Gesellschaft ausreichen, um die Risiken, denen ADLER ausgesetzt ist, zu beherrschen. Die Gesellschaft könnte mit Risiken konfrontiert werden, die zuvor unbekannt, unerkannt, unterschätzt oder nicht berücksichtigt waren, und

unsere Risikomanagement- oder Compliance-Systeme könnten fehlerhaft funktionieren oder versagen. Ungeeignete Risikomanagement- oder Compliance-Maßnahmen können zu Unregelmäßigkeiten führen, die u. a. Geldverluste oder Verzögerungen bei der Fertigstellung von Entwicklungsprojekten zur Folge haben oder behördliche Untersuchungen oder Ansprüche Dritter gegen uns nach sich ziehen, was wiederum erhebliche finanzielle, rufschädigende und andere Folgen haben könnte.

Mit der im Mai 2018 in Kraft getretenen EU-Datenschutzgrundverordnung (GDPR) wurden umfangreiche Dokumentationspflichten und deutlich höhere Transparenzanforderungen eingeführt, die sich nicht nur auf die erstmalige Datenerhebung, sondern auch auf die Überwachung und Untersuchung nach der Erhebung personenbezogener Daten auswirken. Die Adler-Gruppe hat die neuen Anforderungen der GDPR umgesetzt, um ihre Compliance sicherzustellen. Zu diesem Zweck passt sie ihre Prozesse kontinuierlich an und gestaltet sie neu. Auch wenn das Unternehmen bestrebt ist, alle geltenden Gesetze, Vorschriften und rechtlichen Verpflichtungen in Bezug auf die Datennutzung und den Datenschutz einzuhalten, ist es möglich, dass diese Gesetze, Vorschriften und sonstigen Verpflichtungen in einer Weise ausgelegt und angewandt werden, die mit unseren Praktiken nicht vereinbar ist. Die Nichteinhaltung kann zu hohen Bußgeldern führen, die sich an den Umsatzerlösen der Adler-Gruppe bemessen würden.

Auch die Verletzung kapitalmarktrechtlicher Vorschriften, wie z.B. des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und der Marktmissbrauchsverordnung (MAR), durch die börsennotierten Unternehmen der Adler-Gruppe kann zu hohen Bußgeldern führen.

Der Chief Compliance Officer informiert, unterstützt durch die Abteilung Compliance & Risk Management, die Geschäftsleitung, Mitarbeiter und Geschäftspartner über die relevanten kapitalmarktrechtlichen Vorschriften und die Folgen von Verstößen gegen diese Vorschriften.

Eine Nichteinhaltung der geltenden Vorschriften durch die Adler-Gruppe kann zu Bußgeldern und anderen Sanktionen führen.

Der Vorstand erachtet Nachhaltigkeitsrisiken und deren Auswirkungen auf die Vermögens-, Aufwands- und Ertragslage, die Liquiditätslage sowie das Image als relevant.

Gesamtbild der Risikolage des ADLER-Konzerns

Die genannten aufgeführten und in ihrer Bedeutung wesentlichen und gar einschneidenden Risiken sowie die ergänzenden weiteren Risiken haben gegenwärtig nach Auffassung der ADLER Real Estate AG und der ADLER-Konzernleitung weder im Einzelnen noch in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter. ADLER ist überzeugt, die sich aus diesen Risiken ergebenden Bestandsgefährdungen und Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu beherrschen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

CHANCENBERICHT

Im Rahmen der Chancenpolitik des ADLER-Konzerns bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Nachfolgend werden die wesentlichen Chancen beschrieben, die eng mit den Risiken in Verbindung stehen.

Seit dem Vollzug des Zusammenschlusses von ADO Properties S.A. (jetzt Adler Group S.A.), ADLER und Consus sind viele Maßnahmen eingeleitet worden, um eine einheitliche Struktur zu schaffen, Prozesse zu harmonisieren und verschiedene Aktivitäten zusammenzuführen, wo immer dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Chancen ergeben sich nicht nur dadurch, dass in größeren Organisationen durch Skaleneffekte Kosten

gesenkt werden können, sondern auch durch günstigere Finanzierungsbedingungen. Weitere Synergien können sich ergeben, wenn die Adler Group niedrigere Preise für Waren und Dienstleistungen aushandeln kann. Schließlich wird die neue Gruppe auch auf dem Arbeitsmarkt attraktiver, weil sie mehr und bessere Aufstiegschancen bietet.

Chancen durch makroökonomische und branchenbezogene Rahmenbedingungen sowie durch das (gesellschafts)politische Umfeld

Positive Veränderung des makroökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Umfelds

Die Adler Group und ADLER hat auch im Geschäftsjahr 2021 seine finanzielle Stabilität unter Beweis gestellt. Die Konsolidierung der Organisationsstruktur, die Schaffung verbesserter Prozesse und die Umsetzung hin zu einem integrierten Immobilienkonzern mit der gesamten Wertschöpfungskette zeigen erste wirtschaftliche Erfolge. Die Adler Group ist damit in die Gruppe der großen deutschen börsennotierten Immobilienunternehmen aufgestiegen.

Trotz anhaltender Corona-Pandemie ist die hohe Nachfrage nach Wohnungen ungebrochen. Sie wird nach wie vor von den gleichen Faktoren getrieben, die auch in den vergangenen Jahren von Bedeutung waren: der demografische Wandel, die steigende Zahl von Single-Haushalten und die anhaltende Tendenz der Menschen, die Städte zu suchen und das Land zu meiden. Zwar gibt es nach wie vor einen Trend zur Stadtfucht ins Umland der Großstädte, doch wird dieser Trend durch den Zuzug von Menschen aus dem Ausland überlagert - seien es Menschen aus dem europäischen Ausland, die in Deutschland Arbeit suchen, oder Menschen, die aus dem außereuropäischen Ausland nach Deutschland kommen, um hier Asyl zu suchen.

Zudem steht der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem die Adler-Gruppe tätig ist, kaum ein neues Angebot gegenüber. Zwar wurden Wohnungen gebaut und 2021 wieder genehmigt, aber die Preise für neu gebaute Wohnungen liegen weit über denen der Bestandswohnungen. Die Mietpreisunterschiede sind entsprechend hoch. Für preissensible Mieter ist daher das Wohnen in Wohnungen, wie sie die Adler Group und ADLER anbieten kann, meist die bessere Alternative. Mit der Einbindung von Consus in die Adler Group wird das Angebot erweitert, so dass auch Neubauwohnungen in städtischen Quartieren angeboten werden können.

Strategische Chancen

Strategische Fokussierung und Veräußerung des Portfolios

Nachdem mehrere große institutionelle Immobilieninvestoren starkes Interesse bekundet haben, hat die Adler Group S.A. Anfang Oktober 2021 mit der Prüfung strategischer Optionen für ihr renditestarkes Immobilienportfolio begonnen, die zu einer Veräußerung eines wesentlichen Teils der renditestarken Vermögenswerte führen könnten. Die Erlöse aus solchen Verkäufen sollen die Verschuldung deutlich reduzieren und auch Kapital an die Inhaber von Anleihen und Aktien zurückgeben.

Zum 29. Dezember 2021 schloss das Unternehmen den Verkauf von rund 15.500 Einheiten an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE erfolgreich ab. Mit der Veräußerung geht die Adler-Gruppe den nächsten Schritt in Richtung eines geschärften Portfolioansatzes mit Fokus auf die prosperierenden Großstädte Deutschlands. Im Rahmen des Closings fließt der Adler-Gruppe ein Nettoerlös zu, der im Wesentlichen für die weitere Entschuldung des Unternehmens verwendet werden soll.

Mitte Januar 2022 gab die Adler Group die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit KKR, einer führenden globalen Investmentgesellschaft, über den Verkauf von ca. 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in Ostdeutschland, bekannt. Die Transaktion ist als Asset Deal strukturiert. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios von 1,05 Mrd. €. Mit dem daraus resultierenden Mittelzufluss wird die Adler Group ihr Ziel, die Bilanz zu entschulden, weiter vorantreiben und ihr strategisches Ziel erreichen, den Beleihungsauslauf (LTV) auf unter 50 % zu senken.

Mit der erfolgreichen Senkung des LTV wird die Adler Group in der Lage sein, ihre Zinsbelastungen und -zahlungen sowie ihren zukünftigen Liquiditätsbedarf zu reduzieren. Dies ermöglicht auch eine Verbesserung des externen Ratings der Gesellschaft, was zu einer höheren Attraktivität für Investoren führen kann.

Integration

Bei der Festlegung der Integrations- und Geschäftsstrategie und der Erstellung der kurz- und mittelfristigen Planung als neue Adler-Gruppe hat die Gesellschaft Potenziale identifiziert, die durch entsprechende Annahmen und Szenarien zu soziologischen und politischen Trends sowie zum regulatorischen und finanziellen Umfeld angemessen berücksichtigt wurden. Mit der laufenden Harmonisierung der internen Richtlinien und Prozesse im Jahr 2021 erwartet das Unternehmen eine weitere Effizienzsteigerung.

Aufgrund von Szenarien mit positiveren Rahmenbedingungen könnte die Geschäftsentwicklung von ADLER günstiger ausfallen als in den Planungen des Unternehmens dargestellt.

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft und der Unternehmensorganisation

Die Adler-Gruppe sieht die weitere Digitalisierung als Chance, Verwaltungsprozesse effizienter zu gestalten und damit den Verwaltungsaufwand dauerhaft zu reduzieren, insbesondere zur einheitlichen Erfassung aller Mieter- sowie Objekt- und Projektentwicklungsdaten und als Grundlage für ein zeitnahes und umfassendes Reporting und Controlling aller Immobilienaktivitäten durch die Implementierung standardisierter ERP-Managementsysteme. Auch die Digitalisierung von unternehmensinternen Prozessen, z. B. im Finanz- und Personalmanagement, bietet Effizienzpotenziale. Die damit verbundenen Effizienzsteigerungen sollen sich auch positiv auf die Kostenstruktur von ADLER auswirken.

Weitere Potenziale sieht das Unternehmen in der Automatisierung manueller und fehleranfälliger Arbeiten durch Projekte, die die Digitalisierung vorantreiben. Die qualifizierten Mitarbeiter, die diese Bereiche bearbeiten und verantworten, können mit Aufgaben betraut werden, die nicht automatisiert werden können. Weitere Harmonisierungs- und Optimierungsbestrebungen bei ADLER werden die Digitalisierung insgesamt weiter vorantreiben.

Finanz- und Finanzierungsmöglichkeiten

Aufgrund der weiterhin günstigen Bedingungen am Kapital- und Bankenmarkt mit einem anhaltend niedrigen Zinsniveau hat die Adler Group die Möglichkeit, die Struktur und die Konditionen der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns weiter zu verbessern.

Verbesserung des externen Unternehmensratings

Am 11. August 2021 bestätigte Standard & Poor's das „BB“-Kreditrating, stufte es aber am 11. Oktober 2021 auf „B+“ und am 11. Februar 2022 auf „B-“ herab – aufgrund „geschäftlicher Unsicherheit und angespannter Liquidität nach dem Viceroy-Bericht“.

Eine erneute Verbesserung des Ratings wird angesichts eines besseren LTV nach der strategischen Fokussierung Ende 2021 und Anfang 2022 angestrebt. Die Bedeutung des externen Unternehmensratings der Adler-Gruppe wird von Vorstand und Aufsichtsrat als wesentlich angesehen. Mit der Verbesserung des Ratings und dem Erhalt eines sogenannten Investment Grade Ratings ergeben sich für die Adler-Gruppe Chancen für die weitere (Re-)Finanzierung am Kapitalmarkt. Diese Chancen sind von großer Bedeutung. Ein Investment-Grade-Rating ist häufig eine Grundvoraussetzung dafür, dass institutionelle Investoren ein mögliches Investment überhaupt in Betracht ziehen.

(Re-)Finanzierungsmöglichkeit

Das derzeitige Zinsniveau, das gute Rating und eventuell auslaufende Zinsbindungen bieten ADLER über den Adler-Konzern weiterhin Chancen für eine weitere gute Finanzierung am Kapitalmarkt und bei Geschäftsbanken. So konnte die durchschnittliche Fremdfinanzierung weiter reduziert werden, wie bereits die Platzierung der Anleihen Anfang 2021 gezeigt hat. Allerdings nicht mehr auf dem Niveau der Vorjahre.

Positive Veränderung des Zinsniveaus

Die Möglichkeit, von einem niedrigeren Zinsniveau zu profitieren, bietet der Adler Group auch finanzielle Chancen. Die in den letzten Jahren zu beobachtenden sinkenden Zinsen führen zu niedrigeren Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen bei der Bewertung von Immobilien. Dies wiederum führt zu höheren IFRS-Werten (Fair Values). Sensitivitätsbetrachtungen bei der Reduzierung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um jeweils 0,25 Prozentpunkte haben bei der ADLER zu einer Erhöhung der IFRS-Werte (Wohnimmobilien) von rund 10,28 Prozent geführt. In diesem Zusammenhang sind jedoch auch die Parameter Marktmiete und Leerstand zu berücksichtigen, die diese Entwicklung verstärken oder einen gegenläufigen Effekt haben können.

Chancen aus dem operativen Geschäft

Operative Chancen des integrierten Immobilienunternehmens

ADLER, ein Teil der Adler Group, sieht in der Erweiterung der Wertschöpfungskette durch die Schaffung eigener Wohnungen – auch durch den Erwerb des Bauträgers Consus im Jahr 2020 – eine wesentliche Chance zur Verbesserung der Vermietungsquote und der Mieterträge. Neben der Sanierung leerstehender Wohneinheiten, um diese wieder marktfähig zu machen und zu angemessenen Preisen vermieten zu können, eröffnet auch die Schaffung neuer Wohnungen, die den aktuellen Standards entsprechen, weiteres Vermietungspotenzial. Nahezu alle Wohnungsbestände werden in Eigenregie verwaltet: Die Organisation der Integration von Mietwohnungsverwaltung und Abrechnung sowie die umfassende Bewirtschaftung durch ein eigenes Facility Management sind umgesetzt. Kosteneinsparungen und weitere Skaleneffekte werden durch die eigene Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilienbeständen im Rahmen des Hauptprozesses der Immobilienverwaltung durch die ADLER Real Estate AG erzielt und sukzessive weiter ausgebaut. Darüber hinaus hat eine Konzerngesellschaft inzwischen den Energieeinkauf und die Energieversorgung für die Wohnungsbestände der gesamten Adler-Gruppe in die eigenen Hände genommen.

Seit dem Geschäftsjahr 2019 werden nahezu alle Wohnungsbestände inhouse verwaltet. Die Integration der Mietwohnungsverwaltung und -abrechnung sowie ein weitgehend eigenes Facility Management wurden umgesetzt. Durch die eigene Verwaltung und Betreuung der Immobilienportfolios im Rahmen des zentralen Portfoliomanagements der Adler Group werden Kosteneinsparungen und weitere Skaleneffekte realisiert und sukzessive weiter gehoben. Allerdings bleibt die Herausforderung bestehen, ausreichend qualifiziertes Personal zu gewinnen.

Anstieg der Marktmieten

Steigende Marktpreise sind derzeit überall zu beobachten. Auch ADLER kann für das Geschäftsjahr 2021 einen moderaten Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise verzeichnen. Insofern sieht ADLER auch für die Zukunft die Chance, dass sich steigende Marktpreise positiv auf die IFRS-Werte der Renditelienschaften auswirken werden. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei kaum verbessertem Angebot aufgrund geringer Baugenehmigungen und Vollausslastung der Baufirmen führt zu steigenden Marktmieten und damit zu höheren Verkehrswerten der Immobilien. Ein weiterer Anstieg der Marktmieten und IFRS-Immobilienwerte wird in Zukunft jedoch tendenziell schneller erfolgen als in der Vergangenheit.

Reduzierung der Leerstandsquote

Durch intensive Modernisierungsmaßnahmen in bisher leerstehenden Wohneinheiten konnte ADLER in den vergangenen Geschäftsjahren und auch im Jahr 2021 deutliche Ertragsverbesserungen und Leerstandsreduzierungen erzielen. Die wirtschaftlichen Chancen spiegeln sich zum einen in der höheren Rentabilität des eigenen Immobilienbestandes und zum anderen in geringeren Leerstandskosten durch die Vermietung wider. Zudem werden Wohnanlagen durch höhere Vermietungsquoten und durch Investitionen auch in den Quartieren attraktiver und die Fluktuation nimmt ab, was zu weiteren Einsparungen führt (Vermietungsprovisionen, Renovationen nach der Vermietung, temporärer Leerstand).

Chancen beim Kauf und Verkauf von Immobilien

Derzeit werden die Möglichkeiten, Immobilien zu günstigen Preisen zu erwerben, immer geringer. Aus diesem Grund sucht die Adler-Gruppe nach neuen Möglichkeiten des Immobilienerwerbs, die nach der Übernahme von Consus in die Adler Group realisiert werden könnten.

Aufgrund der langjährigen Branchenerfahrung des Vorstands und des guten Netzwerks verfügt ADLER jedoch über ein entsprechendes Portfolio potenzieller Investments, die laufend evaluiert und gegebenenfalls im Rahmen einer Due Diligence vertieft geprüft werden.

Nach der strategischen Fokussierung der Adler Group im Jahr 2021 kann eine weitere Bereinigung des Portfolios zur Fokussierung auf das Kerngeschäft und zur Steigerung der Profitabilität zu Erträgen und/oder Mittelzuflüssen zur weiteren Schuldentilgung und Verbesserung des LTV auch der ADLER führen.

Unternehmensspezifische Chancen

Die weitere Harmonisierung und Entwicklung gemeinsamer Prozesse und Richtlinien, die Implementierung einer einheitlichen IT-Landschaft und die Verschlankung der Steuerstruktur der Adler Group könnten für ADLER mehr Chancen bieten als erwartet.

Im Zusammenhang mit der Schaffung der neuen Adler Group hat das Unternehmen ein neues Personalentwicklungskonzept mit harmonisierten Standards und Prozessen für alle Mitarbeiter im Konzern entwickelt. Weitere Chancen bestehen darin, die Rekrutierung neuer Mitarbeiter aktiv zu gestalten, um vakante Stellen mit hoch qualifizierten und motivierten Mitarbeitern zu besetzen. Eingebettet in ein konzernweites werte-basiertes Change Management wurden verschiedene Projekte zur Implementierung und Stärkung einer gemeinsamen Kultur der Adler Group initiiert. Diese Maßnahmen bieten weitere Chancen, da die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber steigt.

Chancen durch Nachhaltigkeit

Das stetig wachsende Interesse von Investoren, Geschäftspartnern, Mietern und Mitarbeitern an nachhaltigem Wirtschaften schafft erhebliche Chancen für ein nachhaltig handelndes Unternehmen. Nachhaltigkeit in Verbindung mit einem guten ESG-Rating bietet der Adler-Gruppe und damit ADLER erweiterte Finanzierungsmöglichkeiten, eine höhere Attraktivität als Vermieter und Arbeitgeber. Darüber hinaus suchen auch Investoren verstärkt nach nachhaltigen, umweltverträglichen und sozial verantwortlichen Investments. Dieser Trend ist auch im Bausektor zu beobachten und führt zu einem erhöhten Druck auf energieeffiziente und kostensparende Baulösungen. Politische Eingriffe in Form von Gesetzesinitiativen und Subventionen verstärken diesen Druck noch. Auch ADLER greift diesen Trend mit seinen innovativen Konzepten zur Quartiersentwicklung auf.

Getreu der Vision der Adler Group „Mehr Zukunft pro m²“ ist es das Ziel von ADLER, eine Verbesserung der Lebensqualität zu erreichen. Durch den Einsatz nachhaltiger, ökologischer Baustoffe sowie Energiekonzepte trägt ADLER zur Schonung knapper Ressourcen und zur Nutzung erneuerbarer Energien bei.

Was für die Entwicklungsprojekte gilt, bietet auch Chancen für das bestehende Portfolio. Der ehrgeizige Fahrplan zur Halbierung der aus dem Bestand resultierenden Treibhausgasemissionen bis 2030 ist eine Reaktion auf die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen. Er wird aber auch die Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios auf den Vermietungsmärkten verbessern, da energetisch sanierte Wohnungen mit geringeren Nebenkosten für Wärme und Energie einhergehen und gleichzeitig eine deutlich höhere Qualität und Komfort bieten. Noch besser scheinen die Chancen für Unternehmen zu sein, die in diesem Prozess führend sind.

Gesamtbild der Chancenlage des ADLER-Konzerns

Die vorgenannten Chancen des ADLER-Konzerns als Teil der Adler Group stellen vor dem Hintergrund der gegenwärtigen immobilienpolitischen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen – auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Beeinträchtigung durch das Coronavirus – eine grundsätzlich positive Chancenlage dar. Diese Einschätzung zum Bilanzstichtag und zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts berücksichtigt jedoch nicht alle möglichen negativen Einflüsse einer etwaigen schwächeren wirtschaftlichen Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2021 infolge der Coronapandemie. Andererseits berücksichtigt diese Einschätzung auch noch nicht alle Chancen aus dem Zusammenschluss der verschiedenen Unternehmen in der Adler Group.

Die weitere Verbesserung der finanziellen Kennzahlen, wie beispielsweise die erhöhten IFRS-Immobilienwerte infolge eines Preisanstiegs, die verbesserte Loan-to-Value-Relation und die geringeren durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten (WACD), sind nur einige Parameter. Das gegenwärtige niedrige Zinsniveau ist einer der bestimmenden Faktoren für die positive Chancenlage.

Aber auch die erfolgte Neuausrichtung der Adler Group hin zu einem integrierten Immobilienkonzern, in den die ADLER-Gruppe integriert ist, sowie die Konzentration auf den Kapitalmarkt und auch auf die Investition in A- und B-Standorte offerieren die Chancen einer positiven weiteren Entwicklung der ADLER-Gruppe insgesamt.

9. BERICHTERSTATTUNG FÜR DIE ADLER REAL ESTATE AG NACH HANDELSRECHT

Der Lagebericht der ADLER Real Estate AG (ADLER AG) wird nach § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Konzernlagebericht der ADLER AG zusammengefasst (zusammengefasster Lagebericht). Ergänzend zur Berichterstattung über den ADLER-Konzern wird daher im Folgenden die Entwicklung der ADLER AG dargestellt.

Der Jahresabschluss der ADLER AG wird im Gegensatz zum Konzernabschluss nicht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), sondern nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

9.1 GRUNDLAGEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND WIRTSCHAFTSBERICHT

Die ADLER AG übt ihre Geschäftstätigkeit mittels selbstständiger Tochterunternehmen aus. Als operative Beteiligungsholding erbringt die Gesellschaft gegenüber ihren Konzernunternehmen übliche Leitungs-, Verwaltungs- und Finanzierungsfunktionen. Die ADLER AG ist in das konzernweite Steuerungssystem der Adler Group eingebunden.

Aufgrund der Verflechtungen der ADLER AG mit den Konzerngesellschaften entsprechen die gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung sowie die unternehmensbezogene wirtschaftliche Entwicklung denen des Konzerns.

9.2 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

Aufgrund ihrer Holdingfunktion wird die Ertragslage der ADLER AG grundsätzlich von Kostenumlagen an Tochtergesellschaften und von Funktions- sowie Finanzierungsaufwendungen geprägt.

In Mio. EUR	2021	2020
Umsatzerlöse	3,4	3,1
Sonstige betriebliche Erträge	23,6	10,2
Personalaufwand	-0,3	-2,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21,9	-52,8
Erträge aus Beteiligungen	1,0	0,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	53,3	64,1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13,1	16,2
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-4,1	-490,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-58,1	-64,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,5	0,0
Ergebnis nach Steuern	9,5	-517,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	9,5	-517,0
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-500,5	-3,1
Ausgabe (+)/ Erwerb (-) eigener Aktien	0,0	19,5
Bilanzverlust	-491,0	-500,5

Die ADLER AG erzielte im Geschäftsjahr 2021 Umsätze in Höhe von EUR 3,4 Millionen (Vorjahr: EUR 3,1 Millionen) aus Leistungen an Konzerngesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 13,4 Millionen auf EUR 23,6 Millionen erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung von 524.292 Aktien der Brack Capital Properties N. V., Tel Aviv/Israel, an die LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf, mit einem Ertrag von EUR 19,9 Millionen. Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen bei Wertpapieren wurden in 2021 nicht realisiert (Vorjahr EUR 5,6 Millionen). Im Rahmen der Verschmelzung der Tochtergesellschaft MüBau Real Estate GmbH, Hamburg, auf die ADLER AG ist ein einmaliger Verschmelzungsgewinn von EUR 2,8 Millionen entstanden.

Die Personalaufwendungen beliefen sich auf EUR 0,3 Millionen, im Vorjahr hatten sie EUR 2,2 Millionen ausgemacht. Seit April 2020 werden die Personalaufwendungen von zwei Vorständen in der Muttergesellschaft Adler Group erfasst und als Umlage an die ADLER AG weiterbelastet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 30,9 Millionen auf EUR 21,9 Millionen vermindert. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen, welche sich auf insgesamt EUR 3,5 Millionen (Vorjahr: EUR 42,0 Millionen) beliefen. Die Aufwendungen für die vorzeitige Rückführung von Anleihen haben sich dagegen mit EUR 4,0 Millionen (Vorjahr EUR 0,0 Millionen) im Aufwand niedergeschlagen.

Aus den Ausleihungen an Konzernunternehmen sowie aus kurzfristigen Geld- und Wertpapieranlagen generierte die Gesellschaft Erträge in Höhe von insgesamt EUR 66,4 Millionen (Vorjahr: EUR 80,3 Millionen). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr hängt im Wesentlichen mit geringeren unterjährigen Ausleihungen gegen die Münchener Baugesellschaft mbH zusammen.

Diesen Erträgen stehen Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 58,1 Millionen (Vorjahr: EUR 64,8 Millionen) gegenüber, die im Wesentlichen aus den begebenen Anleihen, den im Geschäftsjahr 2021 zurückgezahlten Wandelschuldverschreibungen sowie sonstigen Finanzschulden resultieren. Die Zinsaufwendungen für Anleihen und Wandelanleihen sind insbesondere durch Fälligkeit zweier Anleihen in 2021 um EUR 7,4 Millionen gesunken und machen somit den wesentlichen Rückgang des Postens aus. Gegenläufig sind die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen der ADLER AG deutlich um EUR 3,8 Millionen gestiegen.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 4,1 Millionen und sind damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken (Vorjahr: EUR 490,7 Millionen). Im Vorjahr waren insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen auf die Anteile an der ADO Group in Höhe von EUR 486,9 Millionen und auf Wertpapiere des Anlagevermögens in Höhe von EUR 3,6 Millionen enthalten. Die Abschreibung auf die Anteile an der ADO Group war im Vorjahr notwendig geworden, nachdem die ADO Group ihre Beteiligung an der Adler Group übertragen hatte. Am 2. Juli 2020 hatte der Aufsichtsrat der ADLER AG dem Abschluss eines Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags zwischen der ADLER AG und ihrer Muttergesellschaft, der Adler Group, zugestimmt. Der Vertrag betraf die Übertragung der verbleibenden Beteiligung an der Adler Group, welche von der ADO Group als Tochterunternehmen der ADLER AG gehalten wurde, an die Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“) unter der zwischen der Adler Group und Aggregate bestehenden Optionsvereinbarung vom 15. Dezember 2019. Im Rahmen des Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags hat sich die ADLER AG gegenüber der Adler Group verpflichtet, mit der ADO Group einen weiteren Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrag abzuschließen, in welchem sich die ADO Group gegenüber der ADLER AG verpflichtet, auf Anweisung durch die ADLER AG die von ihr gehaltenen 14.692.889 Adler Group-Aktien an Aggregate zu übertragen. Die Adler Group hat für die Übertragung der Aktien durch die ADO Group an Aggregate eine Gegenleistung gewährt, die dem

Marktwert der Adler-Group-Aktien am Übertragungstichtag 2. Juli 2020 entsprach (EUR 348,2 Millionen). Insbesondere aufgrund des auch im Zuge der Covid-19-Pandemie deutlich gesunkenen Börsenkurses der Adler Group zum Zeitpunkt der Übertragung hatte sich ein Abgangsverlust in der ADO Group ergeben. Die ursprünglichen Anschaffungskosten für die Anteile an der ADO Group inklusive Anschaffungsnebenkosten hatten Ende 2019 EUR 718,5 Millionen betragen.

Die ADLER AG weist für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von EUR 9,5 Millionen (Vorjahr: Jahresfehlbetrag EUR 517,0 Millionen) aus.

Nach Berücksichtigung des Verlustvortrages von EUR 500,5 Millionen weist die ADLER AG für das Geschäftsjahr 2021 folglich einen Bilanzverlust in Höhe von EUR 491,0 Millionen (Vorjahr: EUR 500,5 Millionen) aus.

Finanz- und Vermögenslage

In Mio. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Anlagevermögen	2.319,2	2.102,8
Finanzanlagen	2.317,0	2.100,7
Sachanlagen	2,2	2,2
Umlaufvermögen	272,5	486,8
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	51,6	108,8
Sonstige Vermögensgegenstände	73,1	77,0
Sonstige Wertpapiere	123,5	288,3
Guthaben bei Kreditinstituten	24,3	12,7
Rechnungsabgrenzungsposten	4,7	8,8
Aktiva	2.596,4	2.598,4
Eigenkapital	262,4	244,7
Grundkapital (Im Vorjahr abzgl. eigener Aktien)	109,4	73,6
Kapitalrücklage	644,0	193,4
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,0	478,2
Bilanzverlust	-491,0	-500,5
Rückstellungen	2,0	1,8
Verbindlichkeiten	2.332,0	2.351,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Anleihen	1.522,5	2.122,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,5	3,6
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	801,4	224,7
Sonstige Verbindlichkeiten	7,6	1,0
Passiva	2.596,4	2.598,4

Die Bilanzsumme der ADLER AG hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich um EUR 2,0 Millionen verringert.

Im Berichtsjahr wurde die Tochtergesellschaft MüBau Real Estate GmbH auf die ADLER AG verschmolzen, sodass keine Anteile (Vorjahr: EUR 1,2 Millionen) an und keine Verbindlichkeiten (EUR 3,2 Millionen) gegenüber der Gesellschaft mehr bestehen.

Gegenüber der ADO Group weist die ADLER AG eine Darlehensverbindlichkeit einschließlich aufgelaufener Zinsen von EUR 176,7 Millionen (Vorjahr: EUR 195,3 Millionen) aus, die sich durch eine Teilrückzahlung im Februar 2021 von EUR 24,6 Millionen reduziert hat.

Die im Vorjahr bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber der Adler Group und einer Schwestergesellschaft in Höhe von EUR 22,6 Millionen inklusive Zinsen wurden Anfang 2021 getilgt. Am 29. Dezember 2021 hat die ADLER AG der Adler Group ein Darlehen in Höhe von EUR 265,2 Millionen gewährt, das am 29. Dezember 2022 fällig ist und mit 2,8444 % p.a. verzinst wird. Dieses Darlehen wird zum Bilanzstichtag unter den Ausleihungen bilanziert.

Weil die ADLER AG Konzernobergesellschaft ist, besteht ihr Vermögen insbesondere aus Finanzanlagen. Diese beliefen sich am Bilanzstichtag auf einen Buchwert von EUR 2.317,0 Millionen (Vorjahr: EUR 2.100,7 Millionen) und machten rd. 89 Prozent (Vorjahr: rd. 81 Prozent) der Bilanzsumme aus.

Von den Finanzanlagen entfallen:

- EUR 921,7 Millionen (Vorjahr: EUR 943,9 Millionen) auf die Münchener Baugesellschaft mbH, davon EUR 7,7 Millionen (Vorjahr: EUR 7,7 Millionen) auf den Beteiligungsansatz und EUR 914,0 Millionen (Vorjahr: EUR 936,2 Millionen) auf Ausleihungen an diese Gesellschaft.
- EUR 232,2 Millionen (Vorjahr: EUR 232,2 Millionen) auf den Beteiligungsansatz an der ADO Group.
- EUR 512,2 Millionen (Vorjahr: EUR 567,3 Millionen) auf die BCP nach anteiliger Veräußerung von 524.292 Aktien in 2021.
- EUR 299,3 Millionen (Vorjahr: EUR 266,4 Millionen) auf den Beteiligungsansatz an der Westgrund Holding GmbH (vormals WESTGRUND AG) nach in 2021 erfolgten Squeeze-out.
- EUR 52,6 Millionen (Vorjahr: EUR 51,7 Millionen) auf die Eurohaus Frankfurt AG, davon EUR 31,8 Millionen (Vorjahr: EUR 31,8 Millionen) auf den Beteiligungsansatz und EUR 20,8 Millionen (Vorjahr: EUR 19,9 Millionen) auf Ausleihungen an diese Gesellschaft.
- EUR 265,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen) für eine Ausleiher einschließlich aufgelaufener Zinsen an die Adler Group, die am 29.12.2022 endfällig ist.
- EUR 8,1 Millionen (Vorjahr: EUR 12,3 Millionen) auf eine festverzinsliche Anleihe mit einer Laufzeit bis November 2025.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen haben sich um EUR 57,2 Millionen auf EUR 51,6 Millionen vermindert. Hauptsächlich resultiert die Veränderung daraus, dass die Forderungen aus laufenden Verrechnungen gegen die Münchener Baugesellschaft (Vorjahr: EUR 34,7 Millionen) in Verbindlichkeiten umgeschlagen sind.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit EUR 58,6 Millionen (Vorjahr: EUR 59,1 Millionen) insbesondere die noch offene Restkaufpreisforderung inklusive Zinsansprüchen aus dem Verkauf der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG im Jahr 2017. Im Berichtsjahr wurden Zinserträge auf die marktüblich verzinsten Forderung in Höhe von TEUR 2.714 (Vorjahr TEUR 2.866) erfasst, eine Zinszahlung in Höhe von TEUR 3.250 ist erfolgt. Die Gesellschaft steht mit dem Schuldner im Austausch hinsichtlich der Begleichung der Restforderung. Auf Basis dieser Gespräche wurde die am 30. September 2021 ausgelaufene Zahlungsfrist bis zum 31. Mai 2022 verlängert.

