

# QUARTALSMITTEILUNG Q1

ZUM 31. MÄRZ 2021

## /// FINANZKENNZAHLEN

<b>In Mio. EUR</b>		
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Q1 2020</b>
Nettomieteinnahmen	56,9	60,2
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	50,0	49,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,0	2,3
EBIT	116,0	8,8
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	63,8	-24,5
Konzernergebnis	63,8	-26,5
FFO I	19,1	19,1
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) <sup>1)</sup>	0,17	0,24
<b>Bilanz</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	5.128,2	5.020,1
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	2.402,4	2.324,2
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) <sup>1)</sup>	20,61	19,93
LTV in % <sup>2)</sup>	50,4	51,2
WACD	1,90	1,94
<b>Cashflow</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Q1 2020</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	20,0	9,1
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	20,0	4,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	78,3	-157,6
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	78,3	-31,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	85,2	20,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	85,2	-126,8
<b>Mitarbeiter</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Mitarbeiteranzahl	763	927
Vollzeitäquivalente	716	851
<b>Mieteinheiten</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Q1 2020</b>
Zahl der Mieteinheiten	52.177	58.190
– davon Mieteinheiten	51.388	57.252
– davon Gewerbeeinheiten	789	938
Durchschnittsmiete (EUR/Monat/qm)	6,04	5,63
Leerstandsquote (%)	4,9	4,9
Marktwert Investment Properties einschließlich Vorräte	5.128	5.016
Jahresnettokaltmiete	216,0	224,5

<sup>1)</sup> Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag, Vorjahr plus Aktien, die aus der Wandlung der zum Eigenkapital zählenden Pflichtwandelanleihe entstehen

<sup>2)</sup> Exklusive Wandelanleihen

## /// INHALT

<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>4</b>
<b>PORTFOLIO</b>	<b>6</b>
<b>DIE ADLER-AKTIE</b>	<b>8</b>
<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>9</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	10
Geschäftsmodell	10
Steuerungssystem	11
Mitarbeiter	12
Forschung und Entwicklung	12
<b>Wirtschaftsbericht</b>	13
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	13
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	13
<b>Chancen- und Risikobericht</b>	14
<b>Prognosebericht</b>	14
<b>Nachtragsbericht</b>	14
<b>Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b>	14
Ertragslage	15
Vermögenslage	20
Finanzlage	23
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2021</b>	<b>25</b>
<b>Konzernbilanz (IFRS) zum 31. März 2021</b>	26
<b>Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2021	28
<b>Konzernkapitalflussrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2021	30
<b>Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2021	32
<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>	<b>34</b>
<b>RECHTLICHER HINWEIS</b>	<b>34</b>
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>35</b>

## /// BRIEF DES VORSTANDS



**MAXIMILIAN RIENECKER**  
CEO



**THIERRY BEAUDEMOULIN**  
COO



**SVEN-CHRISTIAN FRANK**  
CLO

ADLER Real Estate ist mittlerweile integraler Teil der neuen Adler Group geworden und konzentriert sich ausschließlich darauf, im operativen Geschäft erfolgreich zu sein, die Mieteinnahmen zu steigern, Durchschnittsmiete und Vermietungsstand zu verbessern. Das ist auch im ersten Quartal 2021 wieder gelungen, wengleich in der Bewertung des Quartalsabschlusses Berücksichtigung finden muss, dass sich das Portfolio durch Verkäufe im Rahmen der Optimierungen des letzten Jahres verringert hat.

Die Integration ist mittlerweile so gut wie abgeschlossen. Das bedeutet unter anderem, dass ADLER Real Estate seine zentralen Funktionen in die Struktur der Adler Group eingebracht hat und von den daraus resultierenden Synergien profitieren kann. Äußerlich sichtbar wird das zum Beispiel darin, dass die Geschäftsräume in die Zentrale der Adler Group in Berlin verlegt worden sind und sich dadurch auch die Geschäftsadresse entsprechend geändert hat.

Ein weiteres Zeichen der Integration ist die Berufung von Thierry Beaudemoulin zum Mitglied des Vorstands, wodurch eine vollständige Kongruenz des Führungsgremiums zur Adler Group geschaffen wurde. Thierry Beaudemoulin ist nun als COO für die operativen Aufgaben sowohl bei der ADLER Real Estate als auch bei der Adler Group zuständig. Sven-Christian Frank übernimmt die Funktion des Chief Legal Officer und damit ebenfalls dieselbe Funktion wie in der Adler Group. Die Aufgaben von Maximilian Rienecker bleiben unverändert. Er verantwortet die Position des CEO – und das auch in beiden Unternehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Rienecker  
CEO

Thierry Beaudemoulin  
COO

Sven-Christian Frank  
CLO



## /// PORTFOLIO

### DAS BESTANDSPORTFOLIO

Am Ende des ersten Quartals 2021 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 52.177 Mieteinheiten. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 3,2 Millionen Quadratmetern und erbringen eine Jahresnettokaltmiete (einschließlich Parkplätze und sonstige Bereiche) in Höhe von EUR 216,0 Millionen. Der Buchwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte EUR 5.128,2 Millionen aus. Die regionalen Schwerpunkte sind Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen. Durch mehrere Verkaufstransaktionen ist das Portfolio im Laufe des Jahrs 2020 um gut 10 Prozent kleiner geworden.

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

### Operative Leistungsdaten – Durchschnittsmiete gesteigert, Leerstand unverändert

Im ersten Quartal 2021 konnten die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten auf hohem Niveau gehalten oder weiter verbessert werden. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,04 und damit um EUR 0,41 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes (EUR 5,63). Der Leerstand (ohne in Renovierung befindliche Einheiten) erreichte am 31. März 2021 4,9 Prozent und blieb damit im Vorjahresvergleich unverändert. Die Nettomieteinnahmen des Wohnungsbestands konnten im Berichtszeitraum im Like-for-like-Vergleich um 6,3 Prozent gesteigert werden.