Unter den sonstigen Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von insgesamt EUR 123,5 Millionen (Vorjahr: EUR 288,3 Millionen) werden erworbene verzinsliche Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 117,7 Millionen (Vorjahr: EUR 254,7 Millionen) ausgewiesen. Die Rückzahlung von Schuldscheindarlehen im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 137.014 erfolgte zum Buchwert. Wie im Vorjahr werden die verbliebenen Anteile an der ACCENTRO (4,8 Prozent des Aktienkapitals nach Verwässerung) mit einem Wert von unverändert EUR 5,7 Millionen ausgewiesen. Im Vorjahr wurden ferner Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 27,9 Millionen als kurzfristige Anlage gehalten, die in 2021 vollständig veräußert wurden.

Die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag EUR 24,3 Millionen (Vorjahr: EUR 12,7 Millionen).

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von EUR 4,7 Millionen (Vorjahr: EUR 8,8 Millionen) beinhaltet im Wesentlichen das Aufgeld aus der Begebung von Anleihen.

Das Eigenkapital erhöhte sich um EUR 17,7 Millionen auf EUR 262,4 Millionen (Vorjahr: EUR 244,7 Millionen). Im Vorjahr wurde bereits eine Sachkapitalerhöhung durch die Adler Group S.A. in Höhe von EUR 478,2 Millionen geleistet und in einem Sonderposten im Eigenkapital ausgewiesen. Mit Eintragung in das Handelsregister am 23. Februar 2021 wurden von dieser Einlage EUR 35,1 Millionen in das Grundkapital und EUR 443,1 Millionen in die Kapitalrücklagen umgebucht. Ferner hat sich das Grundkapital durch die Ausübung von Wandlungsrechten um EUR 0,7 Millionen und die Kapitalrücklage um EUR 7,5 Millionen erhöht. Zum 31. Dezember 2021 wird somit ein Grundkapital in Höhe von EUR 109,4 Millionen und eine Kapitalrücklage von EUR 644,0 Millionen ausgewiesen. Der Jahresüberschuss in Höhe von EUR 9,5 Millionen (Vorjahr: Jahresfehlbetrag EUR 517,0 Millionen) wirkt sich vergleichsweise geringfügig auf das Eigenkapital aus und vermindert den Bilanzverlust auf EUR 491,0 (Vorjahr EUR 500,5 Millionen). Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 10,0 Prozent (Vorjahr: 9,4 Prozent).

Die Rückstellungen haben sich um EUR 0,2 Millionen auf EUR 2,0 Millionen erhöht (Vorjahr: EUR 1,8 Millionen). Wie im Vorjahr werden im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich insgesamt geringfügig um EUR 19,9 Millionen auf EUR 2.332,0 Millionen (Vorjahr: EUR 2.351,9 Millionen). Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Anleihen sind um EUR 600,1 Millionen auf EUR 1.522,5 Millionen (Vorjahr: EUR 2.122,6 Millionen) im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Rückzahlung einer Anleihe sowie einer Wandelanleihe in 2021 zurückgegangen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind gegenläufig um EUR 576,7 Millionen auf EUR 801,4 Millionen (Vorjahr: EUR 224,7 Millionen) angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Westgrund AG (EUR 278,4 Millionen) und der Münchener Baugesellschaft mbH (EUR 339,1 Millionen) zurückzuführen. Gegenläufig dazu sind die Verbindlichkeiten gegenüber der Adler Group sowie deren Tochtergesellschaften um EUR 36,0 Millionen zurückgeführt worden.

Die ADLER AG war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES UNTERNEHMENS UND DES KONZERNES

Der Geschäftsverlauf war maßgeblich beeinflusst durch Veränderungen im Finanzanlagevermögen, wobei die anteilige Veräußerung von Anteilen an der Brack Capital Properties N. V. mit EUR 19,9 Millionen zu einem positiven Jahresergebnis beigetragen hat. Dem Abgang im Finanzanlagevermögen aus dieser Transaktion von EUR 55,1 Millionen stehen Zugänge durch den vollzogenen Squeeze-Out bei der Westgrund Holding GmbH (vormals Westgrund AG) in Höhe von EUR 32,9 Millionen gegenüber. Sondereffekte des Vorjahres

wie die außerplanmäßige Abschreibung der Anteile an der ADO Group in Höhe von EUR 486,9 Millionen, die zusammen mit gestiegenen Rechts- und Beratungsaufwendungen den hohen Jahresfehlbetrag fast vollständig bedingte, sind in 2021 nicht angefallen. Die bereits Ende 2020 beschlossene und Anfang 2021 in das Handelsregister eingetragene Sachkapitalerhöhung des Mehrheitsaktionärs konnte das Vorjahresergebnis (EUR 517,0 Millionen) bereits vollständig ausgleichen. Nach Eintragung der Sachkapitalerhöhung und die Ausgaben weiterer Aktien konnte das gezeichnete Kapital um EUR 35,8 Millionen sowie die Kapitalrücklagen um 450,5 Millionen erhöht werden. In Summe konnte das Eigenkapital auf EUR 262,4 (Vorjahr: EUR 244,7 Millionen) gesteigert werden. Daher werden die Lage des Unternehmens und des Konzerns aufgrund der Weiterentwicklung der bestehenden Immobilienportfolios, der künftigen strategischen Verkäufe von Immobilienportfolios, der sich verbessernden Finanzierungsstruktur und der langfristig gesicherten Finanzierung als positiv eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung sind dadurch vorhanden.

9.3 NACHTRAGSBERICHT

Die wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag entsprechen den im Nachtragsbericht der Adler Group dargestellten Sachverhalten.

9.4 PROGNOSEBERICHT

Die Erwartungen für die ADLER AG spiegeln sich grundsätzlich aufgrund ihrer Verflechtungen mit den Konzerngesellschaften in der Prognose des ADLER-Konzerns wider.

Die Prognose des Vorjahres, die für das Berichtsjahr ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres ohne Berücksichtigung von außerplanmäßigen Abschreibungen (Jahresfehlbetrag von rd. EUR 26,0 Millionen) liegen sollte, konnte u.a. durch den Sondereffekt der Veräußerung von Aktien der Brack Capital Properties B.V. (rd. EUR 19,9 Millionen) übertroffen werden.

Da sich die Erfolge der Geschäftstätigkeit zunächst nur in den Tochtergesellschaften zeigen, im Rahmen der Holdingstruktur aber überwiegend Aufwendungen anfallen, erwartet die ADLER AG im Einzelabschluss für das Geschäftsjahr 2022 ein Jahresergebnis, welches ohne Veräußerungsergebnis das dem Verkauf der restlichen BCP-Anteile auf dem Niveau des Berichtsjahres liegen sollte.

9.5 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die ADLER AG ist als Mutterunternehmen des ADLER-Konzerns in das konzernweite Risikomanagement-System und das konzernweite rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem eingebunden. Die Geschäftsentwicklung der ADLER AG unterliegt im Wesentlichen denselben Chancen und Risiken wie die der Adler Group.

Berlin, den 30. April 2022


Maximilian Rienecker
CEO


Thierry Beaudempulin
COO


Sven-Christian Frank
CLO

/// KONZERNBILANZ
/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 31. Dezember 2021

In TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Aktiva		5.584.662	6.292.313
Langfristige Vermögenswerte		1.822.655	5.578.424
Firmenwerte	8.1	46.699	169.439
Immaterielle Vermögenswerte	8.1	282	485
Sachanlagen	8.2	18.438	22.276
Investment Properties	8.3	1.662.824	4.951.790
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	8.4	0	103.270
Anteile an assoziierten Unternehmen	8.5	10.489	63.585
Sonstige Finanzanlagen	8.6	79.375	131.832
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.6	1.987	135.185
Latente Steueransprüche	8.7	2.561	563
Kurzfristige Vermögenswerte		793.382	601.097
Vorräte	8.8	13.213	68.257
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.9	17.587	23.669
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.9	270.105	548
Ertragsteueransprüche		7.062	4.165
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.9	188.608	354.602
Zahlungsmittel	8.10	296.807	149.857
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	8.11	2.968.624	112.791

In TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Passiva		5.584.662	6.292.313
Eigenkapital		2.144.018	1.580.770
Grundkapital	8.12	109.417	73.659
Eigene Anteile	8.12	0	0
		109.417	73.659
Kapitalrücklage	8.13	783.332	331.696
Gewinnrücklagen	8.14	-875	-877
Sonstige Rücklagen	8.15	-9.860	-50.583
Bilanzgewinn		830.263	761.112
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		1.712.277	1.115.007
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	8.16	431.741	465.763
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	8.17	0	478.164
Langfristige Schulden		2.023.897	3.073.299
Pensionsrückstellungen	8.18	1.067	1.131
Verbindlichkeiten für latente Steuern	8.7	222.304	459.478
Sonstige Rückstellungen	8.19	5	3.026
Verbindlichkeiten aus Anleihen	8.21	1.088.780	1.548.970
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	8.22	703.830	1.039.179
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.23	7.911	21.514
Kurzfristige Schulden		551.488	1.132.809
Sonstige Rückstellungen	8.19	248	282
Ertragsteuerschulden	8.25	14.760	35.013
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	8.20	0	97.384
Verbindlichkeiten aus Anleihen	8.21	421.893	530.340
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	8.22	35.483	367.339
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	8.24	0	22.551
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.25	27.432	32.246
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.25	51.673	47.654
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	8.11	865.259	27.271

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

in TEUR	Anhang	2021	2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	9.1	337.758	354.680
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	9.2	-147.007	-143.510
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung		190.751	211.171
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	9.3	1.428.702	836.514
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	9.4	-1.428.061	-824.430
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		641	12.084
Personalkosten	9.5	-40.548	-45.009
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	83.314	19.256
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-50.269	-78.352
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	9,8	225.207	239.461
Abschreibungen und Wertminderungen	9.9	-33.272	-5.318
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		375.824	353.293
Finanzerträge	9.10	20.082	87.603
Finanzaufwendungen	9.11	-264.604	-158.539
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	9.12	83	-5.901
Ergebnis vor Steuern (EBT)		131.385	276.456
Ertragsteuern	9.13	-56.827	-81.349
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäft		74.558	195.107
Konzernergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	9.14	0	-499.527
Konzernergebnis		74.558	-304.420
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern		3	-19
Latente Steuern OCI		-1	6
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste		2	-13
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	8.15	27.448	-3.077
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	11.1	-4.049	2.251
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste		23.399	-826
Sonstiges Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich		23.401	-839
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	9.14	0	-72.820
Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich		97.959	194.268
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	9.14	0	-572.347
Gesamtergebnis		97.959	-378.079

in TEUR	Anhang	2021	2020
Übertrag Gesamtergebnis		97.959	-378.079
Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		69.152	145.825
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		5.407	49.282
Vom Konzernergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		69.152	-351.943
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		5.407	47.523
Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		92.553	144.986
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		5.407	49.282
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		92.553	-376.995
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		5.407	-1.084
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	9.15	0,66	2,05
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	9.15	0,69	1,90
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	9.15	0,66	-4,94
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	9.15	0,69	-4,39

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

In TEUR	2021	2020
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	375.824	-126.534
+ Abschreibungen und Wertminderungen	33.272	5.694
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-225.207	-239.461
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-64.787	577.441
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-3.275	-2.813
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-103.943	235.281
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-33.967	-312.783
+ Zinseinzahlungen	5.398	1.790
+ Erhaltene Dividenden	0	0
+/- Steuerzahlungen	-19.583	-8.516
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	-36.268	130.099
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	55.027	19.051
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	18.759	149.150
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	18.759	144.050
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	5.100
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	1.114	-14.686
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-165.631	-220.633
+ Veräußerung von Investment Properties	1.520.208	293.285
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-2.505	-7.921
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	2.942	0
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	0	-47.404
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	37.485	25.603
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	0	12.821
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.559	-186.059
- Steuerzahlungen	-15.994	0
- Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-265.221	0
= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	1.105.839	-144.994
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	1.105.839	-18.888
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-126.106

In TEUR	2021	2020
– Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	0	-4.065
+/- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	4.099	42.926
– Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-511.298	-326.222
– Auszahlung aus der Rückzahlung von Wandelanleihen	-90.264	0
– Zinsauszahlungen	-130.094	-83.114
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	508.623	538.260
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-725.049	-1.126.335
– Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2.455	-2.989
– Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-783	-1.378
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	593.340	905.561
– Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-622.292	0
= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-976.173	-57.356
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-976.173	-204.526
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	147.170
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	149.857	624.973
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-1.475	-308
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	0	-7.886
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	-413.722
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	18.759	149.150
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	1.105.839	-144.994
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-976.173	-57.356
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	296.807	149.857
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	296.807	149.857
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2020	71.064	-1.603	309.337
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	-6.419
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Übertragung eigener Anteile	0	1.603	684
Einstellung in Rücklagen	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	2.595	0	28.094
Stand zum 31.12.2020	73.659	0	331.696
Stand zum 01.01.2021	73.659	0	331.696
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0
Sachkapitalerhöhung	35.107	0	443.056
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	1.122
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	651	0	7.457
Stand zum 31.12.2021	109.417	0	783.332

Gewinn- rücklagen	Sonstige Rück- lagen	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-864	-25.573	1.093.506	1.445.865	2.101.992	3.547.857
0	0	-351.943	-351.943	47.523	-304.420
0	-826	0	-826	0	-826
-13	-24.213	0	-24.226	-48.510	-72.736
-13	-25.039	0	-25.052	-48.510	-73.562
0	0	0	-6.419	130.346	123.927
0	30	0	30	-1.765.909	-1.765.879
0	0	19.549	21.836	0	21.836
0	0	0	0	321	321
0	0	0	30.689	0	30.689
-877	-50.583	761.112	1.115.007	465.763	1.580.770
-877	-50.583	761.112	1.115.007	465.763	1.580.770
0	0	69.151	69.151	5.407	74.558
0	23.400	0	23.400	0	23.400
2	0	0	2	0	2
2	23.400	0	23.402	0	23.402
0	0	0	478.163	0	478.163
0	17.212	0	18.334	19.830	38.164
0	111	0	111	-55.420	-55.309
0	0	0	0	-3.838	-3.838
0	0	0	8.108	0	8.108
-875	-9.860	830.263	1.712.277	431.741	2.144.018

/// KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (nachfolgend: ADLER) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Berlin, Am Karlsbad 11. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 180360 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Oberstes Mutterunternehmen von ADLER ist die Adler Group S.A. (nachfolgend Adler Group) mit Sitz in Luxemburg, 1B Heienhaff L-1736 Senningerberg. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht wurden durch den Vorstand am 30. April 2022, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss der ADLER zum 31. Dezember 2021 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB beachtet. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft, der Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen entsprechen dem Kalenderjahr. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Für die Gesamtergebnisrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses verlangt Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung. Die Bereiche mit größeren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Punkt 6 aufgeführt.

Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) 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 in der Regel auf das Vorjahr.

2.2 Im Geschäftsjahr 2021 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2021 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen angewandt:

Standard/ Interpretation	Titel	IASB Effective Date¹⁾	Erstanwendungs- zeitpunkt in der EU¹⁾
Amend. IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16	Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)	01.01.2021	01.01.2021
Amend. IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung von IFRS 9	01.01.2021	01.01.2021
Amend. IFRS 16	Auf die Coronavirus-Pandemie bezogenen Mietkon- zessionen nach dem 30. Juni 2021	01.04.2021	01.04.2021

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

Amendment IFRS 16

Mit der Änderung wird der Anwendungszeitraum der im Mai 2020 herausgegebenen und ab dem 01. Juni 2020 anzuwendenden Änderung „auf die Coronavirus-Pandemie bezogenen Mietkonzessionen“ um ein weiteres Jahr verlängert. Mit der Änderung an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ sind Anwender von der Beurteilung, ob eine Leasingmodifikation durch eine Mietkonzession im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gegeben ist, befreit. Dementsprechend hat auch die Bilanzierung nicht als Leasingmodifikation, sondern als variable Leasingzahlung zu erfolgen und die Anwendung dieser Ausnahmeregelung ist anzugeben. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Auch aus der erstmaligen Anwendung der weiteren Änderungen, genauer der Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 und dem Amendment zu IFRS 4, haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

2.3 Nicht vorzeitig angewandte Standards und Interpretationen

Es wurden eine Reihe von Änderungen bzw. Klarstellungen an bestehenden Standards und Interpretationen verabschiedet, die jedoch erwartungsgemäß keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective Date ¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU ¹⁾
EU-Endorsement ist erfolgt:			
Amend. IFRS 3, IAS 16, IAS 37	Unternehmenszusammenschlüsse, Sachanlagen, Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen	01.01.2022	01.01.2022
Jährlicher Verbesserungsprozess (2018–2020)	Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 und IFRS 16	01.01.2022	01.01.2022
IFRS 17 und Amend. IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	01.01.2023
EU-Endorsement ist ausstehend:			
Amend. IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	voraussichtlich 01.01.2023
Amend. IAS 1, IFRS Practise Statement 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	voraussichtlich 01.01.2023
Amend. IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	voraussichtlich 01.01.2023
Amend. IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	voraussichtlich 01.01.2023
Amend. IFRS 17	Übergangsvorschriften betreffend die Vergleichszahlen im ersten Berichtsjahr	01.01.2023	voraussichtlich 01.01.2023

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

Amendment IFRS 3, IAS 16 und IAS 37

Die Änderung an IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“ beinhaltet eine Klarstellung zur Definition der Erfüllungskosten. Danach beinhalten die Kosten, die ein Unternehmen zur Beurteilung, ob ein Vertrag verlustbringend sein wird, ansetzt, direkt zurechenbare Kosten sowie Kosten, die ohne den Auftrag nicht anfallen würden. Die Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ betreffen ausschließlich eine Anpassung des Verweises auf das Rahmenkonzept. In den Änderungen zu IAS 16 „Sachanlagen“ wird klargestellt, dass Kosten und Einnahmen durch die Herstellung und den Verkauf von während der Vorbereitung eines Vermögensgegenstandes hergestellten Gegenständen erfolgswirksam

zu erfassen sind. Bei den Anschaffungskosten sind diese Beträge nicht zu berücksichtigen. ADLER wird diese Änderungen anwenden, sobald sie in Kraft treten. ADLER erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf seinen Konzernabschluss.

Jährlicher Verbesserungsprozess (2018–2020)

Die Änderungen des jährlichen Verbesserungsprozess (Zyklus 2018–2020) beinhalten geringfügige Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41 und werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Amendment IAS 1

Die Änderungen stellen klar, dass zur Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig das bestehende Recht des Unternehmens zum Abschlussstichtag ausschlaggebend ist. Dabei sollen die Erwartungen oder Absichten des Managements bezüglich der tatsächlichen Ausübung des Rechts sowie potenzieller vorzeitiger Rückzahlungen nicht beachtet werden. ADLER erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf seinen Konzernabschluss, da die sich hieraus ergebenden Klarstellungen bei ADLER schon bisher beachtet wurden.

Amendment IAS 1, IFRS Practise Statement 2

Die Änderungen stellen klar, welche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Anhang anzugeben sind. Es sollen zukünftig wesentliche statt bedeutende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben werden. Dabei soll nicht nur die Höhe des Betrages berücksichtigt werden, sondern alle Informationen, die die Abschlussadressaten benötigen, um andere wesentliche Informationen im Abschluss zu verstehen.

ADLER erwartet eine stärkere Fokussierung auf für das Geschäftsmodell des ADLERs wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Amendment IAS 8

Die Änderung soll helfen, Änderungen an rechnungslegungsbezogenen Schätzungen von Änderungen an Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu differenzieren. Mit der Änderung werden rechnungslegungsbezogene Schätzungen als „monetäre Beträge im Abschluss, die mit Bewertungsunsicherheiten behaftet sind“, definiert. ADLER erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Amendment IAS 12

Die Änderungen stellen klar, wie latente Steuern auf Transaktionen wie Leasingverhältnisse und Stilllegungsverpflichtungen zu bilanzieren sind. Dazu wird eine Rückausnahme zu der Erstanwendungsausnahme implementiert. Demzufolge sind latente Steuern auf Transaktionen zu bilanzieren, in denen beim erstmaligen Ansatz sowohl abziehbare als auch steuerbare temporäre Differenzen entstehen, die zum Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern in gleicher Höhe führen. ADLER erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Aus der erstmaligen Anwendung dieser Standards, Verlautbarungen oder Änderungen des Standards werden sich voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

3.1 Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen (inklusive Zweckgesellschaften), die von ADLER beherrscht werden. Der Konzern nimmt die Beherrschung über ein Unternehmen an, wenn er schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder ein Recht auf diese hat und die Fähigkeit besitzt, diese Renditen mittels seines Einflusses über das Unternehmen zu beeinflussen. Regelmäßig ist die Beherrschung von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50 Prozent begleitet. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind. Außerdem wird berücksichtigt, ob eine De-facto-Beherrschung vorliegt, obwohl der Stimmrechtsanteil geringer als 50 Prozent ist. Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Beherrschung auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Beherrschung endet.

Alle wesentlichen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe Abschnitt 4 Anteile an Tochtergesellschaften).

Bei Unternehmenserwerben wird beurteilt, ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder lediglich ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden vorliegt, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der ADLER zuzurechnen sind, werden als Anteile nicht beherrschender Gesellschafter als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Personengesellschaften werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften und Projektentwicklungsgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf der Vermögenswerte und Schulden (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Gesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Objektgesellschaften bzw. Projektentwicklungsgesellschaften führt daher nicht zu einem aktiven oder passiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung. Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften wird entsprechend – insbesondere im Hinblick auf die veräußerten Immobilien – als Asset Deal abgebildet.

Konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Ergebnisse werden im Rahmen der Schulden- bzw. der Aufwands- und Ertragskonsolidierung für Zwecke des Konzernabschlusses eliminiert. Durch konzerninterne Übertragungen von Vermögenswerten entstandene Aufwendungen und Erträge werden ebenfalls eliminiert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften werden konzerneinheitlich ausgeübt.

3.2 Gemeinsame Vereinbarungen

Gemeinschaftliche Vereinbarungen (Joint Arrangements) basieren auf vertraglichen Vereinbarungen, auf deren Grundlage zwei oder mehr Partner eine wirtschaftliche Aktivität begründen, die der gemeinschaftlichen Führung unterliegt. Gemeinschaftliche Führung liegt vor, wenn die Partner zusammenwirken müssen, um die relevanten Aktivitäten der gemeinschaftlichen Vereinbarung zu steuern, und Entscheidungen die einstimmige Zustimmung der beteiligten Partner erfordern. Um ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) handelt es sich bei einer solchen gemeinschaftlichen Vereinbarung dann, wenn die Partner, die die gemeinschaftliche Führung ausüben, Rechte und Pflichten am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Haben die Partner hingegen unmittelbare Rechte an den der gemeinschaftlichen Vereinbarung zuzurechnenden Vermögenswerten bzw. Verpflichtungen für deren Schulden, handelt es sich bei der Vereinbarung um eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation).

Sofern eine gemeinschaftliche Vereinbarung durch eine rechtlich selbstständige Personen- oder Kapitalgesellschaft mit eigenem Gesellschaftsvermögen verkörpert wird, sodass ADLER aus seinen Anteilen an der betreffenden Gesellschaft lediglich einen anteiligen Anspruch auf das Nettovermögen der Gesellschaft hat, liegt in der Regel ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) vor. Bei gemeinschaftlichen Vereinbarungen in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (z. B. Arbeitsgemeinschaften), bei denen nicht bereits aufgrund der Rechtsform eine von den Partnern getrennte Vermögens- und Finanzstruktur besteht, werden zur Bestimmung, ob es sich dabei um ein Gemeinschaftsunternehmen oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit handelt, ergänzend die vertraglichen Bestimmungen sowie der Zweck der gemeinschaftlichen Vereinbarung zugrunde gelegt.

Geben weder die Rechtsform noch die Vertragsbestimmungen oder andere Fakten und Umstände einen Hinweis darauf, dass ADLER unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten bzw. Pflichten für die Schulden der gemeinschaftlichen Vereinbarung hat, handelt es sich dabei um ein Gemeinschaftsunternehmen.

Joint Ventures sind diejenigen Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt gemeinsam mit einem oder mehreren konzernfremden Dritten beherrschen kann. Die Beteiligungen an Joint Ventures werden nach der At-Equity-Methode bilanziert.

Die Ausführungen zur Bilanzierung von Joint Ventures gelten auch für die Bilanzierung von assoziierten Unternehmen.

3.3 Assoziierte Unternehmen

Nach der At-Equity-Methode sind grundsätzlich solche Beteiligungen bewertet, bei denen ADLER – in der Regel aufgrund eines Anteilsbesitzes zwischen 20 Prozent und 50 Prozent – einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Bei den Beteiligungen, die at-equity zu bewerten sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die auf den Konzern entfallenden Veränderungen des Eigenkapitals erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der At-Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt.

Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem beteiligten Unternehmen eliminiert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen assoziierten Unternehmen werden nicht eliminiert.

4. KONSOLIDIERUNGSKREIS, UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE UND IMMOBILIENOBJEKTGESELLSCHAFTEN

Anteile an Tochtergesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 206 (31. Dezember 2020: 226) Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konzern besitzt keine Immobilien außerhalb von Deutschland.

Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2021	2020
Stand 01.01.	226	433
Zugänge	1	1
Abgänge	17	206
Verschmelzungen/Anwachsungen	4	2
Stand 31.12.	206	226

Im Berichtszeitraum wurden 17 Gesellschaften entkonsolidiert. 4 Gesellschaften wurden auf andere Gesellschaften im Konsolidierungskreis verschmolzen und eine Gesellschaft wurde aufgelöst.

Im Rahmen eines Share-Deals sind Vermögenswerte in Höhe von TEUR 12.784 und Schulden in Höhe von TEUR 11.748 der TPL Erlangen S.à r.l. aufgrund des Verlustes des beherrschenden Einflusses mit Wirkung zum 28. Februar 2021 abgegangen.

Die Magnus Achte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH ist am 1. April 2021 im Rahmen einer Anteilsveräußerung nach dem Verlust des beherrschenden Einflusses abgegangen. Auf Basis des vorläufigen Kaufpreises hat sich aus dem Abgang der Gesellschaft ein Entkonsolidierungsverlust in Höhe von TEUR 198 ergeben, welcher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird.

Nach Austritt eines Gesellschafters erfolgte im zweiten Quartal 2021 die Anwachsung der MBG Dallgow GmbH & Co. KG auf den verbleibenden Gesellschafter im Konsolidierungskreis. Im dritten Quartal wurde die MÜBAU Real Estate GmbH auf ADLER, im vierten Quartal die MBG Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG auf die MBG Wohnbau Verwaltungsgesellschaft mbH und dieselbe anschließend auf die Münchener Wohnbau GmbH verschmolzen. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

Die ADLER Lux S.à.r.l. wurde im dritten Quartal aufgelöst. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

Die Brack European Inगतlankezelö KFT, Budapest, Ungarn ist im vierten Quartal auf dem Konsolidierungskreis abgegangen. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich hieraus nicht.

Im August 2021 erfuhr Brack Capital Properties B.V (BCP), ein Tochterunternehmen der ADLER, dass es zu erheblichen Verzögerungen bei der Genehmigung eines Bebauungsplans für ein bereits verkauftes Projekt in Düsseldorf (Glasmacherviertel GmbH & Co. KG) kommen wird. Infolge dieser Verzögerungen sowie der daraufhin eingeleiteten Maßnahmen zur Rückabwicklung, wurden die Rechte und Verpflichtungen im Kauf-

vertrag neu beurteilt, im Besonderen das Recht zum Rücktritt aus dem Kaufvertrag. In der Folge kam das Unternehmen zu dem Schluss, dass die Gesellschaft ab Q3 2021 zu konsolidieren ist. Am 19. Oktober 2021 unterzeichneten BCP und der (ehemalige) Käufer des Projekts eine entsprechende Rücktrittsvereinbarung. Die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG wurde zum 30. September 2021 durch Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss von ADLER einbezogen. Zuvor war die Gesellschaft als assoziiertes Unternehmen nach der Equity Methode bilanziert worden. Die Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft bestehen im Wesentlichen in Investment Properties mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 270.000 sowie Darlehen und Ausleihungen von mit einem Buchwert von rund TEUR 148.000. Aus der Bewertung des Projektes mit dem beizulegenden Zeitwert ergab sich (nach Berücksichtigung gegenläufiger Effekte aus der Anpassung von Verbindlichkeiten für latente Steuern) ein Verlust in Höhe von rund TEUR 106.000. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgte durch den unabhängigen Gutachter CBRE.

Mit Kaufvertrag vom 30. November/1. Dezember 2021 hat die Adler Group eine Portfoliotransaktion mit einer Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE über die Veräußerung von 15.500 Einheiten abgeschlossen. Die Transaktion erfolgt im Wege einer Anteilsveräußerung mit Wirkung zum 29.12.2021. Infolgedessen hat ADLER den beherrschenden Einfluss über dreizehn Tochterunternehmen (die AFP II Germany GmbH, HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Relda 38. Wohnen GmbH, Relda 45. Wohnen GmbH, Resident Baltic GmbH, Westgrund Immobilien GmbH, Westgrund Immobilien VIII. GmbH, Westgrund Wolfsburg GmbH, WBG Jade mbH, Zweite REO Real Estate Opportunities GmbH, Westgrund Niedersachsen Nord GmbH und Westgrund Niedersachsen Süd GmbH) verloren. Die Gesellschaften wurden zum 31.12.2021 entkonsolidiert. Die Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaften setzten sich, wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12.2021
Firmenwerte	41.261
Sachanlagen	2.973
Investment Properties	1.227.323
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.777
Ertragsteueransprüche	392
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.365
Zahlungsmittel	47.685
Vermögenswerte gesamt	1.325.776
In TEUR	31.12.2021
Pensionsrückstellungen	0
Verbindlichkeiten für latente Steuern	123.972
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	555.585
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	9.919
Ertragsteuerschulden	1.184
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.171
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	66.107
Schulden gesamt	774.938

Auf Basis der vorläufigen Kaufpreise hat sich aus dem Abgang der dreizehn vollkonsolidierten Gesellschaften ein Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von TEUR 73.762 ergeben, welcher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird (siehe 9.6 Sonstige betriebliche Erträge). Aufgrund der Entkonsolidierung hat sich der Finanzmittelfonds in der Konzernkapitalflussrechnung um TEUR 47.685 verringert.

Mit Kaufvertrag vom 01. Dezember 2021 hat die Adler Group zudem rund 7 Prozent der von der ADLER gehaltenen Anteile an der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. (BCP) an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE veräußert. Zugleich hat ADLER sich verpflichtet, die übrigen von ihr gehaltenen Anteile bis zu 30. September 2022 in ein öffentliches Erwerbsangebot einzuliefern (im Folgenden: Verpflichtungserklärung), sofern ein Kaufpreis von rund TEUR 765.000 nicht unterschritten wird. (Angaben zur Bilanzierung und Bewertung der Verpflichtungserklärung befinden sich in den Abschnitten 8.25, 9.11, 11.1.A, 11.1.B und 11.1.C). Die Transaktion führte nicht zum Verlust des beherrschenden Einflusses über die BCP (Anteilsabstockung ohne Beherrschungsverlust). ADLER weist die Vermögenswerte und Schulden der BCP im Abschluss zum 31. Dezember 2021 als Veräußerungsgruppe aus (siehe Abschnitt 8.11).

Im Vorjahr hatte ADLER am 9. April 2020 den beherrschenden Einfluss über die Adler Group einschließlich ihrer 198 Tochtergesellschaft infolge des Vollzugs des erfolgreichen Übernahmeangebots der Adler Group verloren. Die Vermögenswerte und Schulden der Adler Group, welche am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2019 sowie bis zum Bilanzstichtag am 31. März 2020 als aufgegebenen Geschäftsbereich unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten bzw. Schulden ausgewiesen wurden, sind zu Beginn des zweiten Quartals 2020 abgegangen. Weitere sechs Gesellschaften wurden im Vorjahr im Rahmen von Portfolio-Transaktionen als Share Deal veräußert, die Jade Immobilienmanagement GmbH auf die ADLER Wohnen Service GmbH verschmolzen.

Der Anteilsbesitz der ADLER zum 31. Dezember 2021, der gleichzeitig den Stimmrechten entspricht, ist ab Seite 194 dargestellt.

5. EINZELNE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

5.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben und, sobald Anhaltspunkte vorliegen sollten, auf mögliche Wertminderungen untersucht. Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Position „Abschreibungen und Wertminderungen“ der Gesamtergebnisrechnung ergebniswirksam erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer, zu denen insbesondere Geschäfts- oder Firmenwerte zählen, werden nicht planmäßig abgeschrieben. Bei diesen Vermögenswerten wird mindestens einmal jährlich entweder auf Basis des einzelnen Vermögenswerts oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Zusätzlich erfolgt ein Werthaltigkeitstest, wenn wertmindernde Ereignisse eingetreten sind.

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen, angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 20 Jahren (Geschäftsausstattung) bzw. 6 bis 13 Jahren (Fuhrpark und Außenanlagen) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Die Restwerte und wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

5.2 Investment Properties

Investment Properties umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. In Abgrenzung zu Investment Properties stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Damit fallen Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht gebaut bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern, nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40. Diese sind unter den Vorräten auszuweisen und fallen damit in den Anwendungsbereich des IAS 2.

Im Zugangszeitpunkt werden Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Kosten der laufenden Instandhaltung werden aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Modernisierungsmaßnahmen, soweit sie über die laufende Instandhaltung hinausgehen, werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Die Bewertungsergebnisse werden in der Gesamtergebnisrechnung im Posten „Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties“ dargestellt.

Der beizulegende Zeitwert einer Immobilie ist der Preis, den man im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes erhalten oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit zahlen würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswertes. Er entspricht dem (theoretischen) an den Veräußerer zu zahlenden Preis bei einem (hypothetischen) Verkauf einer Immobilie zum Bewertungsstichtag.

Bei der Bewertung von Investment Properties bezieht sich ADLER auf Gutachten unabhängiger externer Sachverständiger. Die Gutachter ermitteln beizulegende Zeitwerte auf Grundlage international anerkannter Bewertungsverfahren unter Verwendung von Annahmen, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Inputfaktoren der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie). Weitere Details zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties werden in Abschnitt 8.3 offengelegt.

Investment Properties werden ausgebucht, wenn sie veräußert oder wenn sie dauerhaft nicht genutzt werden und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen bei ihrem Abgang erwartet wird. Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder Stilllegung werden im Jahre der Veräußerung oder Stilllegung erfasst. Der Gewinn oder Verlust ist die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und dem Buchwert zuzüglich etwaiger Verkaufskosten.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die Investment Properties, wenn Nachweise für eine Nutzungsänderung vorliegen.

5.3 Wertminderung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben oder in noch nicht betriebsbereitem Zustand sind, sowie Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich auf Wertminderungsbedarf hin geprüft, soweit sie nach Erwerb einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abschließend zugeordnet sind. Vermögenswerte, die einer planmäßigen Wertminderung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsverlust wird in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich der Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Für den Werthaltigkeitstest (Impairment-Test) werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (zahlungsmittelgenerierende Einheiten bzw. Cash Generating Units). Die Prüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgt auf Ebene einer Cash Generating Unit bzw. einer Gruppe von Cash Generating Units, zu denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugewiesen wird.

Eine Cash Generating Unit ist die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, die den Vermögenswert enthält und Mittelzuflüsse erzeugt, die weitestgehend unabhängig von den Mittelzuflüssen anderer Vermögenswerte oder einer anderen Gruppe von Vermögenswerten sind. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurde, wird der Cash Generating Unit bzw. einer Gruppe von Cash Generating Units zugeordnet, von der erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses zieht.

Die wesentlichen im Konzern definierten Cash Generating Units betreffen Immobilien, welche als Investment Properties bereits nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden und damit keiner zusätzlichen Überprüfung auf einen Wertminderungsbedarf unterliegen. Die Immobilien werden im Rahmen der operativen Steuerung zu geografisch strukturierten Geschäftseinheiten zusammengefasst. Da diese regionalen Geschäftsbereiche (Nord, West, Ost, Mitte) die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens darstellen, auf der der Geschäfts- oder Firmenwert für interne Management-Zwecke überwacht wird, wird die jährliche Überprüfung auf Wertminderung auf Ebene der regionalen Geschäftsbereiche durchgeführt. Die Vermögenswerte werden anhand der geografischen Lage der Immobilien den Geschäftsbereichen zugeordnet.

Bei Wertaufholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Für Geschäfts- oder Firmenwerte werden keine Wertaufholungen berücksichtigt.

5.4 Finanzielle Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem sie entstanden sind, angesetzt. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Ein finanzieller Vermögenswert (außer eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungs Komponente) wird beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei einem Posten, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, kommen die Transaktionskosten hinzu, die direkt seinem Erwerb oder seiner Ausgabe zurechenbar sind. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungs Komponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Bei der erstmaligen Erfassung wird ein finanzieller Vermögenswert wie folgt eingestuft und bewertet:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through profit or loss – aafv)
- Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through other comprehensive income – aafvoci)
- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets measured at amortised costs – aac)

Die Einstufung finanzieller Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht geändert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode erneut eingestuft, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und er nicht als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ klassifiziert wurde:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und
- die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Ein Schuldinstrument wird als „zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet“ klassifiziert, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und es nicht als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ klassifiziert wurde:

- Es wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, als auch in dem Verkauf finanzieller Vermögenswerte, und
- seine Vertragsbedingungen führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Beim erstmaligen Ansatz eines Eigenkapitalinstruments, das nicht zu Handelszwecken gehalten wird, kann der Konzern unwiderruflich wählen, Folgeänderungen im beizulegenden Zeitwert des Instruments im sonstigen Ergebnis zu zeigen. Diese Wahl wird einzelfallbezogen für jedes Eigenkapitalinstrument getroffen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dies umfasst alle derivativen finanziellen Vermögenswerte. Bei der erstmaligen Erfassung kann der Konzern unwiderruflich entscheiden, finanzielle Vermögenswerte, die ansonsten die Bedingungen für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis erfüllen, als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ zu klassifizieren, wenn dies dazu führt, ansonsten auftretende Rechnungslegungsanomalien („Accounting mismatch“) zu beseitigen oder signifikant zu verringern. Diese sogenannte Fair-Value-Option wurde bei den bestehenden finanziellen Vermögenswerten von ADLER nicht ausgeübt.

ADLER trifft eine Einschätzung der Ziele des Geschäftsmodells, in dem der finanzielle Vermögenswert gehalten wird, auf einer Portfolioebene, da dies am besten die Art, wie das Geschäft gesteuert und Informationen an das Management gegeben werden, widerspiegelt.

Finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten oder verwaltet werden und deren Wertentwicklung anhand des beizulegenden Zeitwertes beurteilt wird, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Für Zwecke der Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen sind, ist der Kapitalbetrag definiert als beizulegender Zeitwert des finanziellen Vermögenswertes beim erstmaligen Ansatz. Zins ist definiert als Entgelt für den Zeitwert des Geldes und für das Ausfallrisiko, das mit dem über einen bestimmten Zeitraum ausstehenden Kapitalbetrag verbunden ist, sowie für andere grundlegende Kreditrisiken, Kosten und eine Gewinnmarge. Bei der Einschätzung, ob die vertraglichen Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den Kapitalbetrag sind, berücksichtigt der Konzern die vertraglichen Vereinbarungen des Instruments. Dies umfasst eine Einschätzung, ob der finanzielle Vermögenswert eine vertragliche Vereinbarung enthält, die den Zeitpunkt oder den Betrag der vertraglichen Zahlungsströme ändern könnte, sodass diese nicht mehr diese Bedingungen erfüllen.

ADLER bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Eine Ausbuchung findet ebenfalls statt, wenn der Konzern alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen weder überträgt noch behält und er die Verfügungsgewalt über den übertragenen Vermögenswert nicht behält.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Eigenkapitalinstrumente (sofern die Option zur Erfassung von Wertänderungen im sonstigen Ergebnis nicht unwiderruflich erklärt wird) und Derivate werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Nettogewinne und -verluste, einschließlich jeglicher Zins- oder Dividendenerträge, werden erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die entsprechend klassifizierten Schuldinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Zinserträge, die mit der Effektivzinsmethode berechnet werden, Wechselkursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Andere Nettogewinne oder -verluste werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Bei der Ausbuchung wird das kumulierte sonstige Ergebnis in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Diese Vermögenswerte zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit ihre Fälligkeit bzw. Realisation nicht einen Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte

Diese finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode folgebewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zinserträge, Währungskursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird erfolgswirksam in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit ihre Fälligkeit nicht einen Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Effektivzinsmethode wird nur angewendet, falls der Vermögenswert eine Fälligkeit von mehr als zwölf Monaten aufweist.

Wertminderungen

ADLER bilanziert Wertminderungen für erwartete Kreditverluste für:

- finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, und
- zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete Schuldinstrumente.

ADLER bemisst die Wertminderungen in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste, außer für die folgenden Wertminderungen, die in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen werden:

- Schuldverschreibungen, die ein geringes Ausfallrisiko zum Bilanzstichtag aufweisen, und
- andere Schuldinstrumente inklusive Bankguthaben, bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Wertminderungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Mietforderungen, Forderungen aus Veräußerung von Immobilien sowie Vertragsvermögenswerte) werden immer in Höhe des über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverlusts bewertet. ADLER verwendet für Mietforderungen eine Wertminderungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste der Mietforderungen zu schätzen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen. Die Verlustquoten werden auf Basis einer Annahme bestimmt, die auf der Wahrscheinlichkeit basiert, dass eine Forderung durch aufeinanderfolgende Stufen in der Zahlungsverzögerung fortschreitet. Bei der Ermittlung werden historische Ausfallraten in Abhängigkeit der Überfälligkeiten berücksichtigt und bei Bedarf im Zeitablauf aktualisiert.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt ADLER angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen und fundierten Einschätzungen inklusive zukunftsgerichteter Informationen beruhen.

Eine Schuldverschreibung weist aus Sicht von ADLER ein geringes Ausfallrisiko auf, wenn ihr Kreditrisikoring der weltweiten Definition von „Investment Grade“ entspricht. ADLER nimmt weiter an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtung vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass der Konzern auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls welche vorhanden sind) zurückgreifen kann.

Über die Laufzeit erwartete Kreditverluste sind solche, die aus allen möglichen Ausfallereignissen während der erwarteten Laufzeit des Finanzinstruments resultieren. 12-Monats-Kreditverluste sind der Anteil der erwarteten Kreditverluste, die aus Ausfallereignissen resultieren, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag (oder einem kürzeren Zeitraum, falls die erwartete Laufzeit des Instruments weniger als zwölf Monate beträgt) möglich sind. Der bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten maximal zu berücksichtigende Zeitraum ist die maximale Vertragslaufzeit, in der der Konzern einem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

Erwartete Kreditverluste sind die wahrscheinlichkeitsgewichteten Schätzungen der Kreditverluste. Kreditverluste werden als Barwert der Zahlungsausfälle (d. h. die Differenz zwischen den Zahlungen, die einem Unternehmen vertragsgemäß geschuldet werden, und den Zahlungen, die das Unternehmen voraussichtlich einnimmt) bemessen. Erwartete Kreditverluste werden mit dem Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswertes abgezinst. Bei der Bemessung der erwarteten Kreditverluste werden vorliegende Sicherheiten berücksichtigt.

ADLER schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Schuldverschreibungen zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis in der Bonität beeinträchtigt sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist in der Bonität beeinträchtigt, wenn ein Ereignis oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes auftreten. Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen die folgenden beobachtbaren Daten:

- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder des Kreditnehmers,
- ein Vertragsbruch, wie beispielsweise Ausfall oder eine Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen,
- Restrukturierung eines Darlehens durch den Konzern, die er andernfalls nicht in Betracht ziehen würde,
- wahrscheinlich ist, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht,
- durch finanzielle Schwierigkeiten bedingtes Verschwinden eines aktiven Marktes für ein Wertpapier.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten nach IFRS 9 werden aus Gründen der Wesentlichkeit nicht in einem separaten Posten in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen, sondern wie bisher unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) und den Finanzaufwendungen (sonstige Schuldinstrumente). Die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten werden im Konzernanhang gesondert ausgewiesen.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen. Bei Schuldverschreibungen, die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet sind, wird die Wertminderung aus dem sonstigen Ergebnis in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

5.5 Derivative Finanzinstrumente

Im Konzern werden insbesondere Zinssicherungsinstrumente und Fremdwährungsderivate eingesetzt. Die Zinssicherungsinstrumente dienen der Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko, während Fremdwährungsderivate zur Absicherung gegen das Wechselkursrisiko eingesetzt werden. Zurzeit werden die derivativen Finanzinstrumente nicht als bilanzielle Sicherungsinstrumente abgebildet.

Derivate werden beim erstmaligen Ansatz und im Rahmen der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sich daraus ergebende Änderungen werden erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der Derivate werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt. (Inputfaktoren der Stufe 3 der Fair Value-Hierarchie.

5.6 Vorräte

Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverlaufs oder für die Entwicklung und den anschließenden Verkauf erworben wurden, werden unter den Vorräten ausgewiesen. Darüber hinaus werden in dieser Position andere Vorräte wie Heizölbestände ausgewiesen.

Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Diese umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Sanierungskosten, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Immobilien führen, sowie Baukosten im Rahmen der Entwicklung/Herstellung werden aktiviert. Bei der Folgebewertung werden die Vorräte zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum Nettoveräußerungswert angesetzt. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten.

5.7 Zahlungsmittel

Zahlungsmittel umfassen Bargeld, Sichteinlagen und andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von bis zu drei Monaten.

5.8 Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und Schulden

Ein langfristiger Vermögenswert bzw. eine Gruppe von zu veräußernden Vermögenswerten wird als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden soll, der Vermögenswert sofort veräußerbar ist und die Veräußerung als höchstwahrscheinlich angenommen wird. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Innerhalb der Bilanz werden diese Vermögenswerte bzw. Gruppen von Vermögenswerten sowie die damit in Zusammenhang stehenden Schulden gesondert ausgewiesen. Schulden werden als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn sie im Zusammenhang mit einem zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswert stehen und von einem Erwerber mit übernommen werden.

ADLER bilanziert Investment Properties als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge bzw. von beiden Parteien unterschriebene Kaufabsichtserklärungen vorliegen, aber der Besitzübergang vertragsgemäß erst in der Folgeperiode erfolgen wird. Der erstmalige Ansatz erfolgt zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend mit dem beizulegenden Zeitwert, soweit dieser niedriger ist.

5.9 Eigenkapital

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich

direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst. Ausgabekosten sind Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Bestandteile eines vom Konzern emittierten zusammengesetzten Instruments (Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst. Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments – bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragsteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

5.10 Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) für leistungsorientierte Altersversorgungspläne durch externe Versicherungsmathematiker. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand und der Zinsanteil der Rückstellungszuführung wird im Finanzergebnis ausgewiesen. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ebenso wie die latenten Steuern in diesem Zusammenhang im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Der bilanzierte Betrag entspricht dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO).

ADLER zahlt zudem aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Zahlungen aus diesen beitragsorientierten Verpflichtungen werden als soziale Aufwendungen innerhalb des Personalaufwands ausgewiesen.

5.11 Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzernressourcen führt, und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann.

ADLER setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung.

Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag (Barwert) angesetzt.

5.12 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird. Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben, oder deren Erfüllung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten (financial liabilities measured at amortised costs – flac) oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (financial liabilities at fair value through profit or loss – lafv) eingestuft und bewertet. Eine finanzielle Verbindlichkeit wird als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft, wenn sie als zu Handelszwecken gehalten eingestuft wird, ein Derivat ist oder beim Erstansatz als ein solches designiert wird. Die sogenannte Fair-Value-Option wurde bei den bestehenden finanziellen Verbindlichkeiten von ADLER nicht ausgeübt.

Nettogewinne oder -verluste, einschließlich Zinsaufwendungen, welche mit erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten im Zusammenhang stehen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Andere finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten mittels der Effektivzinsmethode bewertet. Zinsaufwendungen und Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden ebenfalls im Gewinn oder Verlust erfasst.

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktzinses. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- bzw. Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Verbindlichkeiten wird aufgrund von Inputfaktoren der Stufen 1, 2 und 3 der Fair Value-Hierarchie ermittelt.

Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Der Konzern bucht des Weiteren eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn deren Vertragsbedingungen geändert werden und die Zahlungsströme der angepassten Verbindlichkeit signifikant anders sind. In diesem Fall wird eine neue finanzielle Verbindlichkeit basierend auf den angepassten Bedingungen zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Bei der Ausbuchung einer finanziellen Verbindlichkeit wird die Differenz zwischen dem Buchwert der getilgten Verbindlichkeit und dem gezahlten Entgelt (einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten) im Gewinn oder Verlust erfasst.

5.13 Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern werden grundsätzlich gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss – mit Ausnahme von latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts- oder Firmenwertes oder eines Vermögenswertes oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst – sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt. Hinsichtlich des Erwerbs von Immobilienobjektgesellschaften, die als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden und nicht im Rahmen von IFRS 3 als Unternehmenszusammenschluss in den Konzernabschluss einbezogen werden, gelangt die Ausnahmvorschrift nach IAS 12.15(b) zur Anwendung. Soweit die Konzernanschaffungskosten über den steuerlichen Buchwerten liegen, werden latente Steuern nur auf die Differenz zwischen den Zeitwerten und den Konzernanschaffungskosten abgegrenzt.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Für deutsche Konzerngesellschaften wurde unverändert zum Vorjahr ein Steuersatz von 15,0 Prozent für die Körperschaftsteuer, 5,5 Prozent für den Solidaritätszuschlag und 14,4 Prozent für die Gewerbesteuer angesetzt. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge wurden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung verrechnet werden können. Voraussichtliche Auswirkungen aus der sogenannten erweiterten Grundstücks Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt.

Auf aktive zu versteuernde temporäre Differenzen und passive zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Konzerngesellschaften werden keine latenten Steuern gebildet, solange der Konzern deren Umkehrung steuern kann und sie sich nicht in absehbarer Zeit umkehren werden.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

5.14 Leasingverhältnisse

Der Konzern ist sowohl Leasinggeber als auch Leasingnehmer im Rahmen der Vermietung von Immobilien.

Bei Vertragsbeginn beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

Als Leasingnehmer

ADLER geht insbesondere für folgende Vermögenswerte Leasingverhältnisse ein:

- Erbpachtverträge für Grund und Boden (Erbbaurechte)
- Mietverträge für Büroflächen, Garagen und Lagerflächen (Immobilien)
- Mietverträge für Pkw und Nutzfahrzeuge (Fahrzeuge)
- Mietverträge für Hardware sowie für Wärmeerzeugungsanlagen (Hardware und Contracting)

Für diese Leasingverhältnisse werden die Nutzungsrechte an den zugrunde liegenden Vermögenswerten in der Bilanz angesetzt, während gleichzeitig eine korrespondierende Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts aller relevanten Leasingzahlungen erfasst wird. Das Nutzungsrecht wird planmäßig linear über den Leasingzeitraum abgeschrieben sowie zusätzlich um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtet und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst. Die Fortschreibung der Leasingverbindlichkeit erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

In der Bilanz weist ADLER Nutzungsrechte, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen, in den Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten in den sonstigen Verbindlichkeiten aus. Nutzungsrechte an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (insbesondere Erbbaurechte), die nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden auch mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und unter den Investment Properties ausgewiesen.

ADLER hat beschlossen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, sowie für kurzfristige Leasingverhältnisse nicht

anzusetzen. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen in Zusammenhang stehenden Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Aufwand.

Als Leasinggeber

Wenn der Konzern als Leasinggeber auftritt, stuft er bei Vertragsbeginn jedes Leasingverhältnis entweder als Finanzierungsleasing oder als operatives Leasingverhältnis ein.

ADLER vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus Leasinggebersicht werden diese Leasingverhältnisse als operative Leasingverhältnisse eingestuft, da im Wesentlichen nicht alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Leasingzahlungen aus operativen Leasingverhältnissen werden von ADLER über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear unter den Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung (Nettomieteinnahmen) erfasst.

Bei Vertragsbeginn oder bei Änderung eines Vertrags, der eine Leasingkomponente enthält, teilt der Konzern das vertraglich vereinbarte Entgelt auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise auf. Wenn eine Vereinbarung Leasing- und Nichtleasingkomponenten enthält, wendet der Konzern IFRS 15 zur Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgeltes an. Es ist zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er ADLER aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Gegenstand von IFRS 16), und solchen, bei denen ADLER eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Gegenstand von IFRS 15). Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen daher neben den Nettomieteinnahmen jetzt in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

Der Konzern wendet die Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften von IFRS 9 auf die Forderungen und Verbindlichkeiten aus dem Leasingverhältnis an.

5.15 Ertragsrealisierung

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahmen) resultieren aus Leasingverhältnissen und werden zeitraumbezogen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mietforderungen und Erträge werden erfasst, wenn sie vertraglich festgesetzt sind und es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird. Da die Nettomieten in der Regel monatlich vorschüssig gezahlt werden, sind die Mietforderungen sofort fällig.

Die Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen werden zeitraumbezogen entsprechend der zugrunde liegenden Leistungserbringung erfasst, d. h. mit Übertragung der Verfügungsgewalt über die Dienstleistung auf die Mieter. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Dies ist insbesondere durch das Geschäftsmodell der ADLER begründet, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht. ADLER wird vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen und hat zudem bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen ein Vorratsrisiko. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt daher brutto in der Konzerngesamtergebnisrechnung. Die Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen werden mit den Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen saldiert und der Nettobetrag wird unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als „Vertragsvermögenswerte Betriebskosten“ bzw. als „Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen“ ausgewiesen. Die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter werden zusammen mit den Nettomieten monatlich fällig und sind sofort zahlbar.

Die Erträge aus den Verkäufen von Investment Properties werden zu dem Zeitpunkt realisiert, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Erwerber übergeht, im Regelfall ist dies der Fall bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung. Voraussetzung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit durchsetzbaren Rechten und Pflichten vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die betreffenden Verträge sehen nur diese eine Leistungsverpflichtung mit eindeutig festgelegter Gegenleistung vor und der Zeitpunkt der Erlösrealisierung ist konkret vorgegeben.

Nach IFRS 15 werden bei ADLER Erträge aus Verkäufen für neu gebaute Wohnungen im Rahmen von Projektentwicklungen bereits vor Übergabe der Wohnungen an die Käufer erfasst, da die Erlösrealisierung zeitraumbezogen nach Projektfortschritt erfolgt. Voraussetzung für die zeitraumbezogene Erlösrealisierung ist, dass vertragliche Vereinbarungen mit durchsetzbaren Rechten und Pflichten vorliegen und dass der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Der Transaktionspreis wird für jede Leistungsverpflichtung separat bestimmt. Die Leistungsverpflichtung der Gesellschaft besteht darin, dem Käufer die Verfügungsgewalt an der jeweiligen Wohnung zu verschaffen. Auf Grundlage der bestehenden Verträge mit den Käufern und der Rechtslage in Deutschland stellen die Wohnungen keine Vermögenswerte mit alternativer Nutzungsmöglichkeit dar, und die Gesellschaft hat ein durchsetzbares Recht, eine Vergütung für die bis zum jeweiligen Zeitpunkt erbrachten Leistungen zu verlangen.

Zinserträge werden in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert.

5.16 Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt.

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand oder Ertrag erfasst. Die funktionale Währung der Auslandsgesellschaften ist die jeweilige Landeswährung, da die jeweilige Auslandsgesellschaft ihr Geschäft in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbstständig betreibt.

Vermögenswerte und Schulden ausländischer Tochtergesellschaften werden zum Jahresende mit ihren jeweiligen Stichtagskursen, Aufwendungen und Erträgen mit Jahresdurchschnittskursen in Euro umgerechnet. Eigenkapitalbestandteile werden zu historischen Kursen zu den Zeitpunkten ihrer jeweiligen aus Konzernsicht erfolgten Zugänge umgerechnet. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital im Posten „Währungsumrechnungsrücklage“ ausgewiesen.

5.17 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

Die ADLER bezieht in ihrem Konzernabschluss Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein, an denen Minderheiten beteiligt sind. Die Gesellschafterposition dieser Minderheiten ist nach IAS 32 aufgrund ihres gesetzlichen, nicht abdingbaren Kündigungsrechts im Konzernabschluss als Schuld zu bilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die

Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt, bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

Bei im Konzern befindlichen Kapitalgesellschaften werden Verbindlichkeiten für Ausschüttungen an die Gesellschafter grundsätzlich erst in der Periode des entsprechenden Gewinnverwendungsbeschlusses der Gesellschafterversammlung ausgewiesen. Verpflichtungen für Mindestgewinnausschüttungen werden als Verbindlichkeiten abgegrenzt.

5.18 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung stellt die Entwicklung der Zahlungsströme des Konzerns im Geschäftsjahr dar. Im Konzernabschluss erfolgt die Ermittlung des Cashflows aus der operativen Tätigkeit nach der indirekten Methode, wobei das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) um nicht zahlungswirksame Positionen korrigiert und um zahlungswirksame Positionen ergänzt wird. Die Kapitalflussrechnung stellt die Cashflows aus der operativen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit dar.

6. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In diesem Fall werden die Annahmen und die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden bei Bedarf entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Im Rahmen des Impairment-Tests für die Geschäfts- oder Firmenwerte ist der erzielbare Betrag der jeweiligen Cash Generating Unit bzw. Gruppe von Cash Generating Units zu schätzen. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Bei der Bestimmung des Nutzungswertes werden die geschätzten künftigen Zahlungsüberschüsse auf ihren Barwert abgezinst. Basis dafür ist die vom Vorstand verabschiedete Unternehmensplanung. Bei den regionalen Geschäftsbereichen der Bestandsbewirtschaftung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die zukünftigen Mieterträge, Leerstände sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu schätzen. Die diesen Werten zugrunde liegenden Annahmen fließen aufgrund von prognostizierten Marktentwicklungen und vergangenen Erfahrungswerten in einen Planungszeitraum von bis zu zehn Jahren ein. Die ermittelten Zahlungsüberschüsse werden unter Einbeziehung marktgerechter Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten, einer marktgerechten Risikoprämie sowie einer nachhaltigen Wachstumsrate auf ihren Barwert diskontiert. Aus unterschiedlichen Szenarien wird die Wertermittlung im Konzernabschluss angesetzt, welche, unter Berücksichtigung aller bekannten Inputfaktoren, den Marktwert am adäquatesten widerspiegelt (siehe auch Abschnitt 8.1).

- Eine Reihe von Rechnungslegungsmethoden und Angaben des Konzerns verlangen die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet:

Stufe 1: Notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Schulden

Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten, notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt (das heißt als Preis) oder indirekt (das heißt als Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen.

Wenn die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Weitere Erläuterungen zu den Annahmen bei der Bestimmung beizulegender Zeitwerte werden in den Abschnitten 5.2, 5.5, 8.3, 8.6, 8.20, 11.1 und 11.3 gemacht.

- Die beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties werden von unabhängigen Sachverständigen unter Verwendung international anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt. Die Bewertungsergebnisse basieren auf Schätzungen zu erwarteten Mieterträgen, Leerständen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, anzuwendende Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen. Für im Bau befindliche Immobilien und Entwicklungsprojekte kommen Residualwertverfahren zur Anwendung. Hierbei sind, über die oben genannten Inputfaktoren hinaus, zusätzliche Schätzungen zu den noch anfallenden Baukosten sowie zu Abschlägen für Wagnis und Gewinn erforderlich.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.
- Im Rahmen der Erlösrealisierung muss beurteilt werden, ob der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Erlösrealisierung für Verkäufe von neu gebauten Wohnungen im Rahmen von Projektentwicklungen erfolgt zeitraumbezogen entsprechend dem Fertigstellungsgrad bzw. Leistungsfortschritt. In diesem Zusammenhang schätzt die Gesellschaft die Kosten, die zur Fertigstellung des Projekts erforderlich sind, um die Höhe der zu realisierenden Umsätze zu bestimmen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Investment Properties, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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 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 gliedern sich wie folgt:

ADLER In TEUR	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	1.766.319	1.191.013	141	181	1.766.460	1.191.194
– davon Vermietung	337.617	354.499	141	181	337.758	354.680
– davon Verkäufe	1.428.702	836.514	0	0	1.428.702	836.514
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	225.207	239.461	0	0	225.207	239.461
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	375.905	353.312	-81	-19	375.824	353.293
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	83	-5.901		0	83	-5.901
Finanzergebnis	-244.547	-71.054	25	117	-244.522	-70.937
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	131.354	276.352	31	104	131.385	276.456

Zu Finanzerträgen und Finanzaufwendungen erfolgt keine nach Segmenten gegliederte Berichterstattung an den Vorstand.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen, Finanzanlagen und immaterielle Vermögenswerte teilen sich wie folgt auf:

ADLER In TEUR	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Abschreibungen auf Sachanlagen	4.562	4.608	0	0	4.562	4.608
Abschreibungen auf Finanzanlagen	4.640	0	0	0	4.640	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	24.070	247	0	0	24.070	247

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich wie folgt dar:

ADLER In TEUR	Bestand 2021	Sonstiges 2021	Konsolidierung 2021	Konzern 2021
Segmentvermögenswerte	5.574.164	1.396	-1.387	5.574.173
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	10.489	0	0	10.489
Gesamtes Segmentvermögen	5.584.653	1.396	-1.387	5.584.662
Segmentschulden	3.442.000	31	-1.387	3.440.644
Segmentinvestitionen	128.320	0	0	128.320

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich im Vorjahr wie folgt dar:

ADLER In TEUR	Bestand 2020	Sonstiges 2020	Konsolidierung 2020	Konzern 2020
Segmentvermögenswerte	6.228.687	4.579	-4.538	6.228.728
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	63.585	0	0	63.585
Gesamtes Segmentvermögen	6.292.272	4.579	-4.538	6.292.313
Segmentschulden	4.233.297	4.620	-4.538	4.233.379
Segmentinvestitionen	222.089	0	0	222.089

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, Investment Properties sowie Forderungen gegen Dritte und gegen das andere Segment. Es wird ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 46.699 (31. Dezember 2020: TEUR 169.439) im Segment Bestand ausgewiesen. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Punkt 8.1 Geschäfts- oder Firmenwert, immaterielle Vermögenswerte.

Die Segmentschulden umfassen im Wesentlichen Finanzverbindlichkeiten, betriebliche Verbindlichkeiten und die Verbindlichkeiten gegenüber dem anderen Segment.

Die konzerninterne Schuldenkonsolidierung zwischen dem berichtspflichtigen Segment „Bestand“ und der Spalte „Sonstiges“ erfolgt in der Spalte „Konsolidierung“. Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge bei Sachanlagen, immateriellen Vermögenswerten, Investment Properties, Immobilien im Vorratsvermögen (im Wesentlichen bei der BCP) sowie Anteilen an assoziierten Unternehmen.

8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

8.1 Geschäfts- oder Firmenwert, immaterielle Vermögenswerte

In TEUR 2021	Firmenwert	Übrige immaterielle Ver- mögenswerte
Buchwerte 01.01.2021	169.439	485
Zugänge (+)	0	26
Abgänge (-)	-41.261	-
Umgliederungen IFRS 5 wegen Verkauf	-57.638	-
Abschreibung lfd. Jahr (-)	-23.841	-229
Buchwerte 31.12.2021	46.699	282

In TEUR 2020	Firmenwert	Übrige immaterielle Ver- mögenswerte
Buchwerte 01.01.2020	169.439	584
Zugänge (+)	0	148
Abschreibung lfd. Jahr (-)	0	-247
Umgliederungen (+/-)	0	0
Buchwerte 31.12.2020	169.439	485

Der Geschäfts- oder Firmenwert entfällt mit TEUR 101.198 auf den Erwerb der WESTGRUND im Juni 2015 und mit TEUR 69.560 auf den Erwerb der BCP im April 2018. Es erfolgte eine Allokation auf die regionalen Geschäftsbereiche (Nord, Mitte, West, Ost) des Segments Bestand.

Im Geschäftsjahr 2021 ist ein Teilbetrag des Geschäfts- oder Firmenwerts infolge der Endkonsolidierung der an die LEG Immobilien SE veräußerten Gesellschaften abgegangen. Der Abgang erfolgte entsprechend dem Verhältnis der abgegangenen Immobilienwerte zu den im Konzern verbleibenden Immobilienwerten. Im Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses war der Kaufvertrag betreffend das an KKR veräußerte Immobilien-Portfolio bereits unterzeichnet (siehe auch Anhang Ziffer 8.11). Aufgrund dieser Transaktion wurden ein weiterer Teilbetrag des Geschäfts- oder Firmenwertes als uneinbringlich eingestuft und abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte ebenfalls im Verhältnis der abgegangenen Immobilienwerte zu den im Konzern verbleibenden Immobilienwerten. Darüber hinaus wurde der dem Teilkonzern BCP zuzuordnende Anteil des Goodwill, dem Ausweis der Vermögenswerte und Schulden des Teilkonzerns als Veräußerungsgruppe folgend (siehe Anhang Ziffer 8.11), in die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte umgliedert.

Die verpflichtende jährliche Werthaltigkeitsprüfung für den Geschäfts- oder Firmenwert des Geschäftsbereichs Bestand wurde im vierten Quartal des Berichtsjahres durchgeführt. Im Rahmen der Bestimmung der erzielbaren Beträge der Geschäftsbereiche wurde zunächst der jeweilige Nutzungswert auf Basis der vom Vorstand verabschiedeten Unternehmensplanung mit einem Planungszeitraum von zehn Jahren, entsprechend der Bewertung der Investment Properties (vgl. Ausführungen in Abschnitt 8.3), ermittelt. Aus dem letzten Planungsjahr wurden die Cashflows zur Berechnung der ewigen Rente abgeleitet. Die Planung wurde unter Berücksichtigung beeinflussbarer sowie nicht beeinflussbarer Faktoren ermittelt.

Der Vorstand hat die budgetierten Cashflows der Detailplanungsphase basierend auf den positiven Entwicklungen des Geschäftsmodells in der Vergangenheit und den Erwartungen bezüglich der zukünftigen Marktentwicklung bestimmt. Bei den regionalen Geschäftsbereichen des Segments Bestand sind die wesentlichen Werttreiber die geplante Steigerung der Mieten pro Quadratmeter (Sollmieten) sowie die Reduzierung der Leerstandsquote.

Aus der Krise der Covid-19-Pandemie haben sich aufgrund des Geschäftsmodells von ADLER zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit ergeben und werden derzeit auch nicht erwartet.

Weitere wesentliche Parameter für die Ermittlung des erzielbaren Betrags sind die gewogenen durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) vor Steuern und die nachhaltige Wachstumsrate der ewigen Rente. Die gewogenen durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) berücksichtigen mit der Kapitalstruktur gewichtete marktgerechte Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten. Die Ermittlung erfolgte auf Basis des in Theorie und Praxis verwendeten Capital Asset Pricing Model (CAPM). Dabei werden ein risikofreier Zinssatz, eine marktgerechte Risikoprämie (Marktrisikoprämie und Beta-Faktor) sowie ein Risikoaufschlag von Industriefinanzierungen berücksichtigt. Die verwendete Marktrisikoprämie wurde im Berichtsjahr bei 7,50 Prozent belassen (31. Dezember 2020: 7,50 Prozent). Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung von Vergleichsdaten einer sogenannten Peer-Group. Die nachhaltige Wachstumsrate bildet die künftig erwartete Marktentwicklung ab. Hinsichtlich der regionalen Geschäftsbereiche wird dabei die Entwicklung der Istmieten zugrunde gelegt.