### Marktwert gesteigert

Der nach IFRS berechnete Marktwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte am Ende des ersten Quartals 2021 EUR 5.128,2 Millionen aus. Am Ende des Vorjahres hatte er EUR 5.020,1 Millionen betragen. Die positive Entwicklung des Marktwertes geht auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Baukosten bei den Entwicklungsprojekten und positive Marktwertveränderungen bei den Wohnimmobilien zurück. Für Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER im ersten Quartal 2021 EUR 25,9 Millionen ausgegeben (Q1 2020: EUR 26,3 Millionen). EUR 4,2 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 21,7 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

### Schwerpunkte in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen

ADLER hält Immobilien überwiegend in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und in den östlichen Bundesländern. Dabei bevorzugt Adler Randlagen von Ballungsräumen, da sich diese typischerweise durch eine höhere Mietrendite auszeichnen als Immobilien in zentralen Lagen. 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.

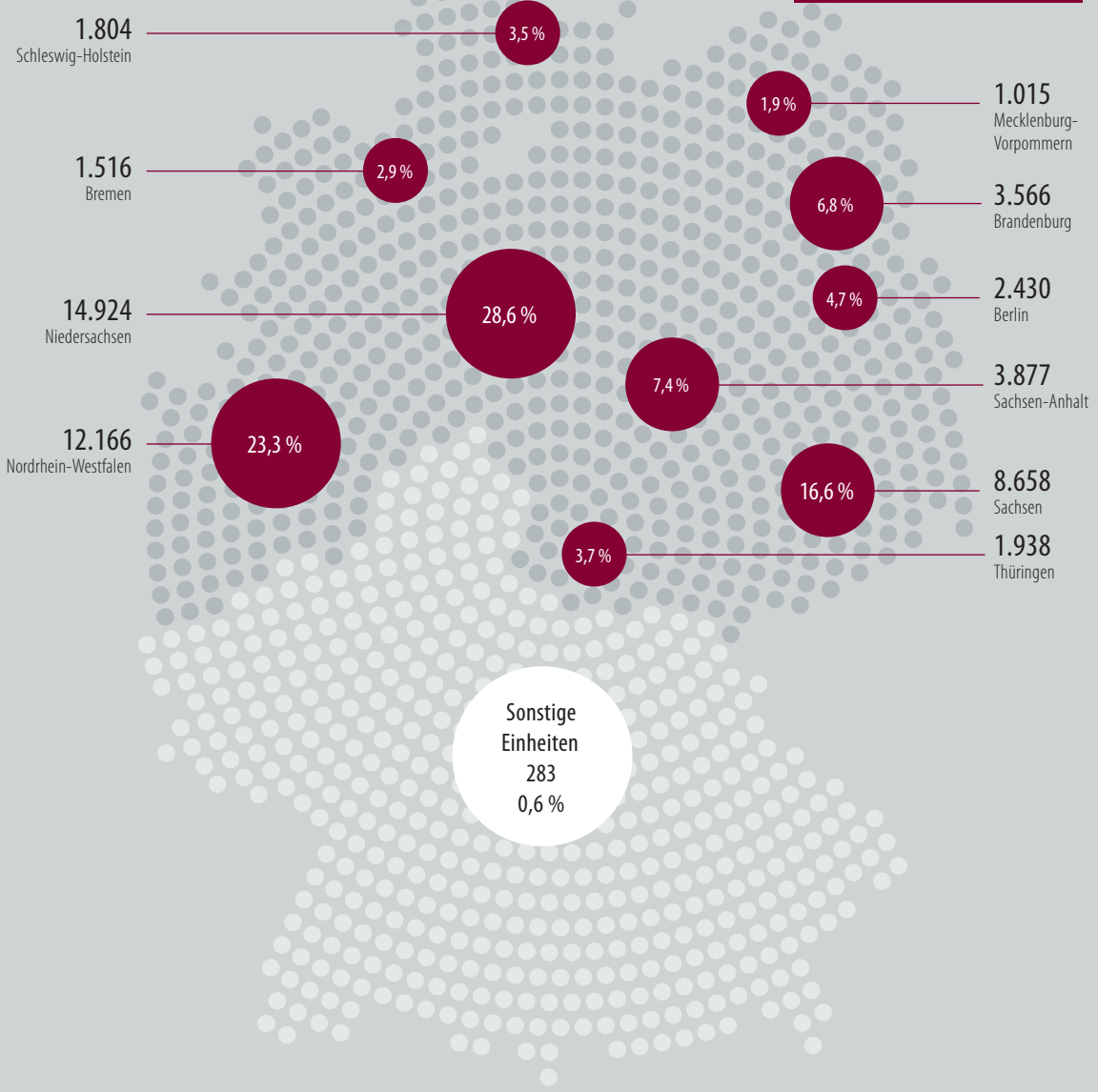
### Projekte

Neben der Vermietung der Bestandsimmobilien investiert ADLER in vergleichsweise geringem Umfang auch in Modernisierungsprojekte, etwa in die Aufstockung bestehender Wohnanlagen oder in die Errichtung neuer Anlagen. Mit diesen Projekten wird neuer, meist dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Im Neubau werden zudem unmittelbar alle aktuellen Ansprüche an Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion erfüllt, die im Altbestand häufig kaum oder nur mit hohem Aufwand zu erreichen sind.

**Mieteinheiten**

Stand 31.03.2021

**Gesamtportfolio:  
52.177 Mieteinheiten**



## /// 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 abgeschlossen wurde, ging der Free Float weiter zurück. Die Adler Group hielt zum Stichtag 31. März 2021 96,59 Prozent der Anteile an ADLER. Kein Brokerhaus berichtet mehr über ADLER.