Cash Generating Units (Geschäftsbereiche) zum 31.12.2021	Nord	Mitte	West	Ost	Summe
Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR	0	0	24.825	21.874	46.699
WACC vor Steuern in %	0,0	0,0	3,5	3,5	-
Nachhaltige Wachstumsrate in %	0,0	0,0	1,0	1,0	-

Cash Generating Units (Geschäftsbereiche) zum 31.12.2020	Nord	Mitte	West	Ost	Summe
Geschäfts- oder Firmenwert in TEUR	32.223	22.894	62.526	51.796	169.439
WACC vor Steuern in %	3,6	3,6	3,6	3,6	-
Nachhaltige Wachstumsrate in %	1,0	1,0	1,0	1,0	-

Der im vierten Quartal durchgeführte Werthaltigkeitstest führte für alle Geschäftsbereiche jeweils zu einer deutlichen Überdeckung der Buchwerte. Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wurde bestätigt. Im Rahmen von Sensitivitätsanalysen wurden die Auswirkungen von Veränderungen der wesentlichen Parameter unter Beibehaltung der übrigen Annahmen untersucht.

Im Berichtsjahr würde eine Verringerung der Sollmiete (in EUR/Quadratmeter Mietfläche) um 1,0 Prozentpunkte in allen Geschäftsbereichen eine vollständige Wertminderung auslösen. Ein Anstieg der Leerstandsquote (in Prozent der Sollmiete) um 1,0 Prozentpunkte würde bei keinem der Geschäftsbereiche zu einer Wertminderung des Buchwertes führen. Eine Erhöhung der gewogenen durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) um 0,5 Prozentpunkte würde in allen Geschäftsbereichen eine vollständige Wertminderung zur Folge haben. Eine Verringerung der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte würde lediglich im Bereich West keine vollständige Wertminderung auslösen.

Im Vorjahr hätte eine Verringerung der Sollmiete (in EUR/Quadratmeter Mietfläche) um 1,0 Prozentpunkte bei den Geschäftsbereichen mit Ausnahme von Nord keine Wertminderung des jeweiligen Buchwertes ausgelöst. Im Geschäftsbereich Nord hätte dies eine vollständige Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwertes zur Folge gehabt. Ein Anstieg der Leerstandsquote (in Prozent der Sollmiete) um 1,0 Prozentpunkte hätte bei keinem der Geschäftsbereiche zu einer Wertminderung des Buchwertes führen. Eine Erhöhung der gewogenen durchschnittlichen Gesamtkapitalkosten (WACC) um 0,5 Prozentpunkte hätte in allen Geschäftsbereichen bis auf Ost eine vollständige Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwertes zur Folge gehabt. Entsprechendes hätte für eine Verringerung der nachhaltigen Wachstumsrate um 0,5 Prozentpunkte gegolten, wobei hier keine Wertminderung bei der CGU West zu erwarten gewesen wäre.

8.2 Sachanlagen

in TEUR	2021	2020
Buchwerte 01.01	22.276	19.348
Zugänge (+)	5.430	8.786
Abschreibung lfd. Jahr (-)	-4.562	-4.608
Umgliederungen (+/-)	-56	0
Abgänge (-)	-4.650	-1.250
Buchwerte 31.12.	18.438	22.276

Die Angaben nach IFRS 16 zu den Nutzungsrechten an Vermögenswerten im Rahmen von Leasingverhältnissen werden im Abschnitt 12 des Konzernanhangs dargestellt.

8.3 Investment Properties

In TEUR	Vermietete Bestandsimmobilien	Projektentwicklungsimmobilien	Summe 2021
Buchwerte 01.01.2021	4.622.986	328.805	4.951.790
Zugänge von Investment Properties/ Immobilienobjektgesellschaften (+)	0	0	0
Sonstige Zugänge nach Erwerb	244.086	318.505	562.591
Ergebnis Fair-Value Bewertung	249.454	-24.247	225.207
Umgliederungen IFRS 5(+/-)	-2.401.917	-386.308	-2.788.225
Sonstige Umgliederungen (+/-)	-3.600	3.600	0
Abgänge	-1.288.538	0	-1.288.538
Buchwerte 31.12.2021	1.422.470	240.355	1.662.824

In TEUR	Vermietete Bestandsimmobilien	Projektentwicklungsimmobilien	Summe 2020
Buchwerte 01.01.2020	4.634.567	285.442	4.920.008
Zugänge von Investment Properties/ Immobilienobjektgesellschaften (+)	0	95.756	95.756
Sonstige Zugänge nach Erwerb	125.273	12.340	137.613
Ergebnis Fair-Value Bewertung	236.952	2.509	239.461
Umgliederungen IFRS 5(+/-)	-441.048	0	-441.048
Sonstige Umgliederungen (+/-)	67.242	-67.242	0
Buchwerte 31.12.2020	4.622.986	328.805	4.951.790

Investment Properties werden unterschieden in vermietete Bestandsimmobilien und Projektentwicklungsimmobilien. Bei Letzteren handelt es sich um im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden sollen.

Die Investment Properties sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

Die Zugänge resultieren mit TEUR 318.505 aus Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien, mit TEUR 116.822 aus aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen, mit TEUR 127.264 aus sonstigen Zugängen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von TEUR 225.207 (2020: TEUR 239.461) erzielt. Negative Bewertungseffekte ergeben sich aus den Wertkorrekturen im Zusammenhang mit der erneuten Einbeziehung der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG in den Konzernabschluss (siehe Abschnitt 4) in Höhe von TEUR 126.807.

Die Umgliederungen IFRS 5 betreffen Objekte, die nach IFRS 5 als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte klassifiziert wurden. Die Sonstigen Umgliederungen betreffen Projektentwicklungsimmobilien, die nach Fertigstellung in die vermieteten Bestandsimmobilien übernommen wurden.

In der Gesamtergebnisrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die Investment Properties enthalten:

In TEUR	2021	2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	337.758	354.680
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-147.007	-143.510
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	190.751	211.170

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte einzelner Immobilien und Immobilienportfolios erfolgt auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einzahlungsüberschüssen nach der DCF-Methode. Für Projektentwicklungsimmobilien wird das Residualwertverfahren angewendet.

Die Bestimmung der Bewertungsmethoden und -verfahren des Konzerns sowie die Koordination des Bewertungsprozesses erfolgen durch den Vorstand. Die Bewertung erfolgt durch externe Gutachter auf der Grundlage von Daten zum Bewertungsstichtag, die maßgeblich durch das Asset-Management der ADLER zur Verfügung gestellt werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Bewertung der Immobilien marktgerecht und stichtagsbezogen erfolgt. Die Änderung der beizulegenden Zeitwerte im Vorjahresvergleich wird vom Konzernrechnungswesen und dem Asset-Management auf Plausibilität geprüft. Anschließend erfolgt eine Erörterung der Bewertungsergebnisse mit dem Vorstand.

Vermietete Bestandsimmobilien – DCF-Methode

Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode (zehn Jahre) die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bilanzstichtag abgezinst. Daraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse mit dem objektspezifischen Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert (Gross Value) des Bewertungsobjekts. Von diesem Bruttokapitalwert werden marktspezifische Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers mit einem Prozentsatz von 6,75 Prozent bis 10,6 Prozent (31. Dezember 2020: 4,8 Prozent bis 10,6 Prozent) in Abzug gebracht, sodass ein Ansatz mit dem Nettokapitalwert erfolgt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes von Investment Properties im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren verwendet wurden (ohne die Gewerbeimmobilien der BCP):

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Diskontierungszinssatz	%	4,60	3,95-5,60
Kapitalisierungszinssatz	%	2,89	2,15-4,5
Instandhaltungskosten	EUR/qm	10,30	8,80-13,30
Verwaltungskosten	EUR/Mieteinheit/Jahr	255,95	215-300
Stabilisierte Leerstandsquote	%	1,15	0,38-7,0
CBRE-Marktmiete	EUR/qm	9,98	5,75-19,5
Marktmietwachstum p. a.	%	2,43	1,5-3,00
Bewertungsergebnisse			
Istmieten-Multiplikator		29,50	17,25-40,98
Marktwert pro qm	EUR/qm	3.784,89	1.175,13-8.887,31

Die stabilisierte Leerstandsquote setzt sich aus temporär als nicht marktgängig eingeschätzten Mieteinheiten und hierdurch bedingten Leerständen sowie fluktuationsbedingten Leerständen zusammen.

Im Vorjahr lagen den Bewertungen die folgenden Parameter zugrunde:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Diskontierungszinssatz	%	4,89	3,90-5,95
Kapitalisierungszinssatz	%	3,54	2,10-4,90
Instandhaltungskosten	EUR/qm	9,66	8,25-10,75
Verwaltungskosten	EUR/Mieteinheit/Jahr	251,90	200-350
Stabilisierte Leerstandsquote	%	2,62	0,00-7,50
CBRE-Marktmiete	EUR/qm	7,84	5,25-25
Marktmietwachstum p. a.	%	1,46	0,6-2,5
Bewertungsergebnisse			
Istmieten-Multiplikator		20,66	12,61-40,30
Marktwert pro qm	EUR/qm	1.408,10	681,00-7.808,00

Zur Ermittlung des Diskontierungszinssatzes wurden unterschiedliche Parameter herangezogen: Der Diskontierungszinssatz setzt sich aus dem Basiszins und einem Risikozuschlag zusammen. Der Risikozuschlag setzt sich aus einem Zinssatz für den relevanten Teilmarkt, für die Nutzungsart und für die Beschaffenheit zusammen. Diese Einschätzungen erfolgten aufgrund von Informationen aus aktuellen Marktdaten und amtlichen Dokumenten sowie Informationen des Gutachterausschusses. Der Risikozuschlag variiert somit von Objekt zu Objekt.

Die angegebenen Bewertungsparameter stellen nach Marktwert gewichtete Mittelwerte dar. Die angegebenen Spannen berücksichtigen jeweils keine außergewöhnlichen Einzelfälle. Die zur Bewertung der Bestandsimmobilien verwendeten Annahmen wurden durch die unabhängigen Gutachter aufgrund ihrer langjährigen fachlichen Erfahrung getroffen. Die im Konzern beauftragten Gutachten unterliegen den Regelungen der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der gewählte Zinssatz, die zugrunde gelegten Marktmieten und die stabilisierten Leerstandsquoten identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Im Berichtsjahr ergaben sich die folgenden Auswirkungen bei möglichen Schwankungen der jeweiligen Bewertungsparameter :

	Diskontierungs-/und Kapitalisierungszins Gesamt		Marktmiete		Leerstandsquote	
	-0,25 PP	+0,25 PP	-10,0 %	+10,0 %	-1,0 PP	+1,0 PP
Wertänderungen						
In TEUR	146.012	-120.165	-128.466	100.694	14.792	-19.784
In %	10,28	-8,46	-9,05	7,09	1,04	-1,39

Im Vorjahr (ohne Gewerbeimmobilien der BCP) ergaben sich die folgenden Auswirkungen bei möglichen Schwankungen der jeweiligen Bewertungsparameter:

	Diskontierungszins		Marktmiete		Leerstandsquote	
	-0,5 PP	+0,5 PP	-10,0 %	+10,0 %	-1,0 PP	+1,0 PP
Wertänderungen						
In TEUR	-332.771	391.874	305.370	-403.743	-73.186	64.318
In %	-7,31	8,61	6,71	-8,89	-1,61	1,41

Für die Gewerbeimmobilien der BCP ergaben sich im Vorjahr die folgenden Auswirkungen bei möglichen Schwankungen der jeweiligen Bewertungsparameter:

	Diskontierungs-/und Kapitalisierungszins Gesamt		Marktmiete		Leerstandsmonate	
	+ 0,25 %	- 0,25 %	+5,0%	-5,0%	+3,0	-3,0
Wertänderungen						
In TEUR	-3.080	3.510	3.320	-3.120	-710	810
In %	-4,55	5,18	4,90	-4,61	-1,05	1,20

Die nachfolgende Übersicht zeigt die geografische Aufteilung der Immobilienportfolios nach Mietflächen und Marktwerten sowie die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungsmethoden verwendet wurden (ohne Projektentwicklungen mit einem Marktwert von TEUR 244.644 sowie unbebaute Grundstücke).

	Mietfläche gesamt in qm	Diskon- tierungszinssatz in %	Kapitali- sierungszinssatz in %	Ist- mieten- Multi- plikator	Stabili- sierte Leer- stands- quote in %	Markt- wert 2020/1 in TEUR
Niedersachsen	22.320	5,12	4,15	16,84	3,39	24.200
Nordrhein-Westfalen	471.035	4,91	3,47	21,33	1,80	640.680
Sachsen	9.650	4,67	3,99	17,25	4,79	7.440
Sachsen-Anhalt	6.698	4,26	3,35	20,47	4,85	7.200
Berlin	163.375	4,32	2,32	37,14	0,43	741.950
Rest	1.720	4,06	3,56	15,82	6,88	1.280
Gesamt	674.798	4,60	2,89	29,46	1,15	1.422.750

Im Vorjahr lag die folgende geografische Aufteilung der Immobilienportfolios vor:

	Mietfläche gesamt in qm	Diskon- tierungs- zinssatz in %	Kapitali- sierungs- zinssatz in %	Ist- mieten- Multi- plikator	Stabili- sierte Leer- stands- quote in %	Markt- wert 2020 in TEUR
Niedersachsen	921.263	5,06	3,73	18,68	2,89	1.172.508
Nordrhein-Westfalen	809.000	5,18	3,84	18,50	2,83	1.014.677
Sachsen	504.628	4,71	3,45	22,01	3,74	692.760
Sachsen-Anhalt	222.096	4,74	4,04	16,87	5,95	202.355
Brandenburg	216.281	4,86	3,98	16,44	4,11	218.079
Berlin	163.677	4,35	2,35	40,47	1,21	689.410
Rest	392.729	5,00	3,80	19,43	3,45	557.925
Gesamt	3.229.674	4,89	3,54	20,66	2,62	4.547.714

Projektentwicklungsimmobilien – Residualwertverfahren

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von im Bau befindlichen Immobilien, welche nach Fertigstellung langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden, erfolgt überwiegend mithilfe des Residualwertverfahrens, da der Wert dieser Immobilien in erster Linie durch den Wert des konkreten Bebauungskonzeptes bestimmt wird. Beim Residualwertverfahren wird zunächst auf Basis der künftig erwarteten Jahresreinerträge mittels der DCF-Methode ein indikativer Marktwert des fertiggestellten und vermieteten Objektes ermittelt. Von diesem Wert werden dann sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Projektes noch anfallen, abgezogen. Diese möglichen Kosten umfassen z. B. sämtliche Baukosten, Baunebenkosten, Gebühren, Finanzierungskosten, Vermarktungskosten und Erwerbsnebenkosten. Zusätzlich wird noch ein Risikoabschlag für Wagnis und Gewinn abgezogen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes von Investment Properties im Rahmen der Bewertung nach dem Residualwertverfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Kapitalisierungszins	%	2,89	2,72-3,17
Kalkulierte Baukosten der Nutzfläche	in EUR/qm	4.305,05	3.282-7.598
Risikoabschlag für Wagnis und Gewinn	%	10,25	10-11
Multiplikator Jahresertrag		29,08	26,7-30,5

Im Vorjahr lagen den Bewertungen die folgenden Parameter zugrunde:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Kapitalisierungszins	%	2,71	1,88-3,48
Kalkulierte Baukosten der Nutzfläche	in EUR/qm	3.904,90	2.214,31-5.928,00
Risikoabschlag für Wagnis und Gewinn	%	10,07	10,00-12,00
Multiplikator Jahresrohertrag		28,45	24,95-33,09

Der Risikoabschlag für Wagnis und Gewinn bezieht sich auf den noch zu erwirtschaftenden Mehrwert des jeweiligen Projektes.

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der gewählte Zinssatz, die zugrunde gelegten Marktmieten und die kalkulierten Baukosten identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet:

	Kapitalisierungszins		Marktmiete		Kalkulierte Baukosten ¹⁾	
	-0,5 PP	+0,5 PP	-10,0 %	+10,0 %	-10,0 %	+10,0 %
Wertänderungen						
In TEUR	50.800	-35.400	-23.300	23.400	12.300	-12.000
In %	44,10	-30,80	-20,20	20,30	10,70	-10,40

¹⁾ ohne Berücksichtigung möglicher Projektgarantien

Im Vorjahr ergaben sich die folgenden Auswirkungen bei möglichen Schwankungen der jeweiligen Bewertungparameter:

	Kapitalisierungszins		Marktmiete		Kalkulierte Baukosten ¹⁾	
	-0,5 PP	+0,5 PP	-10,0 %	+10,0 %	-10,0 %	+10,0 %
Wertänderungen						
In TEUR	76.520	-53.012	-48.947	48.834	30.027	-30.139
In %	56,16	-38,90	-26,76	26,70	16,42	-16,48

¹⁾ ohne Berücksichtigung möglicher Projektgarantien

Projektentwicklungsimmobilien – DCF-Methode

Für Projekte, die bereits sehr weit fortgeschritten sind, wird wie bei Bestandsimmobilien die DCF-Methode verwendet. Im Vorjahr wurde ein Projekt nach der DCF Methode bewertet. Zum 31. Dezember 2021 wird dieses Projekt unter den zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten ausgewiesen (siehe Angabe in Abschnitt 8.11). Im Vorjahr betrug der Verkehrswert TEUR 5.600, die noch ausstehenden Aufwendungen betragen 2020 TEUR 188.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes des Projekts im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren verwendet wurden.

Dem Vorjahreswert wurden die folgenden Bewertungsparameter zugrunde gelegt:

Bewertungsparameter	Einheit	Wert
Diskontierungszinssatz	%	2,75
Kapitalisierungszinssatz	%	3,50
Instandhaltungskosten	EUR/qm	14,25
Verwaltungskosten	EUR/Mieteinheit/Jahr	203,77
Bewertungsergebnisse		
Istmieten-Multiplikator		22,9
Marktwert pro qm	EUR/qm	4.108,58

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der gewählte Zinssatz und die zugrunde gelegten Marktmieten identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. Im Vorjahr ergaben sich die folgenden Auswirkungen bei möglichen Schwankungen der jeweiligen Bewertungsparameter.

	Diskontierungszins		Marktmiete	
	-0,5 PP	+0,5 PP	-10,0 %	+10,0 %
Wertänderungen				
In TEUR	200	-300	-500	500
In %	3,57	-5,36	-8,93	8,93

8.4 Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Zum 31. Dezember 2020 beinhalteten die Forderungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen langfristige Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. mit einem Betrag von TEUR 32.494, Ausleihungen an die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG mit einem Betrag von TEUR 66.882 und übrige Ausleihungen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG erneut in den Konsolidierungskreis aufgenommen (siehe Abschnitt 4). Die zuvor genannten Ausleihungen sind in diesem Zusammenhang im Zuge der Schuldenkonsolidierung eliminiert worden. Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. werden zum 31. Dezember 2021 mit einem Betrag von TEUR 14.972 unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen (siehe Abschnitt 8.9). Die zum 31. Dezember 2020 enthaltenen übrigen Ausleihungen betreffen den Teilkonzern BCP, der zum 31. Dezember 2021 als Veräußerungsgruppe ausgewiesen wird (siehe Abschnitt 8.11).

8.5 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Zum Bilanzstichtag wurden drei (31. Dezember 2020: fünf) Unternehmen at-equity in den Konzernabschluss einbezogen. Auf die At-Equity-Einbeziehung von zwei (31. Dezember 2020: zwei) assoziierten Unternehmen wird unter Wesentlichkeitsaspekten verzichtet.

in TEUR	2021	2020
Buchwerte 01.01	63.585	23.432
Sonstige Zugänge	0	52.019
Sonstige Abgänge	-51.743	-2.011
Anteile an Gewinnen und Verlusten (At-Equity-Ergebnis)	83	-5.901
Wertminderungen	-1.436	0
Sonstiges Ergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	0	0
Umgliederungen	0	-3.955
Buchwerte 31.12.	10.489	63.585

Die wesentlichen Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die ACCENTRO und die AB Immobilien B.V.

Die ACCENTRO ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft und betreibt im Wesentlichen den Handel (An- und Verkauf) mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen sowie das Vermittlungsgeschäft im Rahmen der Wohnungsprivatisierung. Die Gesellschaft wird aufgrund der Möglichkeit, über ein Mitglied im Aufsichtsrat maßgeblichen Einfluss auszuüben, als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Beteiligung an der ACCENTRO hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2021	2020
Buchwerte 01.01	11.557	11.286
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity-Ergebnis)	345	271
Wertminderungen	-1.436	0
Buchwerte 31.12.	10.466	11.557

Die folgenden Tabellen enthalten die zusammengefassten Finanzinformationen der ACCENTRO basierend auf dem letzten veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss:

In TEUR	30.09.2021	31.12.2020
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte	385.969	311.348
– davon Geschäfts- oder Firmenwert	17.776	17.776
Kurzfristige Vermögenswerte	571.813	550.640
– davon Vorratsimmobilien	384.861	409.505
– davon Zahlungsmittel	72.441	56.541
Passiva		
Eigenkapital	260.535	247.101
Langfristige Schulden	519.001	402.448
– davon Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	162.201	148.063
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	346.095	245.265
Kurzfristige Schulden	178.246	212.438
– davon Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	109.785	168.760
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	3.327	3.446
In TEUR		
	9M 2021	2020
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	28.671	19.625
Mietergebnis	3.111	4.854
Dienstleistungsergebnis	875	871
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	31.015	34.767
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	14.349	24.313
Konzernergebnis	9.647	18.055
In TEUR		
	9M 2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	47.222	-32.655
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-67.333	-99.617
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	34.151	163.672
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	14.040	31.400

Die AB Immobilien B.V. ist eine Immobilienobjektgesellschaft, welche das Ziel verfolgt, ihr Immobilienvermögen gewinnbringend zu veräußern. Die Anteile (25 Prozent) haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2021	2020
Buchwerte 01.01	0	5.369
Sonstige Zugänge	0	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-Equity-Ergebnis)	0	-5.369
Buchwerte 31.12.	0	0

Die folgenden Tabellen enthalten die zusammengefassten Finanzinformationen der AB Immobilien B.V.:

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte	2	6
Kurzfristige Vermögenswerte	45.698	92.931
Passiva		
Eigenkapital	-7.376	-3.329
Langfristige Schulden	11.670	53.669
Kurzfristige Schulden	41.406	42.597

In TEUR	2021	2020
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	71	-1.488
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.076	-4.071
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	-2.362	-6.516
Jahresergebnis	-3.713	-8.906

Die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH ist eine Immobilienobjektgesellschaft, welche aus der Vermietung und gegebenenfalls auch aus dem Verkauf ihrer Immobilien Einnahmen erzielen will. Die Anteile (25 Prozent) haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2021	2020
Buchwerte 01.01	0	3.723
Sonstige Zugänge	0	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-Equity-Ergebnis)	0	232
Umgliederung IFRS 5 wegen Verkauf	0	-3.955
Buchwerte 31.12.	0	0

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 zum 31. Dezember 2020 in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

Die folgenden Tabellen enthalten die zusammengefassten Finanzinformationen der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH:

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte	73.473	72.348
Kurzfristige Vermögenswerte	16.073	19.182
Passiva		
Eigenkapital	3.153	3.348
Langfristige Schulden	71.420	79.046
Kurzfristige Schulden	14.973	9.136

In TEUR	2021	2020
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	-263	5.079
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	948	3.238
Jahresergebnis	-195	522

Im Vorjahr wurde die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen. Die Gesellschaft wurde zum 30. September 2021 wieder in den Konsolidierungskreis einbezogen. Angaben und Erläuterungen zu diesem Vorgang sind Abschnitt 4 zu entnehmen. Zum 31. Dezember 2021 wird die Gesellschaft gemeinsam mit den übrigen Vermögenswerten und Schulden des BCP Teilkonzerns unter der zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerte ausgewiesen (siehe Abschnitt 8.11).

Der Konzern hält noch Anteile an einem (31. Dezember 2020: drei) weiteren für sich genommen nicht wesentlichen assoziierten Unternehmen. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser(s) Unternehmen(s) auf:

In TEUR	2021	2020
Buchwert der Anteile an nicht wesentlichen at-equity einbezogenen Gesellschaften	23	285
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen At-Equity-Gesellschaften:		
– Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	0	262
– sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	0	262

Für die im Rahmen der At-Equity-Bewertung einbezogenen Unternehmen wurden die anteiligen Gewinne und Verluste im Jahr 2021 vollständig erfasst. Kumulierte nicht erfasste Verluste bestehen nicht.

8.6 Sonstige Finanzanlagen und sonstige langfristige Vermögenswerte

Im Geschäftsjahr 2018 hat ADLER über die Tochtergesellschaft BCP 4.870.891 (3,6 Prozent) Anteile an einer Projektentwicklungsgesellschaft mit Sitz in Deutschland erworben. Die Anteile wurden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2021 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 6.819 (31. Dezember 2020: TEUR 36.093). Die Wertveränderung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 29.274 wird im Finanzergebnis ausgewiesen. Die Beteiligung selbst gehört der Veräußerungsgruppe BCP an und wird unter den Zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten ausgewiesen (siehe Abschnitt 8.11).

Unter den sonstigen Finanzanlagen werden zum Bilanzstichtag auch Schuldverschreibungen (Anleihen) eines assoziierten Unternehmens mit einer Laufzeit bis 9. November 2025 ausgewiesen, welche im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, die finanziellen Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, als auch darin, diese gegebenenfalls zu veräußern. Die Schuldinstrumente werden daher zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet. Der Zinssatz beträgt 6,88 Prozent p. a., es sind halbjährliche Zinszahlungen vorgesehen. Zum 31. Dezember 2021 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 8.078 (2020: TEUR 12.519). Die Wertänderung resultiert in Höhe von TEUR 4.441 aus einer Abwertung auf den Stichtagskurs, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurde. Im Vorjahr wurden Aufwertungen auf den Stichtagskurs in Höhe von TEUR 2.301 im sonstigen Ergebnis erfasst. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 662 (2020: TEUR 994) aus diesen Anleihen vereinnahmt.

ADLER hält zudem rund 38 Prozent an einer von der Adler Group ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis 23. November 2023. Der Zinssatz beträgt 1,25 Prozent p. a., es sind halbjährliche Zinszahlungen vorgesehen. Das Wandlungsrecht stellt ein eingebettetes Derivat dar, sodass die Wandelschuldverschreibung insgesamt als ein zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen wird. Zum 31. Dezember 2021 beträgt der Fair Value TEUR 52.370 (31. Dezember 2020: TEUR 61.487). Wertveränderungen werden in Höhe von TEUR 139 (2020: TEUR 3.330) unter den Finanzerträgen und in Höhe von TEUR 9.256 (2020: TEUR 7.640) unter Finanzaufwendungen ausgewiesen. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 1.308 (2020: TEUR 635) aus der Wandelschuldverschreibung vereinnahmt.

Außerdem werden unter den sonstigen Finanzanlagen die im Rahmen des Verkaufs von Wohn- und Gewerbeeinheiten verbleibenden Anteile (jeweils 10,1 Prozent) an den Objektgesellschaften in Höhe von TEUR 18.927 (31. Dezember 2020: TEUR 21.733) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. TEUR 6.495 gehören der Veräußerungsgruppe der BCP an und werden unter den zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten ausgewiesen (siehe Abschnitt 8.11).

Im Vorjahr beinhalteten die sonstigen langfristigen Vermögenswerte mit einem Betrag von TEUR 133.230 die nach Zahlungseingang der ersten Kaufpreirate verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung von 75 Prozent der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Gesellschaft erneut in den Konsolidierungskreis aufgenommen (siehe Abschnitt 4). Die zuvor genannten Forderungen wurden in diesem Zusammenhang im Zuge der Schuldenkonsolidierung eliminiert.

Die übrigen sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten Anzahlungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 1.987 (31. Dezember 2020: TEUR 1.848).

8.7 Latente Steuern

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Steuerliche Verlustvorträge inkl. Zinsvorträge (aktive Steuerlatenzen)	58.280	87.021
Bewertung sonstige langfristige Verbindlichkeiten (aktive Steuerlatenzen)	-139	1.030
Bewertung Pensionsrückstellungen (aktive Steuerlatenzen)	65	69
Bewertung (Wandel-) Anleihen (aktive Steuerlatenzen)	0	1.033
Bewertung Finanzschulden (aktive Steuerlatenzen)	2.933	8.170
Bewertung Nutzungsrechte Leasingverbindlichkeiten (aktive Steuerlatenzen)	6	7
Bewertung Investment Properties/Vorratsvermögen (passive Steuerlatenzen)	-281.229	-519.188
Bewertung (Wandel-) Anleihen (passive Steuerlatenzen)	-2.157	-4.553
Bewertung Finanzschulden (passive Steuerlatenzen)	-13	-1.742
Übriges	2.510	-30.762
Summe aktive latente Steuern	61.145	97.329
Summe passive latente Steuern	-280.888	-556.245
Saldierung	-58.584	-96.766
	58.584	96.766
Ausgewiesene aktive latente Steuern	2.561	563
Ausgewiesene passive latente Steuern	-222.305	-459.478

Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge erfasst, sofern ihnen aufrechenbare passive latente Steuern gegenüberstehen. Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstrukturen der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rund EUR 66,2 Millionen (31. Dezember 2020: rund EUR 214,1 Millionen) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rund EUR 48,6 Millionen (31. Dezember 2020: rund EUR 201,2 Millionen) werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

Auf passive zu versteuernde Differenzen in Höhe von rund EUR 75,4 Millionen (31. Dezember 2020: rund EUR 62,7 Millionen) im Zusammenhang mit Anteilen an Konzerngesellschaften wurden keine latenten Steuern gebildet, weil der Konzern deren Umkehrung steuern kann und sie sich nicht in absehbarer Zeit umkehren werden.

8.8 Vorräte

In den Vorräten werden mit TEUR 13.213 (31. Dezember 2020: TEUR 68.240) zur Veräußerung erworbene Immobilien bzw. Immobilien aus Projektentwicklungen, welche zum Verkauf vorgesehen sind, und mit TEUR 0 (31. Dezember 2020: TEUR 17) sonstige Vorratsbestände ausgewiesen. Der Bestand aus zur Veräußerung erworbenen Vorratsimmobilien bzw. Immobilien aus Projektentwicklungen (neu gebauten Wohnungen), welche zum Verkauf vorgesehen sind, entwickelte sich wie folgt:

In TEUR	2021	2020
Buchwerte 01.01	68.240	87.289
Zugänge (+)	2.997	31.460
Abgänge (-)	-7.304	-56.915
Abschreibungen	0	-432
Umgliederungen IFRS 5 wegen Verkauf	-50.720	0
Umgliederungen (+/-)	0	6.838
Buchwerte 31.12.	13.213	68.240

Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr 2021 keine wesentlichen Wertaufholungen oder Abwertungen eingetreten.

Der Buchwert der als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändeten Vorräte beträgt TEUR 0 (31. Dezember 2020: TEUR 55.027). Bei Vorratsimmobilien mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 13.213 (31. Dezember 2020: TEUR 65.763) wird der Verkauf voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

8.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Mietforderungen	4.198	7.175
Vertragsvermögenswerte Betriebskosten	4.784	6.745
Vertragsvermögenswerte Projektentwicklung	0	3.405
Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties	40	110
Übrige	8.565	6.234
Gesamt	17.587	23.669

Die Angaben nach IFRS 15 zu den Vertragssalden aus Verträgen mit Kunden werden im Abschnitt 10 des Konzernanhangs dargestellt.

Die übrigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Guthaben bei Lieferanten und Dienstleistern im Zusammenhang mit dem Vermietungsgeschäft.

Unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen wird ein Darlehen ausgewiesen, dass ADLER am 29.12.2021 der Adler Group S.A. in Höhe von TEUR 265.221 gewährt hat. Das Darlehen ist zum 29.12.2022 rückzahlbar und wird mit 2,84 Prozent p.a. verzinst. Forderungen für aufgelaufene Zinsen 2021 bestehen

in Höhe von TEUR 51. Desweiteren bestehen Forderungen aus Lieferung und Leistungen in Höhe von TEUR 4.834 (31. Dezember 2020: TEUR 548).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Kaufpreisforderung ACCENTRO inkl. Zinsansprüche	58.592	59.127
Kurzfristige Wertpapieranlagen	188	28.140
Zweckgebundene Finanzmittel	5.357	33.751
Kurzfristige Darlehen an Dritte	9.963	21.008
Kaufpreisforderungen aus Veräußerungen von Anteilen an Minderheitsgesellschafter	56.121	80.983
Kurzfristige Darlehen an assoziierte Unternehmen	42.775	44.636
Guthaben Notaranderkonto aufgrund der Veräußerung von Immobilien	0	75.178
Forderungen Umsatzsteuer	56	1.174
Vorauszahlungen Finanzierungskosten	201	1.079
Forderungen aus Kaufpreisreduzierung	624	854
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.732	8.672
Gesamt	188.608	354.602

Die verbleibende Kaufpreisforderung ACCENTRO resultiert aus dem Verkauf der Anteilmehrheit an der ACCENTRO im vierten Quartal 2017. Im Berichtsjahr wurden Zinserträge auf die marktüblich verzinsten Forderung in Höhe von TEUR 2.715 (2020: TEUR 2.866) erfasst. In Q4 2021 erfolgte ein Zahlungseingang in Höhe von TEUR 3.250. Die Gesellschaft steht mit dem Schuldner im Austausch hinsichtlich der Begleichung der Restforderung. Auf Basis dieser Gespräche wurde die am 30. September 2021 ausgelaufene Zahlungsfrist bis zum 31. Mai 2022 verlängert.

Die zweckgebundenen Finanzmittel beinhalten Bankguthaben mit besonderer Verwendungsrestriktion, die nur für die Tilgung bestimmter Finanzschulden, als Sicherheit für bestimmte Verpflichtungen oder für besondere Instandhaltungsmaßnahmen genutzt werden dürfen. ADLER kann über die Verfügung nicht bestimmen.

Die Forderungen aus Veräußerungen von Anteilen an Minderheitsgesellschafter beruhen auf vorläufigen Kaufpreisen. Am Ende des vierten Quartals 2020 wurden Anteile an mehreren Tochtergesellschaften an nicht beherrschende Gesellschafter veräußert, ohne dass ADLER dabei seinen bestehenden beherrschenden Einfluss verloren hat. Der Rückgang der Forderungen ist auf Verrechnungen mit Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern aus deren anteiligem Erlös aus der Portfoliotransaktion mit LEG Immobilien SE zurückzuführen (siehe Abschnitt 4)

Unter den kurzfristigen Darlehen an assoziierte Unternehmen wird der kurzfristige Anteil der gestundete Zahlungsansprüche gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH mit einem Betrag von TEUR 27.802 (31. Dezember 2021: TEUR 32.636) und die AB Immobilien B.V. mit einem Betrag von TEUR 14.972 aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen. Die Außenstände mit der AB Immobilien B.V. waren im Vorjahr unter den Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierten Unternehmen in Höhe von TEUR 32.494 ausgewiesen. Im zweiten Quartal 2020 wurde zudem ein kurzfristiges Darlehen über TEUR 12.000 an die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH gewährt, welches bis zum 31. Dezember 2021 vollständig zurückgeführt wurde. Die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH hat weitere Teilzahlungen in Höhe von TEUR 5.650 geleistet. Auf die Forderungen gegen Caesar IV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH hat ADLER im Berichtsjahr Zinsen in Höhe von TEUR 816 (2020: TEUR 1.276) vereinnahmt.

Die im Vorjahr ausgewiesenen Guthaben auf dem Notaranderkonto resultierten aus der Veräußerung von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten an einen internationalen Immobilieninvestor und wurden im Berichtsjahr an ADLER überwiesen.

Alle Positionen in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten haben kurzfristigen Charakter, da sie überwiegend aus Vertragsverhältnissen resultieren, die binnen eines Jahres abgerechnet werden.

Die Ausfallrisiken des Konzerns, die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten sowie die Angaben zu den Derivaten werden im Abschnitt 11 des Konzernanhangs dargestellt.

8.10 Zahlungsmittel

In den Zahlungsmitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten.

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 296.807 (31. Dezember 2020: TEUR 149.857), von denen TEUR 1.147 (31. Dezember 2020: TEUR 27.318) verfügungsbeschränkt sind. ADLER kann über diese Mittel verfügen, sie sind aber einer speziellen Verwendung zugeordnet. Es handelt sich insbesondere um Guthabenkonto, auf denen Mittel angesammelt werden, die dann zur Zinszahlung und Tilgung verwendet werden.

Aufgrund ihrer besonderen Zweckgebundenheit werden im Berichtsjahr Bankguthaben in Höhe von TEUR 5.357 (31. Dezember 2020: TEUR 33.751) unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

8.11 Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und Schulden

Zum Ende des zweiten Quartals 2020 wurden 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 vorsieht, in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert. Der Betrag wurde in 2021 auf TEUR 752 abgewertet. Die Wertminderung wird dem Segment Bestand zugerechnet.

ADLER hat am 21. Dezember 2020 ein verbindliches Sale and Purchase Agreement mit der OMEGA AG, München, einem privaten Immobilienunternehmen, abgeschlossen, das die Veräußerung von 1.605 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Preis von EUR 75,7 Millionen beinhaltet. Das entspricht einem leichten Aufschlag zum Buchwert, wie er zum Abschluss des dritten Quartals ermittelt wurde. Die Immobilien befinden sich in Borna, Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede. Die Mieteinheiten erzielen jährliche Nettomieteinnahmen in Höhe von EUR 4,8 Millionen, weisen eine Leerstandsquote von im Durchschnitt 17,45 Prozent und in der Spitze bis zu 27 Prozent und eine Durchschnittsmiete von EUR 5,21 pro qm/Monat auf. Die Veräußerung erfolgt zu einem Teil als Asset-Deal und zum anderen Teil als Share-Deal. Aufgrund der Veräußerung im Rahmen von Asset-Deals wurden Investment Properties in Höhe von TEUR 25.250 als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte klassifiziert und entsprechend umgegliedert. Nach Übergang der Verfügungsgewalt am 1. April 2021 sind die Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft im Rahmen eines Share-Deals abgegangen. Sie setzten sich, wie folgt zusammen:

In TEUR	31.12.2021
Investment Properties	50.450
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1
Zahlungsmittel	114
Vermögenswerte gesamt	50.636

In TEUR	31.12.2021
Verbindlichkeiten für latente Steuern	5.233
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	20.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.121
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	107
Schulden gesamt	32.830

Mit Kaufvertrag vom 01. Dezember 2021 hat die Adler Group rund 7 Prozent der von der ADLER gehaltenen Anteile an der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. (BCP) an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE veräußert. Zugleich hat ADLER sich verpflichtet, die übrigen von ihr gehaltenen Anteile bis zu 30. September 2022 in ein öffentliches Erwerbsangebot einzuliefern, sofern ein Kaufpreis von rund TEUR 765.000 nicht unterschritten wird. Die Transaktion führte nicht zum Verlust des beherrschenden Einflusses über die BCP (Anteilsabstockung ohne Beherrschungsverlust). ADLER weist die Vermögenswerte und Schulden der BCP im Abschluss zum 31. Dezember 2021 als Veräußerungsgruppe aus. Die Vermögenswerte und Schulden der Veräußerungsgruppe setzen sich, wie folgt, zusammen:

In TEUR	31.12.2021
Firmenwerte	57.638
Sachanlagen	0
Investment Properties	1.686.330
Finanzanlagen	13.344
Vorräte	50.720
Übrige Vermögenswerte	55.869
Zahlungsmittel	24.861
Vermögenswerte gesamt	1.888.762

In TEUR	31.12.2021
Verbindlichkeiten für latente Steuern	154.970
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	602.267
Verbindlichkeiten aus Anleihen	74.504
Sonstige Verbindlichkeiten	33.518
Schulden gesamt	865.259

Die Investment Properties der Veräußerungsgruppe setzen sich aus Wohnimmobilien in Höhe von 1.250,9 Mio. EUR, Gewerbeimmobilien in Höhe von 49,1 Mio. EUR und Projektentwicklungen in Höhe von

386,3 Mio. EUR zusammen. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen von Bewertungen ermittelt, die von unabhängigen externen Gutachtern durchgeführt wurden, die über anerkannte und relevante berufliche Qualifikationen verfügen und umfangreiche Erfahrungen mit dem Standort und der Kategorie der bewerteten Immobilien haben.

Mit dieser Transaktion verfolgt die Adler Group konsequent ihre Strategie, den Wert des Unternehmens im Interesse aller Stakeholder durch beschleunigte Reduzierung des Verschuldungsgrads sowie verstärkte Fokussierung auf Wohnimmobilien in deutschen Großstädten dauerhaft zu steigern.

Im gleichen strategischen Kontext hat die Adler Group eine Portfoliotransaktion mit Kaufvertrag vom 13. Januar 2022 mehr als 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten der ADLER, überwiegend in mittelgroßen Städten in Ostdeutschland gelegen, an eine Tochtergesellschaft der KKR & Co. Inc. abgeschlossen. Die Veräußerung soll beginnend in ersten Quartal 2022 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 im Wege der Veräußerung einzelner Immobilien als Asset Deal erfolgen. Zum 31. Dezember 2021 weist ADLER die zu diesem Portfolio gehörenden Immobilien mit einem Betrag von TEUR 1.046.531 unter den Zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten aus.

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von TEUR 32.580 (31. Dezember 2020: TEUR 27.243) im Wesentlichen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen. Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Schulden in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2020: TEUR 27.271) werden bei Abgang der Vermögenswerte, soweit es sich um Verkäufe im Rahmen von Anteilsübertragungen handelt (sogenannte Share-Deals), mit übertragen.

8.12 Grundkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der ADLER beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 109.417 (31. Dezember 2020: TEUR 73.659) und ist eingeteilt in 109.417.860 (31. Dezember 2020: 73.658.680) stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien ergibt sich wie folgt:

Anzahl	2021	2020
1. Januar	73.658.680	71.063.743
Wandlung von Wandelanleihen	650.693	2.594.937
Sachkapitalerhöhung	35.107.487	0
Stand 31.12.	109.416.860	73.658.680

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 10. Juni 2024 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 Prozent des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d, 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 Prozent des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, ausgeübt werden. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Ein Erwerb eigener Aktien darf nur erfolgen, soweit die Gesellschaft eine Rücklage in Höhe der Aufwendungen für den Erwerb bilden könnte, ohne das Grundkapital oder eine nach Gesetz oder Satzung zu bildende Rücklage, die nicht zu Zahlungen an die Aktionäre verwendet werden darf, zu mindern.

Der Vorstand ist ermächtigt, eigene Aktien, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigung oder vorherigen Ermächtigungen erworben werden bzw. wurden, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) wieder über die Börse zu veräußern oder den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung ihres Bezugsrechts zum Bezug anzubieten. Der Handel mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Zusammenhang mit einer Sachkapitalerhöhung (siehe 8.17 Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen) 1.603.232 eigenen Aktien als Gegenleistung für die Übertragung eines Teilbetrags in Höhe von TEUR 21.836 der Forderungen aus einem Gesellschafterdarlehen an die Muttergesellschaft Adler Group übertragen. Die Aktien wurden dabei mit EUR 13,62 je Aktie bewertet. In Höhe des Nennbetrags der übertragenen eigenen Aktien wurde die Absetzung vom Grundkapital in Höhe von TEUR 1.603 rückgängig gemacht. Der den Nennbetrag übersteigende Differenzbetrag aus dem Übertragungswert wurde bis zur Höhe des mit dem Bilanzgewinn verrechneten Betrags diesem in Höhe von TEUR 19.549 wieder zugeführt. Der übersteigende Differenzbetrag in Höhe von TEUR 684 wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Genehmigtes Kapital 2017/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 7. Juni 2017 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2017/I am 27. Juni 2017 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 9. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 12.500 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Genehmigtes Kapital 2019/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 11. Juni 2019 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2019/I am 17. Juni 2019 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 10. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 23.000 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Genehmigtes Kapital 2020/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 15. Dezember 2020 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2020/I am 04. März 2021 in das Handelsregister, ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 14. Dezember 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 20.000 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Bedingtes Kapital 2015/I

Bei der Gesellschaft besteht aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 22. Mai 2015, letztmalig geändert durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. Mai 2018, ein bedingtes Kapital 2015/I in Höhe von TEUR 12.000. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Mai 2018 über die Erhöhung des bedingten Kapitals 2015/I wurde am 18. Juni 2018 in das Handelsregister eingetragen.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22. Mai 2015 bis zum 21. Mai 2020 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldver-

schreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der EUR 137,9 Millionen 2,5 Prozent Wandelschuldverschreibung 2016/2021 besteht das bedingte Kapital 2015/I zum 31. Dezember 2021 noch in Höhe von TEUR 8.143.

Bedingtes Kapital 2019/I

Bei der Gesellschaft besteht aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 ein bedingtes Kapital 2019/I in Höhe von TEUR 22.000. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 über die Erhöhung des bedingten Kapitals 2019/I wurde am 17. Juni 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 bis zum 10. Juni 2024 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

8.13 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage stammt im Wesentlichen aus dem Aufgeld aus Kapitalerhöhungen aus Vorjahren saldiert mit den Kosten der Kapitalerhöhung. Des Weiteren enthält die Kapitalrücklage die Eigenkapitalkomponente der begebenen Wandelanleihen nach Abzug der darauf entfallenden Transaktionskosten und Ertragsteuereffekte. Darüber hinaus werden die Unterschiedsbeträge aus Anteilsenserwerben ohne Statuswechsel in der Kapitalrücklage erfasst.

Im ersten Quartal 2020 wurden Anteile an mehreren Tochtergesellschaften, insbesondere der Adler Group, veräußert. Die Differenz zwischen dem Wert der Anteile und der Gegenleistung wurde mit der Kapitalrücklage verrechnet (TEUR -6.419).

Durch die Ausübung von Wandlungsrechten hat sich die Kapitalrücklage um TEUR 7.457 (2020: TEUR 28.094), durch die Sachkapitalerhöhung (siehe auch Abschnitt 8.17) um weitere TEUR 443.056 erhöht.

Im Juni 2021 hat der Teilkonzern BCP 5,8 Prozent der Anteile an einer Tochtergesellschaft zurückgekauft, die die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.115 verminderten.

Die Hauptversammlung der WESTGRUND AG hat am 09. Juni 2021 die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf ADLER beschlossen. Der Übertragungsbeschluss wurde am 03. November 2021 ins Handelsregister eingetragen und am 04. November bekannt gemacht. Der die Barabfindung an die Minderheiten mit einem Betrag von TEUR 2.237 übersteigende Teil des Konzernbuchwerts der Minderheiten wurde gegen Erhöhung der Kapitalrücklage ausgebucht.

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

8.14 Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen beinhalten laufende Effekte aus der Bewertung der Pensionsrückstellung.

8.15 Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen beinhalten die Anpassungen in der Eröffnungsbilanz im Rahmen der im Geschäftsjahr 2005 erfolgten Umstellung von HGB auf IFRS (First Time Adoption), sowie die Effekte aus der Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Sinne des IAS 8. Ferner werden erfolgsneutral erfasste Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Anteile am sonstigen Ergebnis at-equity bewerteter Unternehmen dort ausgewiesen.

In den Sonstigen Rücklagen wurden Wertänderungen aus dem reklassifizierbaren und nicht reklassifizierbaren sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR 23.400 (31. Dezember 2020: TEUR -25.039) nach Saldierung mit den darauf entfallenden Steuern erfasst.

Mit Kaufvertrag vom 01. Dezember 2021 hat die Adler Group rund 7 % der von der ADLER gehaltenen Anteile an der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. (BCP) an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE veräußert. Der den anteiligen Buchwert des übertragenen Eigenkapitals übersteigende Betrag des Veräußerungserlöses (TEUR 17.212) wurde in die sonstige Rücklagen eingestellt.

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

8.16 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter und dem in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter.

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter setzten sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Teilkonzern WESTGRUND ¹⁾	45.530	98.821
Teilkonzern BCP	301.964	265.561
Teilkonzern JADE	0	21.503
WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	31.964	26.861
Übrige	52.283	53.017
Buchwerte 31.12.	431.741	465.763

¹⁾ Bei den verbleibenden Minderheiten handelt es sich um Minderheiten an Objektgesellschaften

Die Entwicklung der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ist im Eigenkapitalspiegel gesondert dargestellt.

Die Hauptversammlung der WESTGRUND AG hat am 09. Juni 2021 die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf ADLER beschlossen. Der Übertragungsbeschluss wurde am 03. November 2021 ins Handelsregister eingetragen und am 04. November bekannt gemacht. Der Minderheitenanteil am Eigenkapital wurde um TEUR 32.258 reduziert.

Mit Kaufvertrag vom 01. Dezember 2021 hat die Adler Group rund 7 % der von der ADLER gehaltenen Anteile an der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. (BCP) an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE veräußert. Der Minderheitenanteil am Eigenkapital erhöhte sich um TEUR 57.789.

In den folgenden Tabellen sind die wesentlichen Finanzinformationen von den Tochterunternehmen aufgeführt, an denen nicht beherrschende Gesellschafter beteiligt sind, die wesentlich für den Konzern sind. Die Beträge werden vor Konsolidierung angegeben.

Zusammengefasste Konzernbilanzen nach IFRS	Teilkonzern WESTGRUND		Teilkonzern BCP	
	Berlin 0,00²⁾	Berlin 3,12	Amsterdam 37,22	Amsterdam 30,19
Sitz Nicht beherrschende Anteile in %				
In TEUR	2021	2020	2021	2020
Kurzfristige Vermögenswerte ¹⁾	1.141.937	71.268	83.367	85.875
Kurzfristige Schulden ¹⁾	30.962	226.075	286.805	165.718
Netto-Umlaufvermögen	1.110.975	-154.807	-203.151	-79.843
Investment Properties	292.290	1.423.214	1.317.230	1.225.446
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.154	12.636	354.063	186.045
Langfristige Schulden	345.854	308.382	556.420	486.218
Netto-Anlagevermögen	-45.410	1.127.468	1.114.873	925.273
Eigenkapital	1.065.565	972.661	911.435	845.430

¹⁾ Inklusive zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte bzw. Schulden

²⁾ Bei den verbleibenden Minderheiten handelt es sich um Minderheiten an Objektgesellschaften

Zusammengefasste Gesamtergebnisrechnung nach IFRS	Teilkonzern WESTGRUND		Teilkonzern BCP	
	2021	2020	2021	2020
In TEUR				
Umsatzerlöse	101.922	103.455	82.949	85.566
Jahresergebnis	120.885	111.999	72.576	97.693
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	120.885	111.999	72.576	97.693
Gewinn oder Verlust, der den nicht beherrschenden Gesellschaftern zugewiesen wird	7.262	7.413	-100	4.998

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung nach IFRS	Teilkonzern WESTGRUND		Teilkonzern BCP	
	2021	2020	2021	2020
In TEUR				
Cashflow aus laufender Tätigkeit	26.984	35.211	20.032	51.826
Cashflow aus Investitionstätigkeit	661.916	-6.444	-18.042	94.377
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-457.230	-20.275	-11.943	-155.798
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	231.670	8.492	-9.953	-9.595

8.17 Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen

Mit Zustimmung des Aufsichtsrats hatte der Vorstand der ADLER am 2. Oktober 2020 beschlossen, das genehmigte Kapital im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps, den die Gesellschaft am 30. August 2020 bekannt gegeben hat, in Höhe von TEUR 35.107 auszuüben und das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft entsprechend zu erhöhen.

Die notwendige Sachkapitalerhöhung im Umfang von TEUR 478.163 wurde am 23. Februar 2021 in das Handelsregister eingetragen und erfolgte mit Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre unter teilweiser Ausnutzung des nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft bestehenden genehmigten Kapitals. Die Adler Group als Mehrheitsgesellschafterin war dementsprechend allein für die neu auszugebenden Aktien zeichnungsberechtigt. Mangels Eintragung im Handelsregister bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 aber innerhalb des Bilanzaufstellungszeitraums, erfolgte ein Ausweis der nunmehr feststehenden Kapitalmaßnahme aus Transparenzgründen als gesonderter Posten außerhalb des Eigen- und Fremdkapitals. In diesem Zusammenhang wurden bereits vor dem Bilanzstichtag die 1.603.232 eigenen Aktien der Gesellschaft (ca. 2,2 Prozent des Grundkapitals) zum Preis von EUR 13,62 pro Aktie an die Adler Group übertragen. Im Gegenzug hat die Adler Group einen Teilbetrag ihrer Forderung aus dem bestehenden Gesellschafterdarlehen in Höhe insgesamt TEUR 500.000 in ADLER eingebracht.

8.18 Pensionsrückstellungen

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2021 anzusetzenden Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Dabei werden sowohl die am Bilanzstichtag bekannten Renten und Rentenanwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Renten und Gehälter berücksichtigt.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

In TEUR	31.12.2021	31.12.2019
Abzinsungssatz	0,78% bis 1,0 %	1,00%
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0,00 % bis 2,35 %	0,00 % bis 2,35 %
Zukünftige Rentensteigerungen	1,5 % bis 1,6 %	1,5 % bis 1,6 %
Rechnungsgrundlagen	Richttafel 2018 G nach Dr. Klaus Heubeck	Richttafel 2018 G nach Dr. Klaus Heubeck

Da die Pensionsrückstellungen bei der ADLER Real Estate Service GmbH nur Altzusagen für ausgeschiedene Mitarbeiter (unverfallbare Anwartschaften und laufende Leistungen) beinhalten, beträgt der Fluktuations-satz 0 Prozent (31. Dezember 2020: 0 Prozent). Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen der ADLER Wohnen Service GmbH wurde eine Fluktuationsrate im üblichen Ausmaß berücksichtigt.

Die Pensionsrückstellungen haben nach Verrechnung mit dem Planvermögen zum Bilanzstichtag TEUR 1.067 (31. Dezember 2020: TEUR 1.131) betragen. Das Planvermögen wurde dabei mit TEUR 209 (31. Dezember 2020: TEUR 181) berücksichtigt.

Im Jahr 2021 wurden versicherungsmathematische Verluste in Höhe von TEUR 3 (31. Dezember 2020: TEUR 19) – ohne Berücksichtigung latenter Steuern – im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen hätte bei sonst konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkung auf die DBO zum 31. Dezember 2021:

In TEUR		2021	2020
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 PP	-80	-67
	Rückgang um 0,5 PP	88	78
Rentensteigerung	Anstieg um 0,25 PP	0	0
	Rückgang um 0,25 PP	0	0
Gehaltstrend	Anstieg um 0,25 PP	1	1
	Rückgang um 0,25 PP	-1	-1

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von rund TEUR 36 (31. Dezember 2020: TEUR 36) innerhalb eines Jahres fällig. Der Ausweis dieses Betrages erfolgte einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten. Da die Zusagen im Wesentlichen ausgeschiedene Mitarbeiter betreffen und keine neuen Zusagen eingegangen werden, wird in den folgenden Jahren mit einer jährlichen Auszahlung von rund TEUR 36 gerechnet.

8.19 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen langfristigen Rückstellungen betreffen mit TEUR 5 (31. Dezember 2020: TEUR 65) Jubiläumsrückstellungen, die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen wurden für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften angesetzt.

Im Vorjahr wurde für verbleibende Rechte aus dem im Geschäftsjahr 2015 eingerichteten Stock-Appreciation-Right-Programm (SAR-Programm) eine Rückstellung in Höhe von TEUR 7 angesetzt. Das SAR-Programm verfolgte den Zweck, die Begünstigten an das Unternehmen zu binden und diese am gesteigerten Unternehmenswert partizipieren zu lassen. Auf Grundlage einer Beschlussfassung des Aufsichtsrats sahen die Regelungen des Programms dabei ein Gesamtvolumen von 599.178 Wertsteigerungsrechten vor. Die Wertsteigerungsrechte berechtigten den Begünstigten zu einer Vergütung, deren Höhe abhängig von der Kursentwicklung des Aktienkurses der ADLER ist. Der Bezugszeitraum für letzten unter dem Programm ausgegebenen Wertsteigerungsrechte ist im Juni 2021 ausgelaufen. Zum 31. Dezember 2021 wurden daher keine Rückstellung für Verpflichtungen aus dem SAR-Programm mehr angesetzt.

Zum Bilanzstichtag des Vorjahres wurde unter den sonstigen Rückstellungen eine im Rahmen der Erstkonsolidierung des BCP Teilkonzerns angesetzte Eventualschuld für einen Rechtsstreit mit einem Betrag von TEUR 2.954 ausgewiesen. Diese Rückstellung wird, in unverminderter Höhe, zum 31. Dezember 2021 unter den zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten und Schulden ausgewiesen (siehe Abschnitt 8.11).

8.20 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Wandelanleihe 2016/2021	0	97.384
Gesamt	0	97.384
– davon langfristig	0	0
– davon kurzfristig	0	97.384

Im Juni 2016 wurde die Wandelanleihe 2016/2021 in einer Stückzahl von 10.000.000 zum Nennbetrag von EUR 13,79 pro Stück, mithin TEUR 137.900, zu einem Zinssatz von 2,5 Prozent und einer Fälligkeit im Juli 2021 begeben. ADLER gewährt jedem Anleihegläubiger das Recht, während des Ausübungszeitraums jede Anleihe in auf den Inhaber lautende Stückaktien der ADLER mit einem zum Emissionstag auf eine Aktie entfallenden Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zu wandeln. Der Wandlungspreis belief sich zum Emissionszeitpunkt auf EUR 13,79. Zum 7. Juni 2017 wurde der Wandlungspreis auf EUR 12,5364 und aufgrund der Ausschüttung einer Dividende zum 31. August 2018 auf EUR 12,5039 angepasst. Bis Juli 2021 waren alle Wandlungsrechte ausgeübt oder verfallen.

8.21 Verbindlichkeiten aus Anleihen

Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag gliedern sich wie folgt:

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Anleihe 2017/2021	0	497.831
Anleihe 2017/2024	303.076	301.873
Anleihe 2018/2023	502.869	500.290
Anleihe 2018/2026	301.049	299.979
Anleihe 2019/2022	403.679	401.785
Anleihe BCP 2013/2024 (B)	0	38.876
Anleihe BCP 2014/2026 (C)	0	38.676
Gesamt	1.510.672	2.079.310
– davon langfristig	1.088.780	1.548.970
– davon kurzfristig	421.893	530.340

ADLER hat im Dezember 2017 eine Unternehmensanleihe im Umfang von TEUR 800.000 in zwei Tranchen begeben. Die erste Tranche (2017/2021) mit einem Zinskupon von 1,50 Prozent und einem Volumen von TEUR 500.000 läuft bis Dezember 2021 und wurde zu 99,52 Prozent ausgegeben. Die Tranche wurde im Laufe des Berichtsjahres in zwei Teilzahlungen zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen und Gebühren zurückgezahlt. Die zweite Tranche (2017/2024) mit einem Zinskupon von 2,13 Prozent und einem Volumen von TEUR 300.000 läuft im Februar 2024 aus und wurde zu 99,28 Prozent ausgegeben.

Im April 2018 hat ADLER erneut Unternehmensanleihen im Umfang von TEUR 800.000 in zwei Tranchen erfolgreich bei institutionellen Investoren in Europa platziert. Die erste Tranche mit einem Volumen von TEUR 500.000, einem Zinskupon von 1,88 Prozent und einer Laufzeit bis April 2023, die zweite Tranche mit einem Volumen von TEUR 300.000, einem Zinskupon von 3,00 Prozent und einer Laufzeit bis April 2026. Im Durchschnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 2,30 Prozent.

Im April 2019 hat ADLER eine Unternehmensanleihe im Umfang von TEUR 400.000 mit einem Zinskupon von 1,50 Prozent erfolgreich bei institutionellen Investoren in Europa platziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren und ist im April 2022 zur Rückzahlung fällig.

ADLER hat im Rahmen des Erwerbs der BCP Verbindlichkeiten aus Anleihen in drei Tranchen mit einem ursprünglichen Volumen von 700 Millionen Neuen Israelischen Schekeln (NIS) übernommen. Die Anleihen werden zum 31. Dezember 2021 unter den zur Veräußerung gehaltenen Schulden ausgewiesen (siehe auch Abschnitt 8.11). Zum Stichtag betragen die fortgeführten Anschaffungskosten insgesamt TEUR 74.504 (31. Dezember 2020: TEUR 77.522). Die Verbindlichkeiten aus der Anleihe Tranche A wurden am 20. April 2020 vorzeitig zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. Tranche B (ursprünglich NIS 175 Millionen) hat eine Laufzeit bis Dezember 2024 und weist eine Verzinsung von 3,29 Prozent auf. Tranche C (ursprünglich NIS 125 Millionen) hat eine Laufzeit bis Juli 2026 und weist eine Verzinsung von 3,30 Prozent auf. Es erfolgen jährliche Tilgungszahlungen bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Die Verzinsung und Tilgung der zwei Tranchen ist außerdem an die Entwicklung des israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt. Die Anteile an dem Tochterunternehmen Brack German Properties B.V., Amsterdam/Niederlande, sind als Sicherheit für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesen Anleihen verpfändet worden. Die Anleihen der BCP wurden in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

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

8.22 Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten beinhalten Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung von Investment Properties. Die Verbindlichkeiten zur Finanzierung der Investment Properties haben überwiegend eine mittel- bis langfristige Laufzeit und sind überwiegend festverzinslich. Variabel verzinsliche langfristige Darlehen sind weitestgehend über Zins-Swaps abgesichert.

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 703.830 (31. Dezember 2020: TEUR 1.039.179). Der Rückgang geht mit TEUR 355.288 im Wesentlichen auf den Ausweis der Vermögenswerte und Schulden des Teilkonzerns BCP unter den zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten und Schulden zurück (siehe auch Abschnitt 8.11). Darüber hinaus sind die Rückgänge auf die Portfoliotransaktion mit LEG zurückzuführen (siehe auch Abschnitt 4).

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 35.483 (31. Dezember 2020: TEUR 367.339). Der Rückgang geht mit TEUR 246.979 auf den Ausweis der Vermögenswerte und Schulden des Teilkonzerns BCP unter den zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten und Schulden zurück (siehe auch Abschnitt 8.11). Darüber hinaus sind die Rückgänge im Wesentlichen auf die Portfoliotransaktion mit LEG zurückzuführen (siehe auch Abschnitt 4). 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.

Im Rahmen der Kreditaufnahme bzw. aus übernommenen Kreditverträgen bei Unternehmenskäufen hat sich die Gesellschaft teilweise gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Diese beinhalten branchenübliche Auflagen in Bezug auf den Loan-to-Mortgage-Lending-Value, den Zins- und Kapitaldienstdeckungsgrad, den Gesamtverschuldungsgrad, die Mindestgesamtmieteinnahmen sowie einen Mindestinvestitionsbetrag. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen.

Die Finanzschulden sind wie folgt mit Vermögenswerten besichert:

In TEUR	2021	2020
Investment Properties	740.452	1.420.369
Immobilien im Vorratsvermögen	0	55.027
Guthaben bei Kreditinstituten/verfügungsbeschränkte Guthaben	5.051	55.268
Mietforderungen	3.014	6.711

8.23 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die langfristigen Leasingverbindlichkeiten mit TEUR 4.713 (31. Dezember 2020: TEUR 16.885) und die negativen Marktwerte von langfristigen Zinssicherungskontrakten mit TEUR 1.298 (31. Dezember 2020: TEUR 2.728) – weitere Angaben in den Abschnitten 11.3 Derivative Finanzinstrumente und 12. Angaben zu Leasingverhältnissen nach IFRS 16 – ausgewiesen.

In Höhe von TEUR 1.900 (31. Dezember 2020: TEUR 1.900) werden Ausschüttungsansprüche von nicht beherrschenden Gesellschaftern ausgewiesen.

8.24 Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag im Vorjahr TEUR 22.551 und bestanden gegenüber der Muttergesellschaft Adler Group und deren Tochtergesellschaften.

Die Adler Group 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 worden war, gewährt. Der Zinssatz ist abhängig von der Laufzeit und dem Rating und beträgt zum Bilanzstichtag 2,77 Prozent p. a. Die Adler Group 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. Im dritten Quartal 2020 erfolgte aufgrund einer Vereinbarung eine Verrechnung mit neu entstandenen Forderungen gegen die Adler Group in Höhe von insgesamt TEUR 377.403, welche zum einen auf der Übertragung der Anteile an der Adler Group in Höhe von TEUR 348.221 sowie zum anderen auf für die Adler Group geleisteten Zahlungen von TEUR 29.182 beruhten. Im vierten Quartal hat die Adler Group einen Teilbetrag ihrer Forderungen in Höhe von insgesamt TEUR 500.000 als Sacheinlage gegen Gewährung neuer Aktien sowie gegen Übertragung der eigenen Aktien der ADLER eingebracht. Im ersten Quartal 2021 wurden die verbleibende Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 8.025 zuzüglich Zinsen vollständig zurückgezahlt.

Darüber hinaus wurden ADLER von der Adler Group im zweiten Quartal 2020 weitere verzinsliche Darlehen über insgesamt TEUR 230.735 zur Finanzierung 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. Im dritten Quartal 2020 erfolgte aufgrund der Abtretung bestehender Darlehensansprüche eine Verrechnung in Höhe von TEUR 60.000. Im vierten Quartal erfolgten Rückzahlungen in Höhe von TEUR 142.000 und eine weitere Verrechnung aufgrund der Abtretung bestehender Forderungen in Höhe von TEUR 18.000. Alle verbleibenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13.126 zuzüglich Zinsen wurden im Januar 2021 mit Aufnahme eines neuen Darlehens abgelöst.

Im ersten Quartal 2021 hat die Adler Group der ADLER ein verzinsliches Darlehen in Höhe von TEUR 334.116 gewährt. Der Zinssatz beträgt 2,84 Prozent p.a. und es sind quartalsweise Zinszahlungen vorgesehen. Das Darlehen ist vollständig unbesichert. Im ersten Quartal 2021 wurden TEUR 34.392 getilgt. Im zweiten Quartal 2021 erfolgt eine Erhöhung des Darlehens in zwei Tranchen in Höhe von TEUR 32.700 und es wurden weitere TEUR 150.000 getilgt. Es wurden zudem Forderungen gegen die Adler Group in Höhe von TEUR 8.709 verrechnet. Im zweiten Halbjahr 2021 wurden weitere Tilgungen in Höhe von TEUR 130.744 geleistet und Forderungen in Höhe von TEUR 34.827 und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 188.395 mit der Adler Group verrechnet. Eine Erhöhung des Darlehens erfolgte in mehreren Tranchen in Höhe von TEUR 38.130. Das Darlehen wurde Ende 2021 zuzüglich Zinsen vollständig zurückgezahlt.

Zum Bilanzstichtag des Vorjahres wurden Zinsverbindlichkeiten mit einem Betrag von TEUR 251 und Verbindlichkeiten aus der laufenden Verrechnung mit einem Betrag von TEUR 1.149 ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2021 ergeben sich, sowohl aus Zinsen als auch aus der laufenden Verrechnung, Forderungen gegenüber der Adler Group.

8.25 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Ertragsteuerschulden und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 27.507 (31. Dezember 2020: TEUR 32.246) sind kurzfristig und bestehen gegenüber Dritten und verbundenen Unternehmen. Im Wesentlichen werden Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung, Instandhaltungsmaßnahmen sowie Beratungsleistungen ausgewiesen.