In dem enger gewordenen Markt zeigte die ADLER Aktie im ersten Quartal eine stabile Entwicklung, verlor zwar knapp drei Prozent an Wert, entwickelte sich damit aber deutlich besser als der Branchenindex Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst und knapp 6 Prozent verlor. Es erscheint allerdings wenig sinnvoll, die Aktienkursentwicklung mit Indices von Unternehmen ähnlicher Größenordnung oder aus dem direkten Wettbewerbsumfeld zu vergleichen.

Da die für alle Konzerngesellschaften des Adler Group notwendigen Finanzierungen über die Konzernzentrale abgewickelt werden, war ADLER seit der Übernahme durch die Adler Group nicht mehr aktiv an den Kapitalmärkten tätig.

Nach dem erfolgreichen Übernahmeangebot betreibt ADLER nur noch eingeschränkt eigene Investor Relations. Vielmehr sind alle Anstrengungen darauf ausgerichtet, die neue Muttergesellschaft zu präsentieren. 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.



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

## /// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### **GESCHÄFTSMODELL**

ADLER ist ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Objekten in großen und wachsenden Ballungsräumen Nord-, Ost- und Westdeutschlands sowie deren Außenbezirken und bietet im Hinblick auf Bewertungsgewinne, Leerstandsabbau und Mieterhöhung erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Geschäftsbetrieb und Immobilienbestände der Gruppe sind sämtlich in Deutschland verortet. Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe ist in den vergangenen sieben Jahren 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 unverändert 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**

Am Ende des ersten Quartals 2021 hielt ADLER 52.177 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,2 Millionen Quadratmetern. Regionale Schwerpunkte liegen in den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen.

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. Gerade bei dieser Zielgruppe ist das Risiko von Mietausfällen begrenzt, da 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.

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

## Akquisitionsstrategie

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

Andererseits hat ADLER sein Portfolio im Rahmen der Portfoliooptimierung regelmäßig bereinigt und solche Immobilien veräußert, die eine unterdurchschnittliche operative Leistungsfähigkeit aufwiesen oder als Streubestand hohen Aufwand in der Betreuung erforderten.

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

## Finanzierungsstrategie

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

Bei der Finanzierung der Konzernaktivitäten hielt ADLER bisher aus Überlegungen der Wirtschaftlichkeit und der Risikoabwägung ein Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital für angemessen, das zu einem für das angestrebte Investment-Grade-Rating ausreichenden Loan to Value (LTV) führt. Diese Zielsetzung gilt auch weiterhin auf der Ebene der Adler Group. Als Teil der Adler Group verfolgt ADLER aber im Hinblick auf die Bilanzstruktur keine eigenen Zielsetzungen mehr. Dennoch strebt ADLER auch weiter eine Fälligkeitsstruktur in der Finanzierung an, die dem langfristigen Charakter der finanzierten Vermögenswerte entspricht. Durch Rückzahlung vorhandener Verbindlichkeiten oder durch Refinanzierung bestehender Finanzierungen zu günstigeren Konditionen hat ADLER in den letzten Jahren zudem die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen deutlich abgesenkt.

ADLER hat als Teil der neuen Adler Group guten Zugang sowohl zum Markt für besicherte Bankdarlehen als auch für unbesicherte Finanzierungen. Dieser doppelte Zugang senkt das Risiko der Beschaffung von Fremdmitteln erheblich – ein Risiko, das zu den größten der Branche gehört. Investoren, Kapitalmarktteilnehmer und finanzierende Banken können sich bei ihrer Einschätzung der Kreditwürdigkeit von ADLER seit Ende 2016 auf Ratings der renommierten Ratingagentur Standard & Poor's stützen.

## 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 Cashflow orientierte operative Ergebnis und den Loan to Value (LTV) als Indikator für die finanzielle Stabilität.

Der EPRA NRV hat den EPRA NAV abgelöst und wird erst seit 2020 verwendet. ADLER trägt damit den Empfehlungen der EPRA Rechnung.

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

## **Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen**

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

Weitere nichtfinanzielle Kennzahlen, die bei ADLER erhoben werden, sind in die nichtfinanzielle Berichterstattung eingegangen. Diese werden allerdings nicht zum aktiven Management des Unternehmens verwendet. 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. Dabei handelt es sich überwiegend, aber nicht nur, um Mitarbeiter der ADLER Real Estate Service GmbH, der ADLER Wohnen Service GmbH, der ADLER Gebäude Service GmbH oder der ADLER Energie Service GmbH. Die Verwaltung der Bestände der BCP liegt in den Händen der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH. Am Ende des ersten Quartals 2021 beschäftigte ADLER in ihren Konzerngesellschaften 763 Voll- und Teilzeitkräfte, deutlich weniger als zum selben Zeitpunkt des Vorjahres. Der überwiegende Teil der Mitarbeiter ist in den operativen Tochtergesellschaften tätig ( 554 Mitarbeiter). Die BCP beschäftigte insgesamt 127 Mitarbeiter, die weitestgehend ebenfalls mit operativen Aufgaben betraut sind.

## **FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

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

## /// WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

Im ersten Quartal 2021 haben die von der Corona-Pandemie ausgelösten Einschränkungen die Leistung der deutschen Wirtschaft spürbar beeinträchtigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Bruttoinlandsprodukt kalender- und preisbereinigt um 3,0 Prozent zurückgegangen, was wesentlich auf einen kräftigen Rückgang des privaten Konsums zurückzuführen ist. Die Arbeitslosenquote lag Ende März 2021 bei 6,2 Prozent und damit um mehr als einen Prozentpunkt höher als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sind die Preise im ersten Quartal gestiegen, die Inflationsrate erreichte im März 1,7 Prozent und lag damit deutlich höher als im Vorjahr, als sich die zeitlich befristete Absenkung der Mehrwertsteuer deflationär ausgewirkt hatte.

Die Immobilienbranche, speziell die Bestandhalter, sind vom Rückgang der Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2021 vergleichsweise wenig betroffen. Das zeigt sich an einer unverändert stabilen Entwicklung der durchschnittlichen Mieten, die gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten im März 2021 um 1,3 Prozent höher lagen als im Vorjahr – und damit leicht unter der allgemeinen Inflationsrate.

### Rechtliche Rahmenbedingungen

Anfang April, also kurz nach Ende des Berichtszeitraums, hat das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig und damit das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) mit dem Grundgesetz als nicht vereinbar und daher für nichtig erklärt.

Das Land Berlin hatte nach Auffassung des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts mangels Gesetzgebungskompetenz kein Recht, die Miethöhen durch einen sogenannten „Mietendeckel“ in der deutschen Hauptstadt zu begrenzen, da der Bundesgesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) das Mietpreisrecht erschöpfend geregelt habe.

In den Fällen, in denen die Mieten wegen des Mietendeckel vorübergehend gesenkt worden sind, ist die Mietreduktion hinfällig. Eine Nachzahlung kann verlangt werden. ADLER wird aber wie die gesamte Adler Group Ihren Mieter individuelle Lösungen für die Rückzahlung anbieten.

### 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 Real Estate AG 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 abgeschlossen. Die dadurch ausgelöste Kapitalerhöhung wurde im Handelsregister eingetragen.

## /// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat die ADLER Real Estate AG ausführlich im Geschäftsbericht 2020 berichtet. Seitdem hat sich die Risikoeinschätzung insofern zum Positiven verändert, als der Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt worden ist und die in Folge des Mietendeckels zunächst vorgenommenen Mietreduktionen rückgängig gemacht werden können. Dieser Effekt ist für ADLER allerdings gering, da nur 2,9 Prozent des gesamten Immobilienbestands in Berlin liegen und von Mietkürzungen davon wiederum nur ein kleiner Teil betroffen war.

## /// PROGNOSEBERICHT

Über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr 2021 hat ADLER im Geschäftsbericht 2020 ausführlich berichtet. Seitdem haben sich die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr nicht geändert.

Unverändert rechnet ADLER wegen der Portfolioanpassungen im Vorjahr für 2021 mit leicht rückläufigen Nettomieteinnahmen und FFO I, wobei Nettomieteinnahmen in einer Größenordnung von EUR 225 bis 230 Millionen und FFO I in einer Größenordnung von EUR 70 bis 75 Millionen erwartet werden.

## /// NACHTRAGSBERICHT

Mit Wirkung zum 1. April 2021 wurde Thierry Beaudemoulin zum Mitglied des Vorstands ernannt, wodurch eine vollständige Kongruenz des Führungsgremiums zur Adler Group geschaffen wurde. Thierry Beaudemoulin ist als COO für die operativen Aufgaben sowohl bei der ADLER Real Estate als auch bei der Adler Group zuständig. Sven-Christian Frank hat die Funktion des Chief Legal Officer übernommen und damit ebenfalls dieselbe Funktion wie in der Adler Group. Die Aufgaben von Maximilian Rienecker bleiben unverändert. Er verantwortet die Position des CEO in beiden Unternehmen.

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

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

### VORBEMERKUNG

In der Berichterstattung zum ersten Quartal des Vorjahres war die Adler Group als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen worden, die nach Verlust des beherrschenden Einflusses im zweiten Quartal 2020 wieder entkonsolidiert wurde.

## ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	Q1 2021	Q1 2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	83,6	90,4
– davon Nettomieteinnahmen	56,9	60,2
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-33,6	-40,5
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>50,0</b>	<b>49,9</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	28,5	391,8
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-28,5	-389,5
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>
Personalkosten	-11,5	-11,0
Sonstige betriebliche Erträge	1,1	1,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10,8	-22,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	88,4	-10,3
Abschreibungen und Wertminderungen	-1,2	-1,6
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>116,0</b>	<b>8,8</b>
Finanzergebnis	-26,9	-24,6
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,0	0,3
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>89,1</b>	<b>-15,5</b>
Ertragsteuern	-25,3	-9,0
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>63,8</b>	<b>-24,5</b>
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich <sup>1)</sup>	0,0	-2,0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>63,8</b>	<b>-26,5</b>

<sup>1)</sup> Konzernergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs Adler Group

### Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung trotz geringerem Immobilienbestand gestiegen

Im ersten Quartal 2021 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 83,6 Millionen. Das waren 7,5 Prozent weniger als im Vorjahr (Q1 2020: EUR 90,4 Millionen). Die Nettomieteinnahmen machten EUR 56,9 Millionen aus und lagen damit um 5,5 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (Q1 2020: EUR 60,2 Millionen). Der Rückgang der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und der Nettomieteinnahmen ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Veräußerungen von Non-Core-Teilportfolios im vergangenen Jahr zu einer Verkleinerung des Gesamtportfolios geführt haben.

Ein positiver Effekt auf die Erträge und Nettomieteinnahmen ergab sich dadurch, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal weiter verbessert werden konnten. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 6,04 und damit um EUR 0,41 über dem vergleichbaren Vorjahreswert (31. März 2020: EUR 5,63). Der Leerstand erreichte am Ende des ersten Quartals 2021 4,9 Prozent und blieb damit im Vorjahresvergleich unverändert.

Der Rückgang der Erträge konnte durch einen Rückgang der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung kompensiert werden. Sie lagen bei EUR 33,6 Millionen und damit um 17,0 Prozent unter den vergleichbaren Aufwendungen des Vorjahres (Q1 2020: EUR 40,5 Millionen). In Summe nahm daher das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung im ersten Quartal 2021 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal leicht zu und erreichte EUR 50,0 Millionen (Q1 2020: EUR 49,9 Millionen).

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

Im ersten Quartal sind Immobilien nur in geringem Umfang veräußert worden. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um Gewerbeimmobilien der BCP. Ein Ertrag ist daraus nicht entstanden.