Die Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 14.760 (31. Dezember 2020: TEUR 35.013) betreffen Verpflichtungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre. ADLER ist der Ansicht, dass die Ertragsteuerschulden für alle offenen Steuerjahre angemessen sind. Die Gruppe stützt sich dabei auf die Beurteilung einer Vielzahl von Faktoren, einschließlich aktueller Auslegungen des Steuerrechts und Erfahrungen aus vergangenen Geschäftsperioden.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Kaufpreisverbindlichkeiten	0	20.186
Erhaltene Anzahlungen Investment Properties	1.125	210
Abgegrenzte Mieterträge	1.897	3.899
Erhaltene Anzahlungen Projektentwicklungen	0	33
Veräußerungskosten Gewerbeimmobilien	0	6.150
Erhaltene Kautionen	9	9.313
Personalverpflichtungen	1.048	2.528
Derivate kurzfristig	0	392
Leasingverbindlichkeiten kurzfristig	1.503	2.263
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschafter	5.814	0
Verpflichtungserklärung gegenüber LEG	38.227	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.050	2.680
Gesamt	51.673	47.654

Die Kaufpreisverbindlichkeiten im Vorjahr entfielen auf den Erwerb von Grundstücken für eine Projektentwicklung bzw. Projektentwicklungsgesellschaften in Berlin und wurden in 2021 gezahlt.

Die erhaltenen Anzahlungen für Investment Properties (Vertragsverbindlichkeiten) betreffen Veräußerungen von Immobilien, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtsjahr noch nicht erfolgte und die Verfügungsgewalt daher noch nicht übergegangen ist.

Die abgegrenzten Mieterträge betreffen im Wesentlichen Mietzahlungen von Sozialhilfeträgern für den Monat Januar des folgenden Geschäftsjahres.

Erhaltene Anzahlungen für Projektentwicklungen (Vertragsverbindlichkeiten) werden ausgewiesen, soweit keine Verrechnung mit den betreffenden Vertragsvermögenswerten möglich ist.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschafter beinhalten im Wesentlichen ausstehende Dividendenzahlungen.

Die zusätzlichen Angaben nach IFRS 15 zu den Vertragssalden aus Verträgen mit Kunden werden im Abschnitt 10 dargestellt.

Die zum Bilanzstichtag des Vorjahres ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Veräußerungskosten für Gewerbeimmobilien und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Mietkautionen betrafen im Wesentlichen den Geschäftsbetrieb des Teilkonzerns BCP. Zum 31. Dezember 2021 werden die Vermögenswerte und Schulden des Teilkonzerns unter den zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten und Schulden ausgewiesen (siehe Abschnitt 8.11).

Die zusätzlichen Angaben nach IFRS 16 zu den Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen werden in Abschnitt 12 des Konzernanhangs dargestellt.

Die Verpflichtungserklärung gegenüber LEG (siehe Abschnitt 4) wurde mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Weitere Angaben zur Bewertung und den Ergebniseffekten aus dem Derivat befinden sich in den Abschnitten 9.

9. ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

9.1 Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Nettomieteinnahmen	225.587	239.722
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	101.613	111.167
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	10.558	3.791
Gesamt	337.758	354.680

Der Rückgang der Nettomieteinnahmen ist auf die Veräußerung von Mieteinheiten im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen.

9.2 Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	119.881	116.708
Instandhaltung	26.759	26.395
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	367	406
Gesamt	147.007	143.510

9.3 Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	2021	2020
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	8.301	72.548
Erträge aus der Veräußerung Investment Properties	1.420.401	763.966
Gesamt	1.428.702	836.514

Die Erträge aus der Veräußerung von Projektentwicklungen sind wie im Vorjahr in vollem Umfang auf den Geschäftsbetrieb des Teilkonzerns BCP zurückzuführen.

Die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties sind mit TEUR 1.290.000 im Wesentlichen auf die in Abschnitt 4 beschriebene Portfoliotransaktion über 15.500 Einheiten mit LEG zurückzuführen. Darüber hinaus wurden weitere 1.605 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Borna, Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede sowie 3 Gewerbeimmobilien in Düsseldorf, Erlangen und Bad Aibling veräußert. Die Erlöse des Vorjahres waren geprägt durch den Verkauf von Bauvorhaben (Projektentwicklungen) in Düsseldorf geprägt, die zuvor unter den Bestandsimmobilien ausgewiesen wurden.

9.4 Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Buchwertabgänge Projektentwicklungen	7.304	56.915
Buchwertabgänge Investment Properties	1.420.418	764.110
Kosten der Veräußerung	338	3.406
Gesamt	1.428.061	824.430

Die Buchwertabgänge von Projektentwicklungen sind, wie im Vorjahr, in vollem Umfang auf den Geschäftsbetrieb des Teilkonzerns BCP zurückzuführen.

Die Buchwertabgänge von Investment Properties sind im Wesentlichen auf die in Abschnitt 4 beschriebene Portfoliotransaktion über 15.500 Einheiten mit LEG zurückzuführen. Darüber hinaus wurden weitere 1.605 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Borna, Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede sowie 3 Gewerbeimmobilien in Düsseldorf, Erlangen und Bad Aibling veräußert. Die Erlöse des Vorjahres waren geprägt durch den Verkauf von Bauvorhaben (Projektentwicklungen) in Düsseldorf geprägt, die zuvor unter den Bestandsimmobilien ausgewiesen wurden.

9.5 Personalkosten

Die Personalkosten beinhalten folgende Positionen:

In TEUR	2021	2020
Löhne und Gehälter sowie sonstige Leistungen	33.722	37.882
Soziale Abgaben	6.538	6.689
Aufwendungen für Altersversorgung	287	438
Gesamt	40.548	45.009

Im Vorjahr wurden in den Aufwendungen für Altersversorgung eine Zuführung der VBL-Verpflichtungen in Höhe von TEUR 115 ausgewiesen. Diese Verpflichtung wurde bereits im letzten Jahr zurückgezahlt.

9.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und von Verbindlichkeiten mit Rückstellungscharakter	2.627	7.298
Versicherungsentschädigungen	1.669	1.443
Erträge aus Entkonsolidierung	73.771	6.991
Übrige	5.248	3.524
Gesamt	83.314	19.256

Die Erträge aus der Entkonsolidierung sind im Wesentlichen auf die in Abschnitt 4 beschriebene Portfolio-transaktion mit LEG zurückzuführen. Im Vorjahr resultierten die Erträge aus der Entkonsolidierung aus dem Abgang von Gesellschaften an einen internationalen Immobilieninvestor. (siehe auch Abschnitt 4) Bei der Ermittlung wurden jeweils die vorläufigen Kaufpreise berücksichtigt.

9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Rechts- und Beratungskosten	11.139	31.555
Wertminderung Forderungen und Forderungsverluste	4.094	11.370
Verwaltungskosten	1.111	1.260
Fremdleistungen	3.081	5.298
Management- und Verwaltungsumlagen verbundene Unternehmen	4.545	210
Büro- und EDV-Bedarf	9.507	8.698
Raumkosten	1.810	3.628
Öffentlichkeitsarbeit	1.049	943
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	13.933	15.389
Gesamt	50.269	78.352

Der Rückgang der Rechts- und Beratungskosten ist im Wesentlichen auf hohe Aufwendungen im Zusammenhang mit den Kapitalmarkttransaktionen im Vorjahr zurückzuführen.

Die Wertberichtigungen und Forderungsverluste resultieren im Wesentlichen aus Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Ausfallrisiken des Konzerns sowie die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten werden im Abschnitt 11 des Konzernanhangs dargestellt.

In den übrigen sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen KFZ Kosten, Aufwendungen aus Versicherungsentschädigungen, Nebenkosten des Geldverkehrs und periodenfremde Aufwendungen erfaßt.

9.8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Diese Positionen beinhalten die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag. Wir verweisen auf die Erläuterungen unter 8.3.

9.9 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen betreffen planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände mit einem Betrag von TEUR 24.070 (2020: TEUR 247) und auf Sachanlagen in Höhe von TEUR 4.562 (2020: TEUR 4.608) zurückzuführen. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte resultieren aus Abwertungen des Geschäfts- oder Firmenwertes. Im Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses war der Kaufvertrag betreffend das an KKR veräußerte Immobilien-Portfolio bereits unterzeichnet (siehe auch Abschnitt 8.11). Aufgrund dieser Transaktion wurden ein Teilbetrag des Geschäfts- oder Firmenwertes als uneinbringlich eingestuft und abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgte im Verhältnis der abgegangenen Immobilienwerte zu den im Konzern verbleibenden Immobilienwerten (siehe auch Abschnitt 8.1). Abschreibungen auf Finanzanlagen wurden in Höhe von TEUR 4.640 vorgenommen.

9.10 Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Zinserträge – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	7.516	13.272
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.308	635
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	662	1.118
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	994	1.600
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	3.828	39.768
Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten	2.971	30.576
Auflösung Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Forderungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	2.766	23
Auflösung Wertminderungen zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	11	58
Übrige Finanzerträge	27	554
Gesamt	20.082	87.603

Die Zinserträge aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten resultieren in Höhe von TEUR 3.236 (2020: TEUR 4.140) aus Forderungen bzw. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen.

Die Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten resultieren aus der von der Adler Group begebenen Wandschuldverschreibung, welche anteilig von ADLER gehalten wird. Im Vorjahr waren zudem Erträge aus der Folgebewertung der verbleibenden Anteile an der Adler Group bis zur Übertragung am 2. Juli 2020 enthalten.

Die Erträge aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren aus der vorzeitigen Rückzahlung von Finanzschulden der ADO Group und Refinanzierungen von Finanzschulden im Teilkonzern Westgrund. In entsprechender Höhe wurden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierungen stille Lasten aufgedeckt und bis zur Auszahlung passiviert

9.11 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Zinsaufwendungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
– Zinsaufwendungen – Bankdarlehen	76.579	58.387
– Zinsaufwendungen – Anleihen	43.015	48.075
– Zinsaufwendungen – Wandelanleihen	3.346	6.568
– Zinsaufwendungen – Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	6.201	14.062
– Zinsaufwendungen – Leasing	775	1.118
– Zinsaufwendungen – übrige	67	458
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	30.727	0
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	38.530	7.202
Wertminderungen und Abschreibungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	21.271	16.550
Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	5	8
Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten	5.591	0
Nettofremdwährungsverluste/-gewinne	38.484	5.842
Aufzinsung von Rückstellungen	14	267
Übrige Finanzaufwendungen	0	2
Gesamt	264.604	158.539

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 46.744 (2020: TEUR 24.453).

Die Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten beinhalten Aufwendungen aus der Stichtagsbewertung der Verpflichtungserklärung gegenüber LEG (siehe auch Abschnitte 4, 8.25, 11.1.A, 11.1.B und 11.1.C) mit einem Betrag von TEUR 30.727 (2020: TEUR 0).

9.12 Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen

Erläuterungen zum Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen werden in Abschnitt 8.5 angegeben.

9.13 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Laufender Ertragsteueraufwand	14.589	25.098
Periodenfremder Ertragsteueraufwand/-ertrag	2.073	5.014
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	16.662	30.112
Latenter Steueraufwand/-ertrag Verlustvorträge	23.837	-8.962
Latenter Steueraufwand/-ertrag temporäre Differenzen	16.327	60.199
Latente Steuern	40.165	51.237
Gesamt	56.827	81.349

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens des jeweiligen Berichtsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 Prozent (2020: 15,8 Prozent). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von rund 14,4 Prozent (2020: 14,4 Prozent) ergibt sich ein Konzernsteuersatz von 30,2 Prozent (2020: 30,2 Prozent). Voraussichtliche Auswirkungen aus der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des Konzerns weicht vom theoretischen Steuersatz, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 30,2 Prozent (2020: 30,2 Prozent) ergibt, wie folgt ab:

In TEUR	2021	2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	131.385	276.456
Erwartetes Steuerergebnis bei 30,175 % (Vorjahr: 30,175 %)	39.645	83.421
Überleitung durch Steuereffekte:		
Ertragsteuern Vorjahre	2.241	5.014
Ausbuchung aktiver latenter Steuern Vorjahre	3.660	5.916
steuerfreie Beteiligungserträge und Veräußerungsgewinne	-15.804	-10.795
abweichende Steuersätze	-13.604	-32.528
Nutzung nicht als latente Steuern aktivierter Verlustvorträge	-7.837	-503
nicht abziehbare Aufwendungen	21.232	12.921
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verluste	24.764	10.234
gewerbsteuerliche Hinzurechnungen	4.462	5.529
Übriges	-1.932	2.140
Gesamt	56.827	81.349

9.14 Ergebnis nach Steuern und Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich

In TEUR	2021	2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	0	37.794
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	0	-12.146
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	0	25.648
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	0	2.187
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	0	-2.046
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	141
Personalkosten	0	-5.249
Sonstige betriebliche Erträge	0	6.800
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-506.791
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	0	0
Abschreibungen und Wertminderungen	0	-375
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	0	-479.827
Finanzerträge	0	2.095
Finanzaufwendungen	0	-23.493
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	0	-501.225
Ertragsteuern	0	1.698
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-499.527
Sonstiges Ergebnis (OCI)	0	-72.820
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-572.347

Das Ergebnis nach Steuern und das Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich ist auf den Ausweis der Adler Group als aufgegebenen Geschäftsbereich zum Bilanzstichtag des Vorjahres zurückzuführen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres ist der Verlust aus der Entkonsolidierung der Adler Group in Höhe von TEUR 497.527 enthalten.

9.15 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“ (z. B. aus Wandelanleihen).

Mit Zustimmung des Aufsichtsrats hat der Vorstand der ADLER am 2. Oktober 2020 beschlossen, das genehmigte Kapital im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps, den die Gesellschaft am 30. August 2020 bekannt gegeben hatte, in Höhe von TEUR 35.107 auszuüben und das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft entsprechend zu erhöhen. Die notwendige Sachkapitalerhöhung im Umfang von TEUR 478.163 wurde am 23. Februar 2021 in das Handelsregister eingetragen. Durch die Sachkapitalerhöhung wurden 35.107.487 Aktien neu geschaffen.

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	2021 fortgeführter Geschäfts- bereich	2021 aufgebener Geschäfts- bereich	2021 Gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	74.558	0	74.558
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	69.151	0	69.151
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	2.336	0	2.336
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	71.488	0	71.488
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	104.292	104.292	104.292
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	0	0	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	104.292	104.292	104.292
Ergebnis je Aktie (in EUR)			0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,66	0,00	0,66
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,69	0,00	0,69

	2020 fortgeführter Geschäfts- bereich	2020 aufgebener Geschäfts- bereich	2020 Gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	195.107	-499.527	-304.420
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	145.825	-497.768	-351.942
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	4.724	0	4.724
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	150.549	-497.768	-347.218
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	71.217	71.217	71.217
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	7.824	7.824	7.824
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	79.041	79.041	79.041
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2,05	-6,99	-4,94
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,90	-6,30	-4,39

10. ANGABEN ZU ERLÖSEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN NACH IFRS 15

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ertragsquellen in Bezug auf die Immobilienbewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien sowie den jeweiligen Zeitpunkt der Erlösrealisierung. Außerdem erfolgt eine Überleitung der aufgliederten Erträge auf die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns (siehe auch Abschnitt 7. Segmentberichterstattung).

In TEUR	Anhang- angaben	Segmente				Konzern	
		Bestand		Sonstige		2021	2020
		2021	2020	2021	2020		
Erlöse aus Leasingverhältnissen (IFRS 16)		241.424	283.537	141	181	241.565	283.718
Nettomieteinnahmen	9.1	225.446	267.330	141	181	225.587	267.511
Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	12	15.978	16.207	0	0	15.978	16.207
Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)		1.524.962	947.458	0	0	1.524.962	947.458
Erträge Betriebskostenweiterbelastung	9.1	85.702	103.321	0	0	85.702	103.321
Übrige Erträge Immobilienbewirtschaftung	9.1	10.558	5.435	0	0	10.558	5.435
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	9.3	8.301	72.548	0	0	8.301	72.548
Erträge Veräußerung sonstige Vorratsimmobilien	9.3	0	2.188	0	0	0	2.188
Erträge Veräußerung Investment Properties	9.3	1.420.401	763.966	0	0	1.420.401	763.966
Zeitpunkt der Erlösrealisierung							
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung		345.918	464.841	141	181	346.059	465.022
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung		1.420.401	766.154	0	0	1.420.401	766.154
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		337.617	392.293	141	181	337.758	392.474
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		1.428.702	838.702	0	0	1.428.702	838.702

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden.

In TEUR	Anhangangabe	31.12.2021	31.12.2020
Vertragsvermögenswerte Betriebskosten	8.9	4.784	6.745
Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties	8.9	40	110
Erhaltene Anzahlungen Investment Properties	8.25	1.125	210
Vertragsvermögenswerte Projektentwicklungen	8.9	0	3.405
Erhaltene Anzahlungen Projektentwicklungen	8.25	0	33

Die Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen im Zusammenhang mit Betriebskosten werden mit den erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen saldiert, und der Nettobetrag wird unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswerte Betriebskosten bzw. als Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen. Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen werden nach Abrechnung an die jeweiligen Mieter ausgezahlt.

Erhaltene Anzahlungen für Verkäufe von Investment Properties werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die Verfügungsgewalt noch nicht übergegangen ist. Bei Übergang der Verfügungsgewalt erfolgt eine Verrechnung mit den Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties.

Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen für Projektentwicklungen werden unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswerte Projektentwicklung ausgewiesen. Erhaltene Anzahlungen für Verkäufe von Projektentwicklungsimmobilien werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, soweit keine Verrechnung mit den Vertragsvermögenswerten möglich ist.

Wie nach IFRS 15 zulässig, werden keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2021 gemacht, die eine erwartete ursprüngliche Laufzeit von einem Jahr oder weniger haben.

11. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR VALUES

11.1 Allgemeine Angaben zu den Finanzinstrumenten

(A) Klassenbildung

Im ADLER-Konzern erfolgt die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die nachstehenden Tabellen zeigen die Überleitung der Buchwerte je IFRS-7-Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien des IFRS 9 zu den einzelnen Stichtagen.

31.12.2021

In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert gesamt
Aktiva		
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	aac	0
Sonstige Finanzanlagen	aafv, aafvoci	79.375
Sonstige langfristige Vermögenswerte	aac	1.987
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	17.587
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	aac	270.105
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	aac, aafv, aafvoci	188.608
davon Anleihen	aafvoci	
davon zu Handelszwecken gehaltene Schuldinstrumente	aafv	
Zahlungsmittel	aac	296.807
Passiva		
Finanzschulden ggü. Kreditinstituten und (Wandel-)Anleihen	flac	2.249.986
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	flac	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac	27.432
Sonstige Verbindlichkeiten	flac, lafv	59.584
davon Derivate	lafv	39.525
Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	
Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvoci	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	lafv	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	flac	

Abkürzungen	Klassen
aac	Financial assets measured at amortised costs
aafv	Financial assets at fair value through profit or loss
aafvoci	Financial assets at fair value through other comprehensive income
flac	Financial liabilities measured at amortised costs
lafv	Financial liabilities at fair value through profit or loss

Buchwert Finanz- instrumente	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value als Vergleichs- information	Wertberichtigun- gen nach IFRS 9
0	0	0	0	0	-4.288
79.375	0	8.078	71.297	79.375	-131
0	0	0	0	0	0
17.587	17.587	0	0	17.587	-19.335
270.105	270.105	0	0	270.105	0
184.476	184.288	114	74	184.476	-21.036
114	114	114		114	0
74	74		74	74	0
296.807	296.807	0	0	296.807	-819
2.249.986	2.249.986	0	0	2.117.710	0
0	0	0	0	0	0
27.432	27.432	0	0	27.432	0
55.391	15.866	0	39.525	55.391	0
39.525	0	0	39.525	39.525	0
768.787	768.787	0	0	768.787	-45.478
71.371	0	0	71.371	71.371	0
8.192	0	8.192	0	8.192	-131
39.525	0	0	39.525	39.525	0
2.293.284	2.293.284	0	0	2.161.008	0

31.12.2020

In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert gesamt
Aktiva		
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	aac	103.270
Sonstige Finanzanlagen	aafv, aafvoci	131.832
Sonstige langfristige Vermögenswerte	aac	135.185
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	23.669
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	aac	548
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	aac, aafv, aafvoci	354.602
davon Anleihen	aafvoci	280
davon zu Handelszwecken gehaltene Schuldinstrumente	aafv	27.856
Zahlungsmittel	aac	149.857
Passiva		
Finanzschulden ggü. Kreditinstituten und (Wandel-)Anleihen	flac	3.610.483 ¹⁾
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	flac	22.551
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac	32.246
Sonstige Verbindlichkeiten	flac, lafv	69.168
davon Derivate	lafv	3.120
Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	-
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	-
Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvoci	-
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	lafv	-
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	flac	-

Abkürzungen	Klassen
aac	Financial assets measured at amortised costs
aafv	Financial assets at fair value through profit or loss
aafvoci	Financial assets at fair value through other comprehensive income
flac	Financial liabilities measured at amortised costs
lafv	Financial liabilities at fair value through profit or loss

¹⁾ Einschließlich IFRS 5 zur Veräußerung gehaltener Schulden

Buchwert Finanz- instrumente	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value als Vergleichs- information	Wertberichtigun- gen nach IFRS 9
103.270	103.270	0	0	103.270	-9.690
131.832	0	12.519	119.313	131.832	-138
133.231	133.231	0	0	133.231	-1.460
23.669	23.669	0	0	23.669	-37.196
548	548	0	0	548	
345.771	317.635	280	27.856	345.771	-1.383
280		280		280	
27.856			27.856	27.856	
149.857	149.857	0	0	149.857	-308
3.610.483	3.610.483	0	0	3.672.426	0
22.551	22.551	0	0	22.551	0
32.246	32.246	0	0	32.246	0
62.237	59.117	0	3.120	62.237	0
3.120			3.120	3.120	
728.210	728.210	0	0	728.210	-50.037
147.169	0	0	147.169	147.169	0
12.799	0	12.799	0	12.799	-138
3.120	0	0	3.120	3.120	0
3.724.397	3.724.397	0	0	3.786.340	0

Im Geschäftsjahr wurden Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 49.457 (31. Dezember 2020: TEUR 73.810) mit den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen in Höhe von TEUR 54.241 (31. Dezember 2020: TEUR 80.555) saldiert und der Nettobetrag unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

(B) Fair-Value-Angaben

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in Bewertungsstufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Vermögenswerts oder einer Schuld erfolgt nach der Bedeutung der Inputfaktoren für die Gesamtbewertung, und zwar nach denjenigen Inputfaktoren der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich sind. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren. Weitere Erläuterungen zur Fair Value-Hierarchie erfolgen in Abschnitt 6).

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Übersicht verwendeter Bewertungsstufen zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte

31.12.2021 in TEUR	Buchwert gesamt	Davon Stufe 1	Davon Stufe 2	Davon Stufe 3
Aktiva				
Investment Properties	1.667.394	0	0	1.667.394
Sonstige Finanzanlagen: Eigenkapitalinstrumente – aafv	71.297	52.370	0	18.927
Sonstige Finanzanlagen/übrige kurzfristige Vermögenswerte: Schuldinstrumente – aafvoci	8.192	8.192	0	0
Übrige kurzfristige Vermögenswerte: zu Handelszwecken gehaltene Schuldinstru- mente – aafv	74	0	74	0
Passiva				
Sonstige Verbindlichkeiten: Derivate – lafv	39.525	0	0	39.525

**Übersicht verwendeter Bewertungsstufen
zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte**

31.12.2020 in TEUR	Buchwert gesamt	Davon Stufe 1	Davon Stufe 2	Davon Stufe 3
Aktiva				
Investment Properties	4.951.790	0	0	4.951.790
Sonstige Finanzanlagen: Eigenkapitalinstrumente – aafv	119.313	97.580	0	21.733
Sonstige Finanzanlagen/übrige kurzfristige Vermögenswerte: Schuldinstrumente – aafvoci	12.799	12.799	0	0
Übrige kurzfristige Vermögenswerte: zu Handelszwecken gehaltene Schuldinstru- mente – aafv	27.856	0	27.856	0
Passiva				
Sonstige Verbindlichkeiten: Derivate – lafv	3.120	0	0	3.120

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses (Stufe 3). Bei den Verbindlichkeiten aus Anleihen und Wandelanleihen erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts anhand der Kurse zum Bilanzstichtag (Stufe 1).

Der beizulegenden Zeitwert der Verpflichtungserklärung gegenüber LEG (siehe auch Abschnitte 4, 8.25, 9.11, 11.1.A und 11.1.C) wurde mittels eines Optionspreismodells ermittelt. Hierfür wurden zukünftig erwartete Cash Flows und, soweit verfügbar, Marktparameter verwendet (Stufe 3).

Erläuterungen zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties werden in Abschnitt 8.3 angegeben.

(C) Nettoergebnis Finanzinstrumente

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten, gegliedert nach den einzelnen Bewertungskategorien, ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Finanzinstrumenten stellen einen Teil des Nettoergebnisses dar. Die Gewinne und Verluste resultieren maßgeblich aus Wertminderungen bzw. Wertaufholungen sowie aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

Nettoergebnis 2021				
In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Zinsen	Gewinne/ Verluste	Summe
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	7.516	-28.191	-20.675
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	1.308	-34.702	-33.394
Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvoci	662	-4.043	-3.381
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	lafv	0	-29.733	-29.733
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	flac	-129.983	-34.671	-164.654
Summe		-120.497	-131.340	-251.837

Nettoergebnis 2020				
In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Zinsen	Gewinne/ Verluste	Summe
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	13.272	-28.506	-15.234
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	635	32.566	33.201
Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvoci	1.118	2.301	3.419
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	lafv	0	1.600	1.600
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	flac	-128.668	29.188	-99.480
Summe		-113.643	37.149	-76.494

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden unter den Finanzerträgen und Finanzaufwendungen ausgewiesen. Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden im Fall von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Wertminderungen/Wertaufholungen) und im Übrigen unter den Finanzerträgen und Finanzaufwendungen ausgewiesen. Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten werden unter den Finanzerträgen und Finanzaufwendungen ausgewiesen. Die im Zusammenhang mit zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallenden Gewinne und Verluste werden grundsätzlich im sonstigen Ergebnis erfasst, Wertminderungen werden aber aus dem sonstigen Ergebnis in die Finanzaufwendungen umgegliedert. Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten werden im Fall von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen und im Übrigen unter den Finanzerträgen und Finanzaufwendungen ausgewiesen.

11.2 Finanzrisikomanagement und Angaben nach IFRS 7

Das Risikomanagement-System umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und unternehmensweiten Umsetzung derjenigen Prozesse, die für das Risikomanagement notwendig sind. Für jedes Risiko ist ein Verantwortlicher benannt. Die Koordination des Risikomanagements obliegt dem Bereich Governance-Risk-Compliance, der den Vorstand regelmäßig über die Gesamtrisikosituation des Konzerns informiert. Der Vorstand wiederum berichtet dem Aufsichtsrat über die Ergebnisse im Rahmen der vierteljährlichen Aufsichtsratssitzungen. Kernaufgabe des konzernweiten Risikomanagements ist die Erkennung bestandsgefährdender Entwicklungen, die Messung der Risikotragfähigkeit und die Bewertung des Grads der Bedrohung. Das Risikomanagement-System selbst ist in einer Richtlinie beschrieben, die jährlich oder anlassbezogen aktualisiert wird. Ein umfangreicher Risikokatalog dokumentiert alle wesentlichen Risiken, denen sich ADLER ausgesetzt sieht.

Das Finanzrisikomanagement ist Teil des konzernweiten Risikomanagement-Systems. Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Währungsrisiko.

ADLER erwartet zurzeit vor dem Hintergrund der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Krise aufgrund ihres Geschäftsmodells keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf. Bislang haben nur wenige Mieter ihre Mietzahlungen gestundet. Im Gewerbeimmobilienbereich wurde dem veränderten wirtschaftlichen Umfeld durch Wertminderungen Rechnung getragen.

(A) Zinsänderungsrisiko

Der ADLER-Konzern unterliegt Zinsänderungsrisiken nahezu ausschließlich im Euroraum.

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten, im Rahmen einer möglichen Anschlussfinanzierung oder im Falle einer deutlichen Veränderung der Bedingungen am Kapitalmarkt. Zinsänderungen können damit in begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen führen. ADLER finanziert sich jedoch überwiegend aus festverzinslichen Finanzschulden bzw. aus Verbindlichkeiten, die einen längerfristigen Zinsbindungszeitraum haben. Der Konzern verfolgt also grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik.

Durch eine Sensitivitätsanalyse wurde für alle variabel verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Konzern das Zinsänderungsrisiko unter Berücksichtigung der Zinsbindungsfristen ermittelt. Analog zu den Zinsszenarien für die Wertermittlung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden bei den Darlehen zwei Zinsszenarien berücksichtigt. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten und Anleihen zum 31. Dezember hätte ein um 0,5 Prozentpunkte höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands in folgender Höhe geführt:

Sensitivitätsanalyse Zinsrisiko	31.12.2021		31.12.2020	
	+ 50 bp	- 50 bp	+ 50 bp	- 50 bp
Veränderung Zinsniveau				
Auswirkung auf den Zinsaufwand in TEUR	102	-102	144	-144

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen als moderat eingeschätzt.

Zur weiteren Reduzierung des Zinsänderungsrisikos verwendet ADLER Zinssicherungsinstrumente in Form von Swaps (siehe Abschnitt 11.3). Wäre das Zinsniveau zum 31. Dezember 2021 um 100 Basispunkte höher/niedriger, hätten sich die Zeitwerte (TEUR 1.298, 31. Dezember 2020: TEUR 3.120) der Derivate um einen Wert von TEUR +738 (31. Dezember 2020: TEUR +1.473) bzw. TEUR -725 (31. Dezember 2020: TEUR -1.465) verändert.

(B) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	2021	2020
Wertminderungsaufwand Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	6.698	11.791
Wertminderungsaufwand Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	aac	2.042	5.168
Wertminderungsaufwand sonstige langfristige Vermögenswerte	aac	0	1.460
Wertminderungsaufwand sonstige kurzfristige Vermögenswerte – Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel sowie Zahlungsmittel – Guthaben bei Kreditinstituten	aac	16.197	1.282
Wertminderungsaufwand übrige kurzfristige Vermögenswerte - Anleihen	aafvoci	5	8
Gesamt		24.942	19.709

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegen eine große Anzahl von Kunden (Mieter und Käufer von Investment Properties bzw. Wohnungen im Rahmen von Projektentwicklungen). Die Steuerung des Ausfallrisikos erfolgt auf Portfolioebene. ADLER hat ein Forderungsmanagement eingeführt, mit dessen Hilfe Neukunden zunächst individuell hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit analysiert werden. Bereits bei der Auswahl der Kunden wird auf eine einwandfreie Bonität Wert gelegt. Für sämtliche überfällige Forderungen werden Mahnverfahren und nach deren Abschluss Vollstreckungsmaßnahmen eingeleitet. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken.

Für Vertragsvermögenswerte aus der Weiterbelastung von Betriebskosten, Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties und Vertragsvermögenswerte im Zusammenhang mit Projektentwicklungen bestehen keine wesentlichen Ausfallrisiken, sodass grundsätzlich keine erwarteten Kreditverluste berücksichtigt werden. Den noch nicht abgerechneten Leistungen im Zusammenhang mit Betriebskosten stehen in der Regel erhaltene Vorauszahlungen der Mieter in entsprechender Höhe gegenüber. Kaufpreise für Investment Properties werden grundsätzlich auf Notaranderkonten hinterlegt und bei Übergang der Verfügungsgewalt an ADLER ausgezahlt. Für Vertragsvermögenswerte im Zusammenhang mit Projektentwicklungen werden keine erwarteten Kreditverluste erfasst, da die Wohnungen erst nach Zahlung des vollständigen Kaufpreises an die Erwerber übergeben werden.

Für Mietforderungen kommt das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 zur Anwendung. Mietkautionen werden bei der Bemessung der erwarteten Kreditverluste nicht berücksichtigt.

Eine Zusammenfassung des Ausfallrisikos für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die folgende Übersicht:

In TEUR	2021		
	Nicht wertgemindert	Wertgemindert	
		Nicht in der Bonität beeinträchtigt	In der Bonität beeinträchtigt
Mietforderungen	3.185	675	19.673
Vertragsvermögenswerte Betriebskosten	4.784	0	0
Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties	40	0	0
Übrige	8.565	0	0
Bruttobuchwert gesamt	16.574	675	19.673
Wertberichtigung		135	19.200
Nettobuchwert gesamt	16.574	540	473

In TEUR	2020		
	Nicht wertgemindert	Wertgemindert	
		Nicht in der Bonität beeinträchtigt	In der Bonität beeinträchtigt
Mietforderungen	4.683	1.642	38.046
Vertragsvermögenswerte Betriebskosten	6.745	0	0
Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties	110	0	0
Vertragsvermögenswerte Projektentwicklung	3.405	0	0
Übrige	6.234	0	0
Bruttobuchwert gesamt	21.177	1.642	38.046
Wertberichtigung	0	328	36.868
Nettobuchwert gesamt	21.177	1.314	1.178

Einschätzung der erwarteten Kreditverluste:

ADLER verwendet eine Wertminderungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen gegen Mieter zu schätzen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen.

31.12.2021				
TEUR	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wertminderung	Beeinträchtigte Bonität
Nicht überfällig	0%	0	0	nein
1–30 Tage überfällig	0%	3.185	0	nein
31–90 Tage überfällig	20%	675	135	nein
91–180 Tage überfällig	50%	946	473	ja
Mehr als 180 Tage überfällig	100%	18.727	18.727	ja

31.12.2020				
TEUR	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wertminderung	Beeinträchtigte Bonität
1–30 Tage überfällig	0%	4.683	0	nein
31–90 Tage überfällig	20%	1.642	328	nein
91–180 Tage überfällig	50%	2.357	1.179	ja
Mehr als 180 Tage überfällig	100%	35.689	35.689	ja

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2021	2020
Buchwerte 01.01	37.196	37.619
Änderung des Konsolidierungskreises	-4.749	-513
Umgliederungen IFRS 5	-6.932	-85
Zuführungen (Wertminderungen)	6.698	11.791
Inanspruchnahmen/Auflösungen	-12.878	-11.616
Buchwerte 31.12.	19.335	37.196

Die Änderungen der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Änderungen des Konsolidierungskreises und Umgliederung in die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Steuerung des Ausfallrisikos von Ausleihungen, Darlehen, Anleihen und Guthaben bei Kreditinstituten erfolgt auf Konzernebene. Es existieren Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Bei der Auswahl der Schuldner wird darauf geachtet, dass diese zumindest eine befriedigende Bonität haben. Die Analyse der Kreditwürdigkeit umfasst externe Ratings, soweit erhältlich, sowie Jahresabschlüsse, Auskünfte von Kreditagenturen, Brancheninformationen und in manchen Fällen auch Bankauskünfte. ADLER überwacht Änderungen des Kreditrisikos durch Nachverfolgung der genannten veröffentlichten Informationen.