### **Gutes Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties**

Aus der Marktbewertung der Investment Properties ergab sich im ersten Quartal 2021 ein Ergebnis von EUR 88,4 Millionen. Dabei hatte die Corona-Pandemie erneut keine Auswirkungen auf das Wohnungsportfolio. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum war ein Wertverlust von EUR 10,3 Millionen ausgewiesen worden, der vor allem auf die Corona-bedingten Bewertungsverluste der Gewerbeimmobilien der BCP zurückzuführen war. Die Entwicklung im ersten Quartal 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 im ersten Quartal 2021 rückläufig. Der Personalaufwand nahm zwar leicht auf EUR 11,5 Millionen zu (Q1 2020: EUR 11,0 Millionen), weil sich hier einmalige Aufwendungen niederschlugen, die mit dem Personalabbau nach der Veräußerung der Teilportfolien verbunden waren. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen aber halbierten sich auf EUR 10,8 Millionen (Q1 2020: EUR 22,0 Millionen). Die Rückgang hängt im Wesentlichen damit zusammen, 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 erreichten in den ersten drei Monaten 2021 EUR 1,1 Millionen und blieben damit hinter dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum leicht zurück (Q1 2020: EUR 1,5 Millionen).

### **EBIT weit über Vorjahr**

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für das erste Quartal 2021 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 116,0 Millionen. Der Zuwachs gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal (Q1 2020: EUR 0,8 Millionen) erklärt sich im Wesentlichen durch das deutlich höhere Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties und den Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

### **Finanzergebnis leicht unter Vorjahr**

Das Finanzergebnis erreichte im ersten Quartal 2021 ein Minus von EUR 26,9 Millionen und fiel damit leicht schlechter aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (Q1 2020: minus EUR 24,6 Millionen). Hier schlägt sich unter anderem nieder, dass 2021 Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit Refinanzierungen angefallen waren, während im Vorjahr vergleichsweise hohe einmalige Finanzerträge aus der Folgebewertung der verbleibenden Anteile an der Adler Group entstanden waren. Die laufenden Finanzaufwendungen aus der Bedienung von Bankdarlehen und Anleihen hingegen gingen weiter zurück.



Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug im ersten Quartal 2021 EUR 89,1 Millionen, in den ersten drei Monaten des Vorjahres hatte es minus EUR 15,5 Millionen ausgemacht. Der Ertragsteueraufwand betrug im ersten Quartal 2021 EUR 25,3 Millionen (Q1 2020: EUR 9,0 Millionen). Der überwiegende Teil des Ertragsteueraufwands geht auf latente Steuern zurück und ist nicht zahlungswirksam.

Das Konzernergebnis belief sich im ersten Dreimonatszeitraum 2021 auf EUR 63,8 Millionen (Q1 2020: minus EUR 26,5 Millionen), wovon EUR 48,8 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfielen (Q1 2020: minus EUR 21,7 Millionen).

### Segmentberichterstattung

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

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

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

ADLER-Konzern	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	Q1 2021	Q1 2020	Q1 2021	Q1 2020	Q1 2021	Q1 2020
<b>In Mio. EUR</b>						
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	112,0	482,1	0,1	0,1	112,1	482,2
– davon Vermietung	83,5	90,4	0,1	0,0	83,6	90,4
– davon Verkäufe	28,5	391,8	0,0	0,0	28,5	391,8
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	88,4	-10,3	0,0	0,0	88,4	-10,3
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>116,0</b>	<b>8,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>116,0</b>	<b>8,8</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-26,9</b>	<b>-24,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-26,9</b>	<b>-24,6</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>89,1</b>	<b>-15,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>89,1</b>	<b>-15,5</b>

### Funds from Operations (FFO) 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 stehen dabei für die Leistungsfähigkeit des Geschäftsfelds der Vermietung von Immobilien.

Zur Ermittlung der FFO 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 Wertberichtigungen auf Forderungen. Von diesem bereinigten EBITDA wird dann der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in direktem Zusammenhang steht (Zinsaufwand FFO), ebenso abgezogen wie das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien und die laufenden Ertragsteuerzahlungen. Hinzugefügt werden diejenigen Investitionen, die substanzwahren Charakter haben, aber nicht aktiviert worden sind.

In Mio. EUR	Q1 2021	Q1 2020
<b>Konzernergebnis</b>	<b>63,8</b>	<b>-26,5</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	<b>63,8</b>	<b>-24,5</b>
+ Finanzergebnis	26,9	46,0
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	26,9	24,6
+ Ertragsteuern	25,3	7,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	25,3	9,0
+ Abschreibungen	1,2	2,0
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	1,2	1,6
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	88,4	-10,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	88,4	-10,3
- Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,0	0,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,0	0,3
<b>EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich)</b>	<b>28,8</b>	<b>38,8</b>
+/- Einmal- und Sondereffekte	6,6	18,9
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>35,4</b>	<b>57,7</b>
- Zinsaufwand FFO	14,2	16,1
- Laufende Ertragsteuern	0,7	1,0
+ Substanzwahrende Investitionen	0,5	0,0
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	1,9	21,5
<b>FFO I</b>	<b>19,1</b>	<b>19,1</b>
Zahl der Aktien, unverwässert <sup>1)</sup>	108.766.167	70.633.253
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,18	0,27
Zahl der Aktien, verwässert <sup>2)</sup>	116.589.914	79.879.195
FFO I je Aktie (verwässert)	0,17	0,24

<sup>1)</sup> Anzahl der Aktien zum Stichtag von 108.766.167 (Vorjahr: 70.633.253)

<sup>2)</sup> Zuzüglich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 7.823.747 (Vorjahr: 9.245.942)

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Q1 2020</b>
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	6,5	17,6
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	0,0	1,1
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,1	0,2
<b>Summe Einmal- und Sondereffekte</b>	<b>6,6</b>	<b>18,9</b>

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

<b>Zinsaufwand FFO In Mio. EUR</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Q1 2020</b>
Finanzerträge	6,6	35,6
Finanzaufwendungen	-33,5	-81,6
<b>Finanzergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)</b>	<b>-26,9</b>	<b>-46,0</b>
<b>Anpassungen</b>		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	6,6	6,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	3,3	2,0
Sonstige Effekte	2,8	21,2
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-14,2</b>	<b>-16,1</b>

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich im ersten Quartal 2021 wie im vergleichbaren Vorjahresquartal FFO in Höhe von EUR 19,1 Millionen. Je Aktie errechneten sich auf unverwässerter Basis zum 31. März 2021 FFO in Höhe von EUR 0,18. Auf verwässerter Basis (ausgegebene Aktien abzüglich eigener Anteile zuzüglich der Aktien, die aus der angenommenen Wandlung der ausstehenden Wandelanleihen entstehen können) ergaben sich FFO in Höhe von EUR 0,17. Wegen der zwischenzeitlichen, umfangreichen Erhöhung des Grundkapitals liegen diese Werte deutlich niedriger als ein Jahr zuvor.

## VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	31.03.2021	In % der Bilanzsumme	31.12.2020	In % der Bilanzsumme
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.682,4</b>	<b>87,3</b>	<b>5.578,4</b>	<b>88,7</b>
– davon Investment Properties	5.054,5	77,7	4.951,8	78,7
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>727,6</b>	<b>11,2</b>	<b>601,1</b>	<b>9,6</b>
– davon Vorräte	73,7	1,1	68,3	1,1
– davon Zahlungsmittel	332,5	5,1	149,9	2,4
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>97,0</b>	<b>1,5</b>	<b>112,8</b>	<b>1,7</b>
<b>Aktiva</b>	<b>6.507,0</b>	<b>100,0</b>	<b>6.292,3</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.123,8</b>	<b>32,6</b>	<b>1.580,8</b>	<b>25,1</b>
– davon Grundkapital	108,8	1,7	73,7	1,2
– davon Rücklagen	724,3	11,1	280,2	4,5
– davon Bilanzgewinn	810,0	12,4	761,1	12,1
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	480,7	7,4	465,8	7,4
<b>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>478,2</b>	<b>7,6</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.843,8</b>	<b>59,1</b>	<b>3.073,3</b>	<b>48,8</b>
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.550,7	23,8	1.549,0	24,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.488,7	22,9	1.039,2	16,5
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>513,7</b>	<b>7,9</b>	<b>1.132,8</b>	<b>18,0</b>
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	97,7	1,5	97,4	1,5
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	204,3	3,1	530,3	8,4
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80,1	1,2	367,3	5,8
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>25,7</b>	<b>0,4</b>	<b>27,2</b>	<b>0,5</b>
<b>Passiva</b>	<b>6.507,0</b>	<b>100,0</b>	<b>6.292,3</b>	<b>100,0</b>

Zum Berichtszeitpunkt 31. März 2021 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 6.507,0 Millionen aus, 3,4 Prozent mehr als zum Ende des Vorjahres (EUR 6.292,3 Millionen).

### Investment Properties leicht gestiegen

Die Investment Properties, die größte Einzelposition auf der Aktivseite, wurden am Ende des ersten Quartals 2021 mit EUR 5.045,5 Millionen ausgewiesen, zu Jahresbeginn waren es EUR 4.951,8 Millionen. Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf positive Marktbewertungen zurückzuführen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 727,6 Millionen aus. Die Zunahme gegenüber Jahresbeginn erklärt sich aus einem gestiegenen Bestand an Zahlungsmitteln.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte und Schulden enthalten im Wesentlichen die Immobilien aus dem Portfolioverkauf von 1.605 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie weitere Gewerbeimmobilien der BCP, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorlagen.

### **Eigenkapital nimmt kräftig zu, Eigenkapitalquote steigt**

Das Eigenkapital betrug Ende März 2021 EUR 2.123,8 Millionen. Der Zuwachs gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres (EUR 1.580,8 Millionen) geht im Wesentlichen auf den zwischenzeitlich abgeschlossenen Debt-to-Equity Swap zurück. Die Eigenkapitalquote nahm dadurch um 7,5 Prozentpunkte zu und erreichte 32,6 Prozent.

### **Verbindlichkeiten nehmen leicht zu**

Die Verbindlichkeiten nahmen im ersten Quartal leicht zu, da eine Finanzierung für die energetische Sanierung der Wohnanlagen in Göttingen und Wolfsburg in Höhe von rund EUR 200 Millionen aufgenommen wurde. Zudem änderte sich die Fristigkeitsstruktur der Verbindlichkeiten durch unterschiedliche Refinanzierungen. Rund EUR 330 Millionen der ausstehenden und unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Anleihe 2011/2021 wurden durch ein langfristiges Darlehen der Muttergesellschaft refinanziert. Zudem wurden rund EUR 300 Millionen an kurzfristigen Bankverbindlichkeiten langfristig refinanziert. Dadurch nahmen in Summe die langfristigen Verbindlichkeiten deutlich zu, die kurzfristigen Verbindlichkeiten deutlich ab. Zudem stieg innerhalb der langfristigen Verbindlichkeiten der Anteil an Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten blieben hingegen nahezu unverändert. Sie machten am Ende der ersten drei Monate 2021 EUR 2.740,2 Millionen aus, am Jahresende 2020 waren es EUR 2.727,6 Millionen.

### **Loan to Value (LTV) verbessert**

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. Unter der Annahme, dass die zum Berichtszeitpunkt ausstehenden Wandelschuldverschreibungen in Aktien gewandelt werden, machte der LTV Ende des ersten Quartals 2021 50,4 Prozent aus, 0,8 Prozentpunkte weniger als am Jahresende 2020.