Es kommt das allgemeine Wertminderungsmodell des IFRS 9 zur Anwendung. Die Ausfallwahrscheinlichkeiten für einen 12-Monats-Zeitraum sowie über die gesamte Laufzeit basieren auf historischen Informationen, die von verschiedenen Ratingagenturen für jedes Kreditrating bzw. für jede Bonitätseinstufung bereitgestellt werden und mittels Ratingmap bzw. Ratingmatrix (Creditreform bzw. Börse Stuttgart) zusammengeführt werden.

Das Ausfallrisiko für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte ist zum Stichtag wie folgt:

In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Nettobuchwert 2021	Nettobuchwert 2020
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	aac	0	103.270
Sonstige Finanzanlagen – Anleihen	aafvoci	8.078	12.519
Sonstige langfristige Vermögenswerte	aac	0	133.231
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte – Kaufpreisforderung ACCENTRO	aac	58.592	59.127
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte – zweckgebundene Finanzmittel	aac	5.357	33.751
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte – Darlehen und Sonstiges	aac	120.340	224.758
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte – Anleihen	aafvoci	114	280
Zahlungsmittel – Guthaben bei Kreditinstituten	aac	296.797	149.848
Gesamt		489.278	716.784

Die folgenden Tabellen zeigen eine Analyse der Bonität der Schuldner der übrigen finanziellen Vermögenswerte (aac und aafvoci), sofern für diese eine Wertminderung erfasst worden ist. Sie stellen dar, ob für diese Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden, eine Wertberichtigung für einen erwarteten 12-Monats-Kreditverlust oder für über die Laufzeit erwartete Kreditverluste gebildet wurden und ob – im letzteren Fall – eine beeinträchtigte Bonität besteht:

In TEUR	2021					
	Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderung im sonstigen Ergebnis (aafvoci)			Zu fortgeführten Anschaffungskosten (aac)		
	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität
Sehr gute bis gute Bonität (sehr geringes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	-
Gute bis befriedigende Bonität (geringes Ausfallrisiko)	-	-	-	302.978	-	-
Befriedigende Bonität (durchschnittliches Ausfallrisiko)	12.095	-	-	68.346	-	-
Ausreichende Bonität (erhöhtes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	34.346	-
Mangelhafte Bonität (hohes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	-
Ungenügende Bonität (sehr hohes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	4.288
Bruttobuchwert gesamt	12.095	-	-	371.325	34.346	4.288
Wertberichtigung	131	-	-	2.482	19.374	4.288
OCI – sonstiges Ergebnis	3.772	-	-	-	-	-
Nettobuchwert gesamt	8.192	-	-	368.843	14.972	0

In TEUR	2020					
	Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderung im sonstigen Ergebnis (aafvoci)			Zu fortgeführten Anschaffungskosten (aac)		
	Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine be- einträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträch- tigte Bonität	Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine be- einträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträch- tigte Bonität
Sehr gute bis gute Bonität (sehr geringes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	-
Gute bis befriedigende Bonität (geringes Ausfallrisiko)	-	-	-	183.916	-	-
Befriedigende Bonität (durchschnittliches Ausfallrisiko)	12.661	-	-	310.449	-	-
Ausreichende Bonität (erhöhtes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	37.352	-
Mangelhafte Bonität (hohes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	-
Ungenügende Bonität (sehr hohes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	4.067
Bruttobuchwert gesamt	12.661	-	-	494.365	37.352	4.067
Wertberichtigung	138	-	-	3.917	4.857	4.067
OCI – sonstiges Ergebnis	-277	-	-	-	-	-
Nettobuchwert gesamt	12.800	-	-	490.449	32.494	0

Für die Kaufpreisforderungen gegenüber ACCENTRO und Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH wird aufgrund bestehender Sicherheiten kein erwarteter Kreditverlust berücksichtigt. Gleiches gilt für die Guthaben auf Notaranderkonten.

Die Zahlungsmittel sind bei Kreditinstituten hinterlegt, die überwiegend eine gute bis befriedigende Bonität aufweisen. Die Ausleihungen bestehen zum Teil gegenüber assoziierten Unternehmen, welche keine aktive Geschäftstätigkeit aufweisen.

Die Wertberichtigungen auf die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte haben sich im Jahresverlauf wie folgt entwickelt:

2021				
In TEUR	Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kredit- verlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kredit- verlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Stand 01.01	3.917	4.857	4.067	12.841
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-	14.517		14.517
Änderung des Konsolidierungskreises	-116	-	-	-116
Umgliederungen IFRS 5 wegen Verkauf	-2.054	-	-	-2.054
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – keine beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Zurückgezahlte finanzielle Vermögenswerte	-2.766	-	-	-2.766
Neu erworbene finanzielle Vermögenswerte	3.501	-	221	3.722
Stand 31.12.	2.482	19.374	4.288	26.144

2020				
In TEUR	Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kredit- verlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kredit- verlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Stand 01.01	1.076	-	3.933	5.009
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	0	4.374	-	4.374
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – keine beeinträchtigte Bonität	-483	483	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Zurückgezahlte finanzielle Vermögenswerte	-81	-	-	-81
Neu erworbene finanzielle Vermögenswerte	3.405	-	134	3.539
Stand 31.12.	3.917	4.857	4.067	12.841

Die Wertberichtigungen auf die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewerteten finanziellen Vermögenswerte haben sich im Jahresverlauf wie folgt entwickelt:

2021				
In TEUR	Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kredit- verlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kredit- verlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Stand 01.01	138	-	-	138
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – keine beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Zurückgezahlte finanzielle Vermögenswerte	-12	-	-	-12
Neu erworbene finanzielle Vermögenswerte	5	-	-	5
Stand 31.12.	131	-	-	131

2020				
In TEUR	Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kredit- verlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kredit- verlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Stand 01.01	188	-	-	188
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – keine beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Zurückgezahlte finanzielle Vermögenswerte	-58	-	-	-58
Neu erworbene finanzielle Vermögenswerte	8	-	-	8
Stand 31.12.	138	-	-	138

(C) Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und durch Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Ziel des Liquiditätsmanagements ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit durch einen ausreichenden Bestand an Liquiditätsreserven sowie die Optimierung des gruppeninternen Liquiditätsausgleichs.

In durch Unternehmenskäufe übernommenen Kreditverträgen hat sich der Konzern teilweise zur Einhaltung vertraglich festgelegter Financial Covenants, unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften, verpflichtet. Das Asset-Management dieser Portfolios ist auf die Einhaltung dieser Financial Covenants ausgerichtet.

Gleichermaßen sind für die begebenen Anleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z.B. bei Kontrollwechsel, können diese Anleihen und Wandelanleihen vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden. Wir verweisen dazu auf die Darstellung in Abschnitt 14.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Der ADLER-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 296.807 (31. Dezember 2020: TEUR 149.857). Darüber hinaus werden verfügbungsbeschränkte zweckgebundene Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 5.357 (31. Dezember 2020: TEUR 33.751) unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich der Zinszahlungen zum jeweiligen Bilanzstichtag ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt. Variable Zinszahlungen wurden unter Zugrundelegung der entsprechenden Spotzinssätze zum jeweiligen Bilanzstichtag ermittelt. Bezüglich der Mittelabflüsse aus den Wandelanleihen wurde unterstellt, dass keine Wandlung erfolgt.

31.12.2021 in TEUR	Mittelabflüsse					
	2022	2023	2024	2025	2026	> 2026
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.565	76.999	40.213	61.352	37.124	544.703
Verbindlichkeiten aus Anleihen	430.750	524.750	315.375	9.000	309.000	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.507	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	15.249	380	380	380	380	380
Gesamt	521.071	602.129	355.968	70.732	346.504	545.083

31.12.2020 in TEUR	Mittelabflüsse					
	2021	2022	2023	2024	2025	> 2025
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	379.826 ¹⁾	193.800	85.326	60.509	151.054	673.836
Verbindlichkeiten aus Anleihen	550.442	442.619	536.296	332.727	23.159	322.720
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	100.859	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.246	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	38.068	380	380	380	380	380
Gesamt	1.101.441	636.799	622.001	393.616	174.593	996.936

¹⁾ Einschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten IFRS 5

Mittelabflüsse aus Leasingverbindlichkeiten werden in Abschnitt 12 angegeben.

(D) Finanzierungsrisiko

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Krediten oder Kapitalerhöhungen angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist. Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge mit einem Buchwert über insgesamt rund EUR 690 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 1.123 Millionen), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Financial Covenants bestehen. Dabei muss je nach beliehenem Immobilienobjekt mindestens ein Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) zwischen 107 Prozent und 120 Prozent (31. Dezember 2020: zwischen 107 Prozent und 160 Prozent), mindestens ein Zinsdeckungsgrad (ICR) von 1,26 bis 1,72 (31. Dezember 2020: 1,26 bis 2,10) sowie maximal ein Beleihungsauslauf (LTV) zwischen 60 Prozent und 80 Prozent (31. Dezember 2020: zwischen 60 Prozent und 80 Prozent) bzw. ein Beleihungsauslauf (LTMLV) von nicht höher als 74 Prozent (31. Dezember 2020: nicht höher als 74 Prozent) erreicht werden. Einzelne Kreditverträge sehen einen Minimumumfang an verpflichtend durchzuführenden Instandsetzungen oder Mindestmieteinnahmen vor. Sofern die kreditvertraglich vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, ist in Höhe der nicht durchgeführten Instandhaltungen eine entsprechend hohe Barreserve auf verfügungsbeschränkten Konten vorzuhalten. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu unterschiedlichen Sanktionsmaßnahmen der Kreditgeber bis hin zu einer Kündigung der Kredite kommen.

Gleichermaßen sind für die und Unternehmensanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen können die Unternehmensanleihen vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Zum 11. Februar 2022 hat die Ratingagentur Standard & Poor's das Unternehmensrating der ADLER Real Estate AG und den der Muttergesellschaft Adler Group auf „B-/CreditWatch Negative“ angepasst. In die Beurteilung der Agentur fließen insbesondere ein: Risiken im Hinblick auf die laufenden forensischen Untersuchungen durch den Konzernabschlussprüfer KPMG; der Fortschritt der Gruppe bei der Veräußerung von Entwicklungsprojekten mit geringer strategischer Relevanz; und die zunehmende Bedeutung variabler Zahlungsmittelzuflüsse aus der Projektentwicklung für den Geschäftserfolg des Konzerns. Dadurch könnte die Finanzierung des Unternehmens teurer und / oder schwieriger werden.

(E) Währungsrisiko

Im Zuge der Erwerbe der ADO Group und der BCP hat ADLER Anleihen übernommen, welche in Neuen Israelischen Schekeln (NIS) begeben wurden. Die Anleihen der ADO Group wurden im Geschäftsjahr 2020 vorzeitig zurückgezahlt. Die Anleihen des Teilkonzern BCP wurden im Geschäftsjahr 2021 in die zu Veräußerung gehaltenen Schulden umgegliedert.

Wäre der Wechselkurs (EUR/NIS) zum 31. Dezember 2020 um 5 Prozent höher/niedriger, hätte sich der Buchwert der Anleihen um TEUR 3.878 bzw. TEUR -3.878 verändert. Hätte sich der CPI um 3 Prozent erhöht/verringert, hätte sich der Buchwert der Anleihen um TEUR -2.112 (bzw. TEUR 349) verändert.

11.3 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente beinhalten insbesondere zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei variabel verzinslichen Darlehensvereinbarungen eingesetzte Sicherungsgeschäfte. Es existieren keine wesentlichen Bonitätsrisiken, da die Zinssicherungsinstrumente mit den finanzierenden Banken abgeschlossen werden.

Die Zeitwerte der Zinssicherungskontrakte betragen zum Bilanzstichtag TEUR -1.298 (31. Dezember 2020: TEUR -3.120). Nachfolgend werden die Zeitwerte und Nominalwerte der Zinssicherungskontrakte nach der Restlaufzeit gegliedert:

In TEUR	Zeitwerte		Nominal	
	2021	2020	2021	2020
Bis zu 1 Jahr	0	-392	0	11.684
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahre	-1.298	-2.728	51.126	125.968
Gesamt	-1.298	-3.120	51.126	137.652

Die derivativen Finanzinstrumente werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen am Tag des Vertragsabschlusses beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum am jeweiligen Bilanzstichtag geltenden Zeitwert.

Nachfolgend sind die Zeitwerte der Derivate nach Bilanzpositionen gegliedert:

Bilanzposition in TEUR	Sicherungsbeziehung nach IFRS 9	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte (erfolgswirksam zum Zeitwert)	nein	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (erfolgswirksam zum Zeitwert)	nein	0	-392
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (erfolgswirksam zum Zeitwert)	nein	-1.298	-2.728
Gesamt		-1.298	-3.120

Im Geschäftsjahr wurde aus Derivaten ein Bewertungsergebnis von TEUR 994 erzielt (2020: TEUR 1.600).

12. ANGABEN ZU LEASINGVERHÄLTNISSEN NACH IFRS 16

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

ADLER geht insbesondere für folgende Vermögenswerte Leasingverhältnisse ein:

- Erbpachtverträge für Grund und Boden (Erbbaurechte)
- Mietverträge für Büroflächen, Garagen und Lagerflächen (Immobilien)
- Mietverträge für Pkw und Nutzfahrzeuge (Fahrzeuge)
- Mietverträge für Hardware sowie für Wärmeerzeugungsanlagen (Hardware und Contracting)

Die Erbbaurechtsverträge haben Laufzeiten von bis zu 200 Jahren und sehen zum Teil ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts im Fall einer erneuten Bestellung eines Erbbaurechts nach Ablauf des Vertrags bzw. in Verkaufsfällen des Grund und Bodens ein Vorkaufsrecht des Erbbaurechtsnehmers vor. Verlängerungs- und Kaufoptionen bestehen aus Sicht des Leasingnehmers nicht. Die Erbbaurechtszahlungen sind zum Teil indexorientiert. Die Abzinsung der zukünftigen Zahlungsabflüsse erfolgt durch objektspezifische Liegenschaftszinssätze bzw. marktbasierend ermittelte Diskontierungszinssätze in Höhe von 4,25 bis 6,26 Prozent. (31. Dezember 2021: 4,25 Prozent bis 6,26 Prozent).

ADLER mietet Büroflächen, Garagen und Lagerflächen. Diese Leasingvereinbarungen haben in der Regel keine feste Laufzeit und können mit Einhaltung einer bestimmten Frist durch die Vertragspartner gekündigt werden. ADLER ist bei der Ermittlung der Laufzeit davon ausgegangen, dass die jeweiligen Mietverträge über fünf Jahre Bestand haben werden, außer es lagen konkrete Hinweise auf eine kürzere Nutzung vor. Einzelne Leasingvereinbarungen sehen zusätzliche Mietzahlungen auf Basis der Veränderung lokaler Preisindizes vor.

Die Laufzeiten der Leasingvereinbarungen für Pkw und Nutzfahrzeuge liegen in der Regel zwischen drei und vier Jahren. Verlängerungsoptionen und Kaufoptionen liegen in der Regel nicht vor bzw. werden nicht ausgeübt.

ADLER mietet Hardware sowie Wärmeerzeugungsanlagen (Contracting). Die Laufzeiten der Leasingvereinbarungen für Hardware liegen in der Regel zwischen vier und fünf Jahren. Verlängerungsoptionen und Kaufoptionen liegen üblicherweise nicht vor bzw. werden nicht ausgeübt. Die Mietverträge für Wärmeerzeugungsanlagen im Rahmen von Contracting-Vereinbarungen laufen nach und nach bis spätestens 2031 aus und werden nicht verlängert.

Die Abzinsung der Leasingverpflichtungen, welche nicht aus Erbbaurechten resultieren, erfolgt mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Dabei wurden im Berichtsjahr Abzinsungssätze zwischen 1,89 Prozent und 3,00 Prozent berücksichtigt (2020: 1,94 Prozent bis 3,00 Prozent).

In der Bilanz weist ADLER Nutzungsrechte, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen, in den Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten in den sonstigen Verbindlichkeiten aus. Nutzungsrechte an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Erbbaurechte), die nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden ebenfalls mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und unter den Investment Properties ausgewiesen.

In der folgenden Tabelle werden die Nutzungsrechte, die nicht die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfüllen, dargestellt.

In TEUR 2021	Immobilien	Fahrzeuge	Hardware/ Contracting	Gesamt
Buchwerte 01.01	1.514	2.256	699	4.469
Zugänge (+)	2.414	536	0	2.950
Abschreibung Jahr (-)	-750	-1.200	-180	-2.130
Abgänge (-)	-401	-581	0	-982
Buchwerte 31.12.	2.777	1.011	519	4.307

In TEUR 2020	Immobilien	Fahrzeuge	Hardware/ Contracting	Gesamt
Buchwerte 01.01	3.903	2.038	995	6.936
Zugänge (+)	88	1.291	0	1.379
Abschreibung Jahr (-)	-1.358	-1.061	-268	-2.687
Abgänge (-)	-1.119	-12	-28	-1.159
Buchwerte 31.12.	1.514	2.256	699	4.469

In der folgenden Tabelle werden die übrigen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfassten Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen (inklusive Erbbaurechten) dargestellt:

In TEUR	2021	2020
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	775	1.126
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	58	184
Aufwendungen für Leasingverhältnisse von geringem Wert	2.232	2.128
Summe	3.065	3.438

Die Aufwendungen für Leasingverhältnisse von geringem Wert beruhen im Wesentlichen auf Mieten für Aufzugsnotrufgeräte, Rauchmelder, Heizkosten- und Wasserzähler.

Die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten und die kumulierten Leasingzahlungen über die Laufzeit (jeweils inklusive Erbbaurechten) gliedern sich wie folgt nach der Fristigkeit:

In TEUR	Buchwert 2021	Leasingzahlungen 2021	Buchwert 2020	Leasingzahlungen 2020
Bis zu einem Jahr	1.503	1.793	2.263	3.108
Ein bis fünf Jahre	2.523	3.008	2.328	5.774
Mehr als fünf Jahre	2.190	16.236	14.558	78.596
	6.216	21.037	19.149	87.478
Abzüglich zukünftiger Zinsaufwand		-14.821		-68.329
Gesamt	6.216	6.216	19.149	19.149

Leasingverhältnisse als Leasinggeber

ADLER vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus Leasinggebersicht werden diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung in Höhe von TEUR 15.978 (2020: TEUR 16.207) fallen in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

Ansprüche auf Leasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Leasingzahlungen bestehen nicht. Die in den folgenden Tabellen dargestellten Leasingzahlungen beinhalten nur die Nettomieteinnahmen.

2021 Angaben zum Operating-Leasing nach IFRS 16.97 in TEUR	Berichtsperiode 2021	Berichtsperiode 2022	Berichtsperiode 2023 bis 2026	Berichtsperiode ab 2027
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	größer 5 Jahre
Summe der künftigen Leasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	225.446	33.514	1.063	513

2020 Angaben zum Operating-Leasing nach IFRS 16.97 in TEUR	Berichtsperiode 2020	Berichtsperiode 2021	Berichtsperiode 2022 bis 2025	Berichtsperiode ab 2026
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	größer 5 Jahre
Summe der künftigen Leasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	239.541	55.360	1.728	788

13. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als wichtige Kennzahl für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen sowie den Financial Covenants zahlreicher Darlehensverträge Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, Loan-to-Value-Ziffern sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter)	2.144.018	1.580.770
Bilanzsumme	5.584.662	6.292.313
Eigenkapitalquote in %	38,4	25,1

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zu den um die Zahlungsmittel bereinigten Vermögenswerten (LTV) ohne Berücksichtigung der Wandelanleihen beträgt 12,8 Prozent (31. Dezember 2020: 51,2 Prozent). Für weitere Details verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht zur Vermögenslage.

14. SONSTIGE ANGABEN

14.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden

(A) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

In TEUR	2021	2020
Miet- und Leasingverpflichtungen		
– innerhalb eines Jahres fällig	4.070	6.616
– Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	10.903	13.353
– Fälligkeiten größer 5 Jahre	4.442	7.873
	19.415	27.842
Verwalterverträge, Supportverträge		
– innerhalb eines Jahres fällig	16.204	23.873
– Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	16.093	7.918
– Fälligkeiten größer 5 Jahre	3.227	2.566
	35.524	34.357
Gesamt	54.939	62.199

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen resultieren aus Leasingverhältnissen von geringem Wert bzw. aus kurzfristigen Leasingverhältnissen im Sinne von IFRS 16 sowie aus Verträgen, die nicht dazu berechtigen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

(B) Eventualschulden

Im Zusammenhang mit der inzwischen veräußerten Beteiligung an der conwert Immobilien Invest SE hat die österreichische Übernahmekommission (ÜBK) in einem übernahmerechtlichen Nachprüfungsverfahren gemäß § 33 Übernahmegesetz (nachfolgend: ÜbG) durch rechtskräftigen Bescheid festgestellt, die Gesellschaft habe durch gemeinsame Absprachen mit weiteren Personen i. S. d. § 1 Z. 6 ÜbG eine kontrollierende Beteiligung an conwert erlangt und nachfolgend ein Pflichtangebot gemäß § 33 Abs. 1 Z. 2 ÜbG zu Unrecht unterlassen. In diesem Zusammenhang führt die ADLER sieben Rechtsstreite gegen Gesellschaften, die die ADLER auf Schadenersatz in Anspruch nehmen möchten. Der Streitwert beträgt insgesamt ca. EUR 8,4 Millionen. Zwei weitere auf Schadenersatz gerichtete Rechtsstreite wurden bereits rechtskräftig zugunsten der Gesellschaft entschieden. Daneben war die Gesellschaft Beteiligte zweier Verwaltungsstrafverfahren, die auf Grund der ursprünglichen Entscheidung der Übernahmekommission eingeleitet wurden, in denen Geldstrafen in Höhe von insgesamt EUR 55.000 verhängt wurden. Dagegen hat die Gesellschaft Beschwerde erhoben, der das Bundesverwaltungsgericht nach Anrufung des EuGH, der die Ausgestaltung des Verfahrens vor der Übernahmekommission wegen Verstoßes gegen Art 47 GRG und wegen der Zweigleisigkeit der Zuständigkeit für Strafverfahren durch ÜBK und Finanzmarktaufsicht (FMA) für unionsrechtswidrig erkannt hat, Folge gegeben und die Verfahren eingestellt hat. Die Verwaltungsstrafverfahren sind rechtskräftig beendet. Aufgrund der Tatsache, dass die Ansprüche bereits in zwei Verfahren abgewiesen wurden, hält die Gesellschaft ein Obsiegen auch in allen übrigen noch laufenden Streitverfahren mit gleichem Streitgegenstand für überwiegend wahrscheinlich und hat daher zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 keine Rückstellungen gebildet.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an BCP wurde von einem Minderheitsaktionär eine Sammelklage vor dem Tel Aviv District Court, Tel Aviv/Israel, eingereicht. In der Klage (dem Antrag auf Zertifizierung einer Forderung als Sammelklage) wurde behauptet, dass die Mehrheitsaktionäre Redzone Empire Holding Limited, Zypern, und die drei Mitglieder der Geschäftsleitung ihre Aktien vollständig an ADLER verkauft hätten, während die anderen Minderheitsaktionäre von BCP ihre Aktien nur in begrenztem Umfang im Rahmen des Special Tender Offer (STO) einbringen konnten. In der Klage wurde ein Streitwert von 78 bis 116 Mio. NIS (entspricht ca. 18 bis 27 Mio. EUR) geltend gemacht, der dem Gesamtwert der Aktien der betroffenen Minderheitsaktionäre entsprach. Das Gericht wies die Klage in Bezug auf die Redzone-Transaktion ab und bestätigte die Klage in Bezug auf die den Mitgliedern der Geschäftsleitung gewährten Optionen. Das Risiko von ADLER wird auf ca. EUR 600.000 geschätzt, was der Bewertung des Vorteils entspricht, den das Senior Management (als Ergebnis der Optionen) durch den vom Gericht bestellten Sachverständigen erhalten hat. ADLER hat diesem Risiko mit einer Rückstellung Rechnung getragen.

14.2 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nach IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ werden als nahestehende Unternehmen und Personen u.a. Mutter- und Tochterunternehmen sowie Tochtergesellschaften einer gemeinsamen Muttergesellschaft, assoziierte Unternehmen, juristische Personen unter Einfluss des Managements und das Management des Unternehmens definiert. Geschäftsvorfälle zwischen der ADLER und ihren Tochterunternehmen werden durch Konsolidierung eliminiert und somit im Anhang nicht erläutert.

ADLER wird in den Konzernabschluss der Muttergesellschaft Adler Group S.A. mit Sitz in Luxemburg einbezogen (oberstes beherrschendes Unternehmen).

Die wesentlichen Transaktionen mit assoziierten Unternehmen werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt. Darüber hinaus hält ADLER börsennotierte Anleihen eines assoziierten Unternehmens, welche unter Abschnitt 8.6 Sonstige Finanzanlagen und sonstige langfristige Vermögenwerte dargestellt werden.

Der Konzern weist zum Bilanzstichtag folgende Bilanz- und Ergebnispositionen mit assoziierten Unternehmen aus:

In TEUR 2021	Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	Kurzfristige Darlehen an assoziierte Unternehmen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige Vermögens- werte
Aggregate Management GmbH	0	0	124	0
MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	2.799	0	0	0
Stovago B.V.	1.489	0	0	0
Brack Capital (Chemnitz) B.V.	4.000	0	0	0
AB Immobilien B.V.	0	34.346	524	438
Caesar Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	0	27.802	0	264
Nominalwerte gesamt	8.288	62.148	648	702
Kumulierte Wertberichtigungen	-6.216	-19.374	0	0
Buchwerte 31.12.	2.072	42.774	648	702

In TEUR 2020	Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	Kurzfristige Darlehen an assoziierte Unternehmen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige Vermögens- werte
MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	2.732	0	0	0
Stovago B.V.	1.335	0	0	0
Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	67.542	0	0	0
Brack Capital (Chemnitz) B.V.	4.000	0	0	0
AB Immobilien B.V.	37.352	0	466	446
Caesar Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	0	44.636	45	229
Nominalwerte gesamt	112.961	44.636	511	675
Kumulierte Wertberichtigungen	-9.691	0	0	0
Buchwerte 31.12.	103.270	44.636	511	675

In TEUR 2021	Zinserträge	Übrige Erträge aus der Immobilien- bewirtschaftung	Wertminderung finanzielle Vermögens- werte	Übrige
Aggregate Management GmbH	0	361	0	0
MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	52	0	-68	16
Stovago B.V.	149	0	-154	5
Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	2.412	0	660 ¹⁾	0
Brack Capital (Chemnitz) B.V.	0	0	-1.821	0
AB Immobilien B.V.	0	866	-17.522	0
Caesar Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	816	0	0	0
Gesamt	3.429	1.227	-18.905	21

¹⁾ Auflösung Wertminderung

In TEUR 2020	Zinserträge	Erträge aus der Immobilien- bewirtschaftung	Wertminderung finanzielle Vermögens- werte	Übrige
MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	28	0	-38	10
Stovago B.V.	89	0	-96	7
Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	2.865	0	-660	0
Brack Capital (Chemnitz) B.V.	0	0	0	0
AB Immobilien B.V.	0	1.319	-13.000	0
Caesar Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	1.276	255	0	0
Gesamt	4.258	1.574	-13.794	17

ADLER weist zum Bilanzstichtag ein kurzfristiges Darlehen gegenüber der Muttergesellschaft Adler Group S.A. in Höhe von TEUR 265.272 aus. Im Vorjahr bestanden in Höhe von TEUR 22.551 Finanzschulden gegenüber der Adler Group und deren Tochtergesellschaften. Für weitere Details siehe Abschnitt 8.9 Forderungen gegen verbundene Unternehmen und 8.24 Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen. Zinserträge werden in Höhe von TEUR 51 (2020: TEUR 0), Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 6.201 (2020: TEUR 11.018) gezeigt.

Die Adler Group hat ADLER Managementumlagen in Höhe von TEUR 3.557 (2020: TEUR 139), Umlagen für Verwaltungsdienstleistungen in Höhe von TEUR 2.143 (2020: TEUR 210) und sonstige Umlagen in Höhe von TEUR 695 (2020: TEUR 0) in Rechnung gestellt.

ADLER wiederum hat der Adler Group Managementumlagen in Höhe von TEUR 392 (2020: TEUR 0), Umlagen für Verwaltungsdienstleistungen in Höhe von TEUR 1.387 (2020: TEUR 452), Umlagen für Energielieferungen in Höhe von TEUR 4.594 (2020: TEUR 49) und sonstige Umlagen Höhe von TEUR 214 (2020: TEUR 0) in Rechnung gestellt.

An Consus hat ADLER Verwaltungsumlagen in Höhe von TEUR 1.085 (2020: TEUR 26) und sonstige Umlagen in Höhe von TEUR 172 (2020: TEUR 0) in Rechnung gestellt. ADLER hat von Consus Rechnungen über Verwaltungsumlagen in Höhe von TEUR 525 (2020: TEUR 0) erhalten.

Die offenen Posten werden unter den Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 4.834 (31. Dezember 2020: TEUR 543) und in Höhe von TEUR 9.205 (31. Dezember 2020: TEUR 0) unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Diese Posten beinhalten ebenfalls Forderungen und Verbindlichkeiten aus der Weiterbelastung aus der Umsatzsteuerorganschaft.

In Bezug auf die Übertragung der Anteile an der Adler Group wird auf Abschnitt 4 Konsolidierungskreis, Unternehmenszusammenschlüsse und Immobilienobjektgesellschaften verwiesen. Details zur Sacheinlage der Adler Group und der Übertragung von eigenen Aktien in diesem Zusammenhang sind unter Abschnitt 8.12 Grundkapital und Abschnitt 8.17 Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen dargestellt.

Dem Management in Schlüsselpositionen der ADLER gehören Aufsichtsrat und Vorstand an. Die Vergütung dieses Personenkreises setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2021	2020
Vergütung des Aufsichtsrats	267	262
Vergütung des Vorstands	549	7.326

Der Aufwand aus anteilsbasierten Vergütungen an den Vorstand betrug TEUR 0 (2020:TEUR 117) In der laufenden Vergütung des Vorstands sind im Berichtsjahr keine Zahlungen aus ausgeübten SARs enthalten. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine weiteren SARs ausgereicht. Im Vorjahr erhielt der Vorstand zusätzlich zur laufenden Vergütung insgesamt 13.336 Stück SARs mit einem durchschnittlichen beizulegenden Zeitwert von EUR 0,17 je SAR. Es bestehen keine weiteren Aktienoptionen zugunsten der Vorstände.

Im Vorjahr war ein Vorstandsmitglied der ADLER zugleich Geschäftsführer und Gesellschafter der Consortium Finance Limited, London/Vereinigtes Königreich. Im Vorjahr wurden an die Consortium Finance Limited insgesamt Zahlungen in Höhe von TEUR 4.107 geleistet, die in der im Absatz zuvor dargestellten Vergütung des Vorstands enthalten sind. Diese enthalten neben der Vorstandsvergütung dieses Vorstandsmitglieds auch Einmalzahlungen im Zuge der Beendigung der Vorstandstätigkeit, nicht abzugsfähige Vorsteuerbeträge, die Miete für die Geschäftsräume in London, erstattete Reisekosten sowie sonstige Verwaltungskosten dieser Gesellschaft. Diese Aufwendungen wurden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Offene Verbindlichkeiten bestehen diesbezüglich nicht. ADLER hatte der Consortium Finance Limited ein verzinsliches Darlehen (Zinssatz 1 Prozent p. a.) in Höhe von TEUR 400 eingeräumt, welches im Vorjahr zurückgezahlt worden ist.

Die Angabe der Bezüge jedes einzelnen Vorstandsmitglieds unter Namensnennung gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 6a Satz 5 bis 9 HGB unterbleibt, da die Hauptversammlung 2016 einen entsprechenden Beschluss gefasst hat, der für die Dauer von fünf Jahren gilt. Nicht alle Vorstandsmitglieder beziehen eine Vergütung von der ADLER Real Estate AG. Sie wurden auf Ebene der Adler Group S.A. vergütet. Von der Adler Group wurden TEUR 2.660 an die ADLER AG als Umlage für Vorstandstätigkeiten weiterbelastet und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

14.3 Honorare für den Konzernabschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer für das jeweilige Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar ergibt sich wie folgt:

In TEUR	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	445	881
Andere Bestätigungsleistungen	0	130
Sonstige Leistungen	0	0
Gesamt	445	1.011

Von den Honoraren der Abschlussprüfungsleistungen entfallen durch den Wechsel des Abschlussprüfers keine Honorare auf das Vorjahr. Andere Bestätigungsleistungen im Vorjahr enthalten im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen vorgenommene Leistungen (Erteilung von Comfort Letter). Die sonstigen Leistungen im Vorjahr umfassen die Unterstützung bei ausgewählten Bilanzierungsfragen. Darüber hinaus wurden im Vorjahr von der beauftragten Prüfungsgesellschaft nur Abschlussprüfungen bei beherrschten Unternehmen durchgeführt.

14.4 Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug durchschnittlich:

Anzahl	2021	2020
Vorstandsmitglieder	3	3
Festangestellte Mitarbeiter	804	911
Gesamt	807	914

14.5 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds entspricht grundsätzlich dem Bestand an Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 296.807 (31. Dezember 2020: TEUR 149.857). Er erhöhte sich insgesamt um TEUR 146.948 (2020: verringerte sich um TEUR 475.116). Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten sind verfügbarsbeschränkte liquide Mittel in Höhe von TEUR 5.357 (31. Dezember 2020: TEUR 33.751) ausgewiesen.