In Mio. EUR	31.03.2021	31.12.2020
Wandelanleihen	97,7	97,4
+ Anleihen	1.755,0	2.079,3
+ Bankverbindlichkeiten	1.568,8	1.406,5
+ Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	301,5	22,6
– Zahlungsmittel	332,5	149,9
= <b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.390,5</b>	<b>3.455,9</b>
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden <sup>1)</sup>	650,3	728,3
= <b>Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.740,2</b>	<b>2.727,6</b>
Investment Properties	5.054,5	4.951,8
+ Vorräte	73,7	68,3
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	16,5	16,4
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	99,7	99,7
= <b>Immobilienvermögen</b>	<b>5.244,3</b>	<b>5.136,2</b>
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	52,3	53,1
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	50,4	51,2

<sup>1)</sup> Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 59,7 Mio. (Vorjahr: EUR 59,1 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 97,1 Mio. (Vorjahr: EUR 112,8 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 21,7 Mio. (Vorjahr: EUR 21,7 Mio.) und Schuldsinstrumente in Höhe von EUR 102,6 Mio. (Vorjahr: EUR 102,1 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 394,9 Mio. (Vorjahr: EUR 459,8 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden in Höhe von EUR 25,7 Mio. (Vorjahr: 27,3 Mio.)

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) haben sich im ersten Quartal weiter verbessert und lagen am 31. März 2021 bei 1,90 Prozent (31. Dezember 2020: 1,94 Prozent).

### Net Reinstatement Value (EPRA NRV) gestiegen

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Reinstatement Value (bereinigter EPRA NRV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum 31. März 2021 EUR 2.402,4 Millionen erreicht. Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2020 (EUR 2.324,2 Millionen) um 3,4 Prozent zugenommen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien abzüglich eigener Anteile betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 31. März 2021 EUR 20,61 (31. Dezember 2020: EUR 19,93).

In Mio. EUR	31.03.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.123,8</b>	<b>1.580,8</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-480,7	-465,8
<b>Eigenkapital der ADLER-Aktionäre</b>	<b>1.643,1</b>	<b>1.115,0</b>
Effekt aus der Ausübung von Wandelanleihen	97,2	96,2
<b>Verwässertes Eigenkapital der ADLER-Aktionäre</b>	<b>1.740,2</b>	<b>1.211,2</b>
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	541,0	519,2
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,2	0,2
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	288,5	282,7
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	2,7	3,1
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-0,8	-0,9
<b>EPRA NRV (verwässert)</b>	<b>2.571,8</b>	<b>2.015,5</b>
Firmenwert – Synergien	-169,4	-169,4
Beschlossene Sachkapitalerhöhung	0,0	478,2 <sup>1)</sup>
<b>Bereinigter EPRA NRV (verwässert)</b>	<b>2.402,4</b>	<b>2.324,2</b>
Anzahl der Aktien, verwässert <sup>2)</sup>	116.589.914	116.589.916
<b>EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>22,06</b>	<b>24,73</b>
<b>Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>20,61</b>	<b>19,93</b>

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> Anzahl der Aktien zum Stichtag von 108.766.167 (Vorjahr: 73.658.680) zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 7.823.747 (Vorjahr: 7.823.747) und zuzüglich der durch die Sachkapitalerhöhung neu geschaffenen 0 Aktien (Vorjahr: 35.107.489)

## FINANZLAGE

In Mio. EUR	Q1 2021	Q1 2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	20,0	9,1
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	20,0	4,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	78,3	-157,6
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	78,3	-31,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	85,2	20,4
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	85,2	-126,8
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-0,9	-0,2
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	332,5	488,8

Im ersten Quartal 2021 erreichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit EUR 20,0 Millionen. Im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres, wurden aus fortgeführtem Geschäftsbereich EUR 4,0 Millionen erreicht. Im Berichtszeitraum wurde der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Wesentlichen durch Baukosten in Zusammenhang mit zur Veräußerung vorgesehenen Projektentwicklungen belastet. Im ersten Quartal des Vorjahres waren umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Adler Group an die ADLER und der Zusammenführung beider Unternehmen angefallen.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich im ersten Quartal 2021 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 78,3 Millionen, der im Wesentlichen auf Kaufpreiszahlungen für die Veräußerungen von Bestandsimmobilien sowie von Immobilienobjektgesellschaften zurückzuführen ist. Gegenläufig haben sich insbesondere Investitionen in den Immobilienbestand ausgewirkt.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultierte im ersten Quartal 2021 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 85,2 Millionen, der durch die Auszahlung von Bankdarlehen für Refinanzierungszwecke sowie die Aufnahme eines Darlehens bei der Adler Group geprägt war. Gegenläufig haben sich insbesondere die Teilrückzahlung der Unternehmensanleihe (2017/2021), im Rahmen der Refinanzierung abgelöste Kredite, planmäßige Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Rückzahlung von kurzfristigen Darlehen an die Adler Group ausgewirkt.

Am 31. März 2021 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 332,5 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 Weiterentwicklung der bestehenden Immobilienportfolios, der erfolgreich in die Wege geleiteten Neuausrichtung des Konzerns, der sich stetig verbessernden Finanzierungsstruktur und der langfristig gesicherten Finanzierung als positiv eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung sind dadurch vorhanden.