Die Zahlungsströme werden unterteilt in den Mittelzu- oder -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Für die Darstellung des Mittelzu- oder -abflusses aus laufender Geschäftstätigkeit wurde die indirekte Ermittlungsmethode gewählt.

Nach der Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge sowie Berücksichtigung der Veränderungen des Working Capital und der Investitionen in Vorratsimmobilien (Handelsbestand) erzielte der Konzern aus laufender Geschäftstätigkeit einen Finanzmittelzufluss von TEUR 18.759 (2020: TEUR 149.150).

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit beträgt TEUR 1.105.839 (2020: Mittelabfluss TEUR 144.994). Mit TEUR 1.520.208 resultiert dieser im Wesentlichen aus Veräußerungen von Investment Properties (siehe Abschnitt 4). Gegenläufig haben sich insbesondere die Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von TEUR 165.631 und der Ausgabe von Darlehen an die Adler Group in Höhe von TEUR 265.221 ausgewirkt.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 976.173 (2020: TEUR 57.356). Der Konzern nutzte die aus der Veräußerung von Investment Properties erzielten Mittel zur Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von TEUR 725.049, von Anleihen in Höhe von TEUR 511.298 und Wandelanleihen in Höhe von TEUR 90.264 sowie für Zinszahlungen in Höhe von TEUR 130.093. Im Geschäftsjahr hat der Konzern Finanzkrediten in Höhe von TEUR 508.623 aufgenommen. Die Ein- und Auszahlungen von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen betreffen von der Adler Group erhaltene Darlehen sowie an die Adler Group geleistete Zins- und Tilgungszahlungen (siehe Abschnitt 8.24).

Im Folgenden werden zahlungswirksame Veränderungen, Änderungen aufgrund der Erlangung oder des Verlustes der Beherrschung über Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetriebe, Änderungen aufgrund von Zinsabgrenzungen, Änderungen aufgrund der Effektivzinsmethode, Änderungen aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten sowie Änderungen aufgrund von Umgliederungen in einer Überleitungsrechnung zwischen den Eröffnungs- und Schlussbilanzwerten dargestellt. Wesentliche Auswirkungen von Änderungen in den Wechselkursen bestehen nicht.

In TEUR	31.12.2020	Zahlungswirksam
Langfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.548.970	-511.298
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.039.179	-210.047
Leasingverbindlichkeiten	16.886	-37
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	1	-232.842
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	97.384	-92.604
Verbindlichkeiten aus Anleihen	530.340	-33.306
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	367.339	-37.425
Leasingverbindlichkeiten	2.263	-3.219
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	22.551	-57.067
Summe Schulden aus Finanzierungstätigkeit	3.624.913	-1.177.845

Im Vorjahr wurde der im Rahmen des Debt-Equity-Swaps von der Adler Group eingebrachte Teilbetrag über TEUR 500.000 aus der Forderung des bestehenden Gesellschafterdarlehens sowie die Gegenleistung der Adler Group in Höhe von TEUR 348.221 für die Übertragung der Aktien durch die ADO Group an Aggregate unter „Sonstiges“ ausgewiesen. Im Vorjahr stellte sich die Überleitungsrechnung wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2019	Zahlungswirksam
Langfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	122.249	0
Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.327.846	-273.642
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	2.002.136	-664.513
Leasingverbindlichkeiten	20.525	0
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	0	866.328
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.947	-3.059
Verbindlichkeiten aus Anleihen	101.612	-90.830
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	157.708	-91.398
Leasingverbindlichkeiten	2.700	-4.367
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	0	-10.766
Summe Schulden aus Finanzierungstätigkeit	4.736.723	-272.247

Zahlungsunwirksam

Zugang/ Veräuße- rung	Index- und Währungs- kurseffekte	Passivierte Zinsen	Amortisation aufgrund der Effektivzins- methode	Wandlungen	Umgliede- rungen	Umgliede- rungen IFRS 5	Sonstiges	31.12.2021
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	10.023	0	7.612	0	96.384	-62.911	0	1.088.780
145.185	0	0	-3.047	0	83.878	-355.288	3.970	703.830
-475	0	0	0	0	-1.742	0	-9.919	4.713
0	0	0	2.013	0	0	0	230.828	0
0	0	1.148	2.175	-8.103	0	0	0	0
0	0	32.791	0	0	-96.384	-11.548	0	421.893
0	0	36.601	0	0	-83.878	-246.979	-175	35.483
41	0	789	0	0	1.742	0	-113	1.503
0	0	42	15	0	0	0	34.459	0
144.751	10.023	71.371	8.768	-8.103	0	-676.726	259.050	2.256.202

Zahlungsunwirksam

Zugang/ Veräuße- rung	Index- und Währungs- kurseffekte	Passivierte Zinsen	Amortisation aufgrund der Effektivzins- methode	Wandlungen	Umgliede- rungen	Umgliede- rungen IFRS 5	Sonstiges	31.12.2020
0	0	0	4.462	-30.519	-96.192	0	0	0
0	-1.547	0	-22.137	0	-481.550	0	0	1.548.970
0	0	0	11.121	0	-286.999	-20.384	-2.182	1.039.179
683	0	0	0	0	-2.311	0	-2.011	16.886
0	0	0	3.045	0	-21.151	0	-848.221	1
0	0	2.304	0	0	96.192	0	0	97.384
0	0	38.008	0	0	481.550	0	0	530.340
0	0	15.732	-1.702	0	286.999	0	0	367.339
-76	0	1.730	0	0	2.311	0	-35	2.263
0	0	11.017	0	0	21.151	0	1.149	22.551
607	-1.547	68.791	-5.211	-30.519	0	-20.384	-851.300	3.624.913

14.6 Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand von ADLER besteht zum Aufstellungszeitpunkt aus den Mitgliedern Maximilian Rienecker, Master of Science in Management, Thierry Beaudemoulin, Master in Regional and Urban Strategy und Sven-Christian Frank, Rechtsanwalt. Sven-Christian Frank gehört dem Vorstand seit dem 9. Juni 2016 bis zum 30. März 2021 als COO und seit dem 1. April 2021 als CLO an, Maximilian Rienecker wurde am 22. Dezember 2017 als Co-CEO in den Vorstand berufen und Thierry Beaudemoulin ist seit 1. April 2021 Mitglied des Vorstandes als Co-CEO und hat zum gleichen Zeitpunkt die Aufgabe des COO übernommen.

Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin sind ebenfalls Co-CEO's der Adler Group (Executive Director im Verwaltungsrat).

Der Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG besteht aus den folgenden Mitgliedern:

- Martin Billhardt, Pfäffikon/Schweiz, Jurist, Vorsitzender
- Thilo Schmid, Blotzheim/Frankreich, Projektcontroller, stellvertretender Vorsitzender
- Claus Jørgensen, London/Großbritannien, Kaufmann, bis 14. März 2022
- Dr. Peter Maser, Stuttgart/Deutschland, Rechtsanwalt, seit 14. März 2022

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, hatten weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG inne:

- Martin Billhardt
Deutsche Rohstoff AG Heidelberg (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Cub Creek Energy LLC (Non-executive member of the Board of Directors)
Elster & Oil Gas LLC (Non-executive member of the Board of Directors), bis Juni 2021
Bright Rock Energy LLC (Non-executive member of the Board of Directors)
WESTGRUND AG (Vorsitzender des Aufsichtsrats), bis Dezember 2021
- Thilo Schmid
Adler Group S.A., Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats)
Jedox AG, Freiburg (Mitglied des Aufsichtsrats), bis Januar 2021
DTH S.A. Luxemburg (non-executive Member of the Board of Directors)
Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart (Beirat), bis Januar 2021
Cynora GmbH, Bruchsal (Beirat)
Data Trust Holding S.à.r.l., Luxemburg (non-executive Board Member)
YEDİTEPE MARİNA YATIRIM TURİZM İNSAAT A.S., Istanbul, Türkei (Mitglied des Verwaltungsrats)
Whitebox Services AG, Wollerau, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats), seit Juni 2021
mobileObjects AG, Büren-Ahden (Mitglied des Aufsichtsrats), seit Oktober 2021
rankingCoach International GmbH, Köln (Mitglied des Beirats), seit August 2021
clickworker GmbH, Essen (Mitglied des Beirats), seit August 2021
- Dr. Peter Maser
Adler Group S.A., Luxemburg (stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats)
Volksbank Stuttgart eG (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
BF.direkt AG (Aufsichtsratsvorsitzender)
EURAM Bank AG (Aufsichtsratsvorsitzender)

- Claus Jørgensen
Adler Group S.A., Luxemburg (Non-executive Director)
Brack Capital Properties N. V., Amsterdam/NL (Member of the Directors' Board), bis 30. Dezember 2021

14.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Kaufvertrag vom 13. Januar 2022 hat die Adler Group mehr als 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten der ADLER, überwiegend in mittelgroßen Städten in Ostdeutschland gelegen, an eine Tochtergesellschaft der KKR & Co. Inc. abgeschlossen. Die Veräußerung soll beginnend im ersten Quartal 2022 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 im Wege der Veräußerung einzelner Immobilien als Asset Deal erfolgen. ADLER weist die betroffenen Objekte unter den zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten aus.

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

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

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

Am 4. April 2022 hat sich die neue Bundesregierung darauf verständigt, dass sich ab 2023 auch die Vermieter an der CO₂-Abgabe auf Heizkosten beteiligen müssen. Vorgesehen ist ein Stufenmodell, das den Anteil der Vermieter umso höher festsetzt, je schlechter die Energieeffizienz des Gebäudes auffällt.

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

Am 21. April 2022 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass KPMG Forensic der Gesellschaft den Abschlussbericht ihrer umfassenden Prüfung der Vorwürfe gegen Viceroy Research LLC vorgelegt hat. Dieser Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. KPMG Forensic fand keine Beweise dafür, dass es systematische betrügerische und ausbeutende Transaktionen mit angeblich verbundenen Parteien gab. KPMG Forensic stellte jedoch Mängel in der Dokumentation und der Prozessabwicklung dieser Transaktionen fest. Prof. Dr. Kirsten, Vorstandsvorsitzender der Adler-Gruppe, kündigte am 22. April 2022 ein Programm zur Behebung der festgestellten Schwächen in Struktur und Prozess an. Erste Ergebnisse dieses Programms sollen noch vor der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 veröffentlicht werden.

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 bestätigt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

14.8 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung von ADLER wurde letztmalig im Dezember 2021 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären im Internet unter der Adresse <http://adler-ag.com/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung> dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 30. April 2022



Maximilian Rienecker
CEO



Thierry Beaudemoulin
COO



Sven-Christian Frank
CLO

VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
1	ADLER Real Estate AG (Muttergesellschaft)	Berlin
2	ADLER Real Estate Service GmbH	Hamburg
3	Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH	Berlin
4	Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	Hamburg
5	Münchener Baugesellschaft mbH	Berlin
6	ADLER Wohnen Service GmbH	Berlin
7	MBG Großbeeren GmbH & Co. KG	Hamburg
8	MBG Trachau GmbH & Co. KG	Hamburg
9	MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin
10	Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
11	Energy AcquiCo I GmbH	Frankfurt am Main
12	Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
13	Magnus Fünfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
14	WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH	Berlin
15	WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH	Berlin
16	ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	Berlin
17	ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	Berlin
18	ESTAVIS 8. Wohnen GmbH	Berlin
19	ESTAVIS 9. Wohnen GmbH	Berlin
20	RELDA 36. Wohnen GmbH	Berlin
21	RELDA 39. Wohnen GmbH	Berlin
22	RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH	Berlin
23	MBG Sachsen GmbH	Aue
24	Magnus-Relda Holding Vier GmbH	Berlin
25	Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs GmbH	Berlin
26	Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
27	WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	Berlin
28	S.I.G. RE GmbH	Berlin
29	Resident Sachsen P&K GmbH	Berlin
30	Resident West GmbH	Berlin
31	MBG Schwelm GmbH	Berlin
32	Alana Properties GmbH	Berlin
33	Aramis Properties GmbH	Berlin
34	REO-Real Estate Opportunities GmbH	Frankfurt am Main
35	Roslyn Properties GmbH	Berlin
36	Rostock Verwaltungs GmbH	Berlin
37	Sepat Properties GmbH	Berlin
38	Wallace Properties GmbH	Berlin
39	ADLER ImmoProjekt Erste GmbH	Berlin
40	ADLER Energie Service GmbH	Berlin
41	Magnus Neunte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
			Holding
2)	100,0	1	Servicegesellschaft
	100,0	1	Komplementärin
1)	100,0	1	Projektentwicklung
	99,95	1	Zwischenholding
	0,05	13	
2)	83,3	5	Servicegesellschaft
	16,7	1	
1)	100,0	5	Projektentwicklung
1)	99,9	5	Projektentwicklung
	100,0	5	Zwischenholding
	100,0	5	Zwischenholding
	100,0	10	Zwischenholding
	100,0	5	Zwischenholding
	100,0	5	Zwischenholding
	89,9	5	Bestandshaltung
	89,9	5	Bestandshaltung
	94,8	24	Bestandshaltung
	94,8	24	Bestandshaltung
	94,8	24	Bestandshaltung
	94,8	24	Bestandshaltung
	94,8	24	Bestandshaltung
	94,8	24	Bestandshaltung
	89,9	24	Bestandshaltung
	89,9	5	Bestandshaltung
	98,0	5	Zwischenholding
2)	89,9	10	Bestandshaltung
	100,0	5	Zwischenholding
3)	87,4	26	Bestandshaltung
	100,0	9	Zwischenholding
	89,9	28	Bestandshaltung
	89,9	28	Bestandshaltung
	89,9	10	Bestandshaltung
	89,9	12	Bestandshaltung
	89,9	12	Bestandshaltung
	89,9	12	Bestandshaltung
2)	89,9	12	Bestandshaltung
	89,9	12	Bestandshaltung
	89,9	12	Bestandshaltung
	89,9	12	Bestandshaltung
	89,9	1	Projektentwicklung
2)	100,0	1	Servicegesellschaft
	89,9	5	Zwischenholding

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
42	ADLER Immo Invest GmbH	Berlin
43	ADLER Gebäude Service GmbH	Berlin
44	Westgrund Holding GmbH	Berlin
45	Westgrund Immobilien II. GmbH	Berlin
46	Westconcept GmbH	Berlin
47	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Berlin
48	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH	Berlin
49	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH	Berlin
50	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH	Berlin
51	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH	Berlin
52	WESTGRUND Immobilien IV. GmbH	Berlin
53	WESTGRUND Immobilien V. GmbH	Berlin
54	WESTGRUND Immobilien VI. GmbH	Berlin
55	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Ludwigshafen am Rhein
56	Westgrund Brandenburg GmbH	Berlin
57	Westgrund VII. GmbH	Berlin
58	Westgrund I. Halle GmbH	Berlin
59	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH	Berlin
60	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG	Berlin
61	RESSAP - Real Estate Service Solution Applications - GmbH	Berlin
62	Xammit GmbH	Berlin
63	Magnus Zehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
64	Magnus Elfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
65	Zweite CM Real Estate GmbH	Berlin
66	Dritte CM Real Estate GmbH	Berlin
67	Vierte CM Real Estate GmbH	Berlin
68	TGA Immobilien Erwerb 3 GmbH	Berlin
69	ADP Germany GmbH	Berlin
70	AFP III Germany GmbH	Berlin
71	RIV Harbour West MI 1 GmbH	Berlin
72	RIV Harbour East WA 1 GmbH	Berlin
73	RIV Total MI 2 GmbH	Berlin
74	RIV Central WA 2 GmbH	Berlin
75	RIV Square West MI 3 GmbH	Berlin
76	RIV Square East WA 3 GmbH	Berlin
77	RIV Channel MI 4 GmbH	Berlin
78	RIV Kornspeicher GmbH	Berlin
79	Magnus Zwölfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
80	Magnus Dreizehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
81	TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH	Berlin
82	Brack Capital Properties N.V. (BCP)	Amsterdam/Niederlande
83	Magnus Fünfzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
84	Magnus Sechzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
	100,0	1	ohne Aktivitäten
2)	100,0	5	Servicegesellschaft
	100,00	1	Holding
	89,9	44	Bestandshaltung
	100,0	44	Servicegesellschaft
	100,0	44	Zwischenholding
	89,9	47	Bestandshaltung
	100,0	44	ohne Aktivitäten
	100,0	44	ohne Aktivitäten
	89,9	44	Bestandshaltung
	89,9	44	Bestandshaltung
	89,9	44	Bestandshaltung
	89,9	44	Bestandshaltung
	100,0	44	ohne Aktivitäten
	89,9	44	Bestandshaltung
2)	89,9	44	Bestandshaltung
	94,9	44	Bestandshaltung
	100,0	58	Komplementärin
1)	99,9	58	Bestandshaltung
	100,0	5	ohne Aktivitäten
	100,0	44	ohne Aktivitäten
	100,0	5	Zwischenholding
	100,0	5	Zwischenholding
	89,9	41	Bestandshaltung
	89,9	41	Bestandshaltung
	89,9	41	Bestandshaltung
	89,9	12	Bestandshaltung
	89,9	64	Bestandshaltung
	89,9	64	Bestandshaltung
	89,9	63	Bestandshaltung
	89,9	63	Bestandshaltung
	89,9	63	Projektentwicklung
	89,9	63	Bestandshaltung
	89,9	63	Bestandshaltung
	89,9	63	Bestandshaltung
	89,9	63	Bestandshaltung
	89,9	63	Projektentwicklung
	100,0	5	Zwischenholding
	89,9	5	Projektentwicklung
	89,9	79	Bestandshaltung
	62,8	1	Holding
	89,9	5	Projektentwicklung
	89,9	5	Projektentwicklung

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
85	Brack German Properties B.V.	Amsterdam/Niederlande
86	Brack Capital (Düsseldorf-Rossstrasse) B.V.	Amsterdam/Niederlande
87	Brack Capital (Düsseldorf-Schanzenstraße) B.V.	Amsterdam/Niederlande
88	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.	Amsterdam/Niederlande
89	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.	Amsterdam/Niederlande
90	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.	Amsterdam/Niederlande
91	Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V.	Amsterdam/Niederlande
92	Brack Capital (Remscheid) B.V.	Amsterdam/Niederlande
93	Brack Capital Theta B.V.	Amsterdam/Niederlande
94	Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co KG	Frankfurt am Main
95	BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH	Frankfurt am Main
96	Brack Capital Epsilon B.V.	Amsterdam/Niederlande
97	Brack Capital Delta B.V.	Amsterdam/Niederlande
98	Brack Capital Alfa B.V.	Amsterdam/Niederlande
99	Brack Capital (Hamburg) B.V.	Amsterdam/Niederlande
100	BCP Leipzig B.V.	Amsterdam/Niederlande
101	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.	Amsterdam/Niederlande
102	BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.	Amsterdam/Niederlande
103	BCRE Leipzig Wohnen West B.V.	Amsterdam/Niederlande
104	Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
105	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V.	Amsterdam/Niederlande
106	BCRE Essen Wohnen B.V.	Amsterdam/Niederlande
107	BCRE Duisburg Wohnen B.V.	Amsterdam/Niederlande
108	BCRE Dortmund Wohnen B.V.	Amsterdam/Niederlande
109	Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.	Amsterdam/Niederlande
110	Brack Capital Germany (Netherlands) Hedging B.V.	Amsterdam/Niederlande
111	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V.	Amsterdam/Niederlande
112	S.I.B. Capital Future Markets Ltd.	Tel Aviv/Israel
113	Brack Capital Labda B.V.	Amsterdam/Niederlande
114	LBHQ Investments B.V.	Amsterdam/Niederlande
115	RealProb (Rodelheim) C.V.	Amsterdam/Niederlande
116	RealProb Investment Germany (Netherlands) III B.V.	Amsterdam/Niederlande
117	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.	Amsterdam/Niederlande
118	Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.	Amsterdam/Niederlande
119	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.	Amsterdam/Niederlande
120	Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
121	Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.	Amsterdam/Niederlande
122	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.	Amsterdam/Niederlande

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
	100,0	82	Zwischenholding
	99,9	85	Bestandshaltung
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	99,9	85	Bestandshaltung
	100,0	85	Bestandshaltung
	99,9	85	Bestandshaltung
	99,9	85	Bestandshaltung
	99,9	85	Bestandshaltung
	100,0	85	Zwischenholding
	99,9	93	Bestandshaltung
	94,9	93	Komplementärin
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	52,29	85	ohne Aktivitäten
	37,61	82	
	10,10	5	
	52,29	85	ohne Aktivitäten
	37,61	82	
	10,10	5	
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	100,0	85	Zwischenholding
	99,9	100	Bestandshaltung
	99,9	100	Bestandshaltung
	99,9	100	Bestandshaltung
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	100,0	85	Zwischenholding
	99,9	105	Bestandshaltung
	99,9	105	Bestandshaltung
	99,9	105	Bestandshaltung
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	100,0	85	Servicegesellschaft
	100,0	111	Servicegesellschaft
	100,0	85	Zwischenholding
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	99,0	114	ohne Aktivitäten
	1,0	116	
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	99,9	85	Bestandshaltung
	100,0	85	Zwischenholding
	99,9	85	Zwischenholding
	99,9	85	Bestandshaltung
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	100,0	85	Zwischenholding

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
123	Brack Capital Beta B.V.	Amsterdam/Niederlande
124	Grafental Mitte B.V.	Amsterdam/Niederlande
125	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.	Amsterdam/Niederlande
126	Grafental GmbH & Co. KG	Düsseldorf
127	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.	Amsterdam/Niederlande
128	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI B.V.	Amsterdam/Niederlande
129	Brack Capital (Witten) GmbH & Co. Immobilien KG	Düsseldorf
130	Brack Capital Witten GmbH (GP)	Düsseldorf
131	Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.	Amsterdam/Niederlande
132	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.	Amsterdam/Niederlande
133	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.	Amsterdam/Niederlande
134	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI B.V.	Amsterdam/Niederlande
135	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
136	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII B.V.	Amsterdam/Niederlande
137	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
138	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	Amsterdam/Niederlande
139	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.	Amsterdam/Niederlande
140	Brack Capital (Darmstadt Goebelstrasse) GmbH	Frankfurt am Main
141	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI B.V.	Amsterdam/Niederlande
142	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV B.V.	Amsterdam/Niederlande
143	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.	Amsterdam/Niederlande
144	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII B.V.	Amsterdam/Niederlande
145	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
146	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.	Amsterdam/Niederlande
147	Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.	Amsterdam/Niederlande
148	Brack Capital Wuppertal (Netherlands) B.V.	Amsterdam/Niederlande
149	Brack Capital (Wuppertal) GmbH	Frankfurt am Main
150	Invest Partner GmbH	Frankfurt am Main
151	Brack Capital Gelsenkirchen GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main
152	Brack Capital (Oberhausen) GmbH	Frankfurt am Main
153	Grafental Verwaltungs GmbH (pHG)	Düsseldorf
154	Brack Capital Kaufland Sarl	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
155	TPL Augsburg S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
156	TPL Bad Aibling S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
157	TPL Biberach S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
158	TPL Borken S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
159	TPL Geislingen S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
160	TPL Neckarsulm S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
161	TPL Vilshofen S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
162	TPL Ludwigsburg S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
163	Brack Capital Eta B.V.	Amsterdam/Niederlande
164	Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V.	Amsterdam/Niederlande

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
	89,9	85	Zwischenholding
	99,9	123	Projektentwicklung
	99,9	123	Projektentwicklung
	100,0	125	Projektentwicklung
	99,9	85	Bestandshaltung
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	100,0	128	ohne Aktivitäten
	100,0	128	Komplementärin
	100,0	85	Zwischenholding
	99,9	85	Bestandshaltung
	99,9	85	Bestandshaltung
	99,9	85	Bestandshaltung
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	99,9	85	Bestandshaltung
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	99,9	85	Bestandshaltung
	99,9	85	Bestandshaltung
	100,0	135	ohne Aktivitäten
	99,9	85	Bestandshaltung
	99,9	85	Bestandshaltung
	99,9	85	Bestandshaltung
	99,9	85	Bestandshaltung
	99,9	85	Projektentwicklung
	99,9	85	Bestandshaltung
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	100,0	85	ohne Aktivitäten
	93,9	149	Bestandshaltung
	99,2	89	Zwischenholding
	100,0	89	Komplementärin
	100,0	131	Komplementärin
	89,9	85	ohne Aktivitäten
	10,1	5	
	92,0	154	Bestandshaltung
	91,9	154	Bestandshaltung
	91,9	154	Bestandshaltung
	92,0	154	ohne Aktivitäten
	91,9	154	Bestandshaltung
	91,9	154	Bestandshaltung
	92,0	154	ohne Aktivitäten
	91,9	154	Bestandshaltung
	100,0	85	Zwischenholding
	100,0	85	Zwischenholding

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
165	Parkblick GmbH & Co. KG	Düsseldorf
166	Grafental am Wald GmbH (PhG)	Düsseldorf
167	Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V. "Holdco BV"	Amsterdam/Niederlande
168	Brack Capital Patros GmbH "Holdco GmbH"	Frankfurt am Main
169	Brack Capital Magdeburg I GmbH	Berlin
170	Brack Capital Magdeburg II GmbH	Berlin
171	Brack Capital Magdeburg III GmbH	Berlin
172	Brack Capital Magdeburg IV GmbH	Berlin
173	Brack Capital Magdeburg V GmbH	Berlin
174	Brack Capital Magdeburg VI GmbH	Berlin
175	Brack Capital Halle I GmbH	Berlin
176	Brack Capital Halle II GmbH	Berlin
177	Brack Capital Halle III GmbH	Berlin
178	Brack Capital Halle IV GmbH	Berlin
179	Brack Capital Halle V GmbH	Berlin
180	Brack Capital Leipzig I GmbH	Berlin
181	Brack Capital Leipzig II GmbH	Berlin
182	Brack Capital Leipzig III GmbH	Berlin
183	Brack Capital Leipzig IV GmbH	Berlin
184	Brack Capital Leipzig V GmbH	Berlin
185	Brack Capital Leipzig VI GmbH	Berlin
186	Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.	Amsterdam/Niederlande
187	RT Facility Management GmbH & Co. KG	Düsseldorf
188	RT Facility Management (Germany) GmbH (GP)	Düsseldorf
189	BCRE Kassel I B.V.	Amsterdam/Niederlande
190	Brack Objekt Kassel Hafenstrasse GmbH	Frankfurt am Main
191	Brack Capital (Kassel) GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main
192	RealProb Investment (Duisburg) B.V.	Amsterdam/Niederlande
193	Magnus Siebzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
194	Wasserstadt Co-Living GmbH	Berlin
195	Magnus Neunzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
196	Magnus Zwanzigste Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
197	Spree Zweite Beteiligung Ost GmbH	Zossen
198	Spree Röbbellweg 2 - 10 Verwaltungs GmbH	Berlin
199	ADO GROUP LTD.	Israel
200	BCP Invest Rostock B.V.	Amsterdam/Niederlande
201	BCP Invest Celle B.V.	Amsterdam/Niederlande
202	BCP Invest Castrop B.V.	Amsterdam/Niederlande
203	Eurohaus Frankfurt AG	Berlin
204	Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH (phG)	Düsseldorf
205	Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main
206	Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	Düsseldorf

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Unternehmen, die als assoziierte Unternehmen oder als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden		
207	ACCENTRO REAL ESTATE AG	Berlin
208	ADLER Real Estate Assekuranzmakler GmbH & Co. KG	Düsseldorf
209	AB Immobilien B.V.	Amsterdam/Niederlande
210	Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
211	Brack Capital (Chemnitz) B.V.	Amsterdam/Niederlande
Unternehmen, die aus Wesentlichkeitsgründen nicht at Equity in den Konzernabschluss einbezogen wurden		
212	MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	Rotterdam / Niederlande
213	Stovago B.V.	Rotterdam / Niederlande

¹⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 b HGB bezüglich der Offenlegungspflichten in Anspruch zu nehmen

²⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 Abs. 3 HGB bezüglich der Offenlegungspflichten in Anspruch zu nehmen

³⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 Abs. 3 HGB bezüglich der Offenlegungspflichten des Lageberichtes in Anspruch zu nehmen

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
	6,2	1	Handel
	50,0	1	Versicherungsmakler
	25,0	5	Bestandshaltung
	25,0	5	Bestandshaltung
	59,9	85	Bestandshaltung
	50,0	1	ohne Aktivitäten
	50,0	1	ohne Aktivitäten

/// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, den 30. April 2022



Maximilian Bienecker
CEO



Thierry Beaudempulin
COO



Sven-Christian Frank
CLO

/// RECHTLICHER HINWEIS

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

/// VERSAGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin

VERSAGUNGSVERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Erklärung der Nichtabgabe von Prüfungsurteilen

Wir waren beauftragt, den Konzernabschluss der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – zu prüfen. Darüber hinaus waren wir beauftragt, den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns (im Folgenden „zusammengefasster Lagebericht“) der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 zu prüfen. Die in der Anlage genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Wir geben keine Prüfungsurteile zu dem beigefügten Konzernabschluss und dem beigefügten zusammengefassten Lagebericht ab. Aufgrund der Bedeutung der im Abschnitt „Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe von Prüfungsurteilen“ beschriebenen Sachverhalte sind wir nicht in der Lage gewesen, ausreichende geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu erlangen, und versagen daher den Bestätigungsvermerk.

Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe von Prüfungsurteilen

Im Verlauf unserer Prüfung ergaben sich Erkenntnisse, die auf das Vorliegen von Geschäftsvorfällen hindeuten, die möglicherweise als Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen im Sinn des IAS 24 zu klassifizieren sind. Um diesbezüglich hinreichende Sicherheit zu erlangen, haben wir unsere Prüfungshandlungen ausgeweitet. Insbesondere beabsichtigten wir, einen ausgewählten E-Mailverkehr einzusehen. Die Gesellschaft hat uns jedoch keine vollumfängliche Einsicht in den von uns angeforderten E-Mailverkehr und in andere angeforderte Informationen gewährt. Daraus folgt, dass wir nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen können, ob weitere juristische oder natürliche Personen als nahestehende Personen oder Unternehmen zu klassifizieren sind, ob weitere Geschäfte mit Personen vorliegen, die als Geschäfte mit nahestehenden Personen oder Unternehmen zu klassifizieren sind und ob die Geschäfte vollständig und richtig erfasst worden sind. Folglich können wir auch nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen, ob alle Geschäftsvorfälle des Unternehmens vollständig sowie dem wirtschaftlichen Gehalt entsprechend angesetzt und bewertet worden sind.

Dieser Sachverhalt hat umfassende Bedeutung auch für die Beurteilbarkeit der im zusammengefassten Lagebericht erfolgten Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns sowie der Darstellung der Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die internen Kontrollen,

die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der Vorstand verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der Vorstand verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im zusammengefassten Lagebericht in einem besonderen Abschnitt enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Es liegt in unserer Verantwortung, eine Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchzuführen. Des Weiteren liegt es in unserer Verantwortung, einen Bestätigungsvermerk zu erteilen.

Aufgrund der im Abschnitt „Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe von Prüfungsurteilen“ beschriebenen Sachverhalte sind wir nicht in der Lage gewesen, ausreichende geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für Prüfungsurteile zu diesem Konzernabschluss und diesem zusammengefassten Lagebericht zu erlangen.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungseleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergabe des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils

Wir waren beauftragt, gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die für Zwecke der Offenlegung zu erstellenden Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den ESEF-Unterlagen ab, da wir aufgrund des im nachfolgenden Abschnitt „Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils“ beschriebenen Sachverhalts nicht in der Lage gewesen sind, eine Prüfungsurteil zu den zu überführenden Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts abzugeben.

Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils

Im Verlauf unserer Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts ergaben sich Erkenntnisse, die auf das Vorliegen von Geschäftsvorfällen hindeuten, die möglicherweise als Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen im Sinn des IAS 24 zu klassifizieren sind. Um diesbezüglich hinreichende Sicherheit zu erlangen, haben wir unsere Prüfungshandlungen ausgeweitet. Insbesondere beabsichtigten wir, einen ausgewählten E-Mailverkehr einzusehen. Die Gesellschaft hat uns jedoch keine vollumfängliche Einsicht in den von uns angeforderten E-Mailverkehr und in andere angeforderte Informationen gewährt. Daraus folgt, dass wir nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen können, ob weitere juristische oder natürliche Personen als nahestehende Personen oder Unternehmen zu klassifizieren sind, ob weitere Geschäfte mit Personen vorliegen, die als Geschäfte mit nahestehenden Personen oder Unternehmen zu klassifizieren sind und ob die Geschäfte vollständig und richtig erfasst worden sind. Folglich können wir auch nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilen, ob alle Geschäftsvorfälle des Unternehmens vollständig sowie dem wirtschaftlichen Gehalt entsprechend angesetzt und bewertet worden sind.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Der Vorstand der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner ist der Vorstand der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die ESEF-Unterlagen

Es liegt in unserer Verantwortung, eine Prüfung der ESEF-Unterlagen in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten

elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchzuführen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 14. Dezember 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 24. Februar 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2021 als Konzernabschlussprüfer der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Versagungsvermerk enthaltene Erklärung der Nichtabgabe der Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang steht.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Andreas Dielehner.
Frankfurt, den 30. April 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dielehner gez. Braun
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Anlage zum Bestätigungsvermerk: Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts

Folgende Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir nicht inhaltlich geprüft:

- den gesonderten zusammengefassten nichtfinanziellen Bericht der Gesellschaft und des Konzerns, auf den im Lagebericht Bezug genommen wird,
- die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung der Gesellschaft und des Konzerns, auf die im Lagebericht Bezug genommen wird, und,
- den in den zusammengefassten Lagebericht integrierten Bericht über die Grundzüge des Vergütungssystems der Gesellschaft (Vergütungsbericht).

/// AUF EINEN BLICK

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

¹⁾ Stand 31.12.2021



ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
Berlin-Charlottenburg

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

www.adler-ag.com