## /// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 31. März 2021

In TEUR	31.03.2021	31.12.2020
<b>Aktiva</b>	<b>6.507.069</b>	<b>6.292.313</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.682.404</b>	<b>5.578.424</b>
Firmenwerte	169.439	169.439
Immaterielle Vermögenswerte	428	485
Sachanlagen	21.358	22.276
Investment Properties	5.054.511	4.951.790
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	104.802	103.270
Anteile an assoziierten Unternehmen	63.585	63.585
Sonstige Finanzanlagen	131.798	131.832
Sonstige langfristige Vermögenswerte	135.897	135.185
Latente Steueransprüche	587	563
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>727.619</b>	<b>601.097</b>
Vorräte	73.672	68.257
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.335	23.669
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	898	548
Ertragsteueransprüche	4.441	4.165
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	284.771	354.602
Zahlungsmittel	332.502	149.857
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>97.046</b>	<b>112.791</b>

<b>In TEUR</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Passiva</b>	<b>6.507.069</b>	<b>6.292.313</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.123.789</b>	<b>1.580.770</b>
Grundkapital	108.766	73.659
Eigene Anteile	0	0
	108.766	73.659
Kapitalrücklage	774.752	331.696
Gewinnrücklagen	-48.505	-48.383
Währungsumrechnungsrücklage	-1.922	-3.077
Bilanzgewinn	809.958	761.112
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.643.050	1.115.007
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	480.739	465.763
<b>Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen</b>	<b>0</b>	<b>478.164</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>3.843.843</b>	<b>3.073.299</b>
Pensionsrückstellungen	1.131	1.131
Verbindlichkeiten für latente Steuern	482.450	459.478
Sonstige Rückstellungen	3.026	3.026
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.550.724	1.548.970
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.488.655	1.039.179
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	299.725	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	18.132	21.514
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>513.716</b>	<b>1.132.809</b>
Sonstige Rückstellungen	501	282
Ertragsteuerschulden	20.470	35.013
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	97.737	97.384
Verbindlichkeiten aus Anleihen	204.286	530.340
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	80.128	367.339
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	1.775	22.551
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.932	32.246
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	78.889	47.654
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>25.721</b>	<b>27.271</b>

## /// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	83.570	90.428
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-33.531	-40.491
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>50.039</b>	<b>49.937</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	28.496	391.755
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-28.511	-389.511
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-16</b>	<b>2.244</b>
Personalkosten	-11.488	-11.026
Sonstige betriebliche Erträge	1.103	1.561
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.796	-21.976
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	88.356	-10.334
Abschreibungen und Wertminderungen	-1.227	-1.634
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>115.972</b>	<b>8.772</b>
Finanzerträge	6.650	33.578
Finanzaufwendungen	-33.532	-58.144
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	271
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>89.090</b>	<b>-15.523</b>
Ertragsteuern	-25.268	-9.006
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>63.822</b>	<b>-24.529</b>
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-2.000
<b>Konzernergebnis</b>	<b>63.822</b>	<b>-26.529</b>
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	1.155	1.216
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-122	-3.548
<b>Reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>1.032</b>	<b>-2.333</b>
<b>Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>64.854</b>	<b>-26.862</b>
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-74.676
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>64.854</b>	<b>-101.538</b>

in TEUR	Q1 2021	Q1 2020
<b>Übertrag Gesamtergebnis</b>	<b>64.854</b>	<b>-101.538</b>
<b>Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	48.846	-21.474
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	14.976	-3.055
<b>Vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	48.846	-21.715
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	14.976	-4.814
<b>Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	49.878	-23.807
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	14.976	-3.055
<b>Vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	49.878	-48.211
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	14.976	-53.326
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	0,55	-0,31
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	0,52	-0,26
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	0,55	-0,31
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	0,52	-0,26

## /// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

In TEUR	Q1 2021	Q1 2020
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	115.972	26.472
+ Abschreibungen und Wertminderungen	1.227	2.010
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-88.356	10.334
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	1.512	5.497
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	219	357
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	55.613	324.265
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-59.077	-361.219
+ Zinseinzahlungen	0	10
+/- Steuerzahlungen	-1.690	-16
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand</b>	<b>25.420</b>	<b>7.710</b>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	-5.415	1.373
<b>= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>20.005</b>	<b>9.083</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	20.005	3.983
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	5.100
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-48.078	-87.222
+ Veräußerung von Investment Properties	141.464	46.719
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-370	-991
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	317	0
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	0	-500
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	1.473	19.860
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.121	-135.459
- Steuerzahlungen	-15.360	0
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit</b>	<b>78.325</b>	<b>-157.593</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	78.325	-31.487
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-126.106
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	0	-4.065
+/- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	0	42.926
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-329.580	-300.516
- Zinsauszahlungen	-18.916	-23.714
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	400.082	328.387

In TEUR	Q1 2021	Q1 2020
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-242.595	-21.447
– Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-639	-876
– Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-228	-288
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	334.116	0
– Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-57.067	0
<b>= Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>85.173</b>	<b>20.407</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	85.173	-126.763
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	147.170
Überleitung zur Bilanz		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>149.857</b>	<b>624.973</b>
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-858	-167
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	0	-7.886
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	20.005	9.083
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	78.325	-157.593
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	85.173	20.407
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>332.502</b>	<b>488.817</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	332.502	75.095
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	413.722

## /// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>71.064</b>	<b>-1.603</b>	<b>309.337</b>
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	-6.419
Wandlung Wandelanleihen	1.172	0	12.230
<b>Stand zum 31.03.2020</b>	<b>72.236</b>	<b>-1.603</b>	<b>315.148</b>
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>73.659</b>	<b>0</b>	<b>331.696</b>
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sachkapitalerhöhung	35.107	0	443.056
<b>Stand zum 31.03.2021</b>	<b>108.766</b>	<b>0</b>	<b>774.752</b>



Gewinn- rücklagen	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>-26.438</b>	<b>0</b>	<b>1.093.506</b>	<b>1.445.865</b>	<b>2.101.992</b>	<b>3.547.857</b>
0	0	-21.715	-21.715	-4.814	-26.529
-3.500	1.216	0	-2.284	0	-2.284
-24.213	0	0	-24.213	-48.510	-72.723
0	0	0	-6.419	49.345	42.926
0	0	0	13.402	0	13.402
<b>-54.151</b>	<b>1.216</b>	<b>1.071.791</b>	<b>1.404.637</b>	<b>2.098.013</b>	<b>3.502.650</b>
<b>-48.383</b>	<b>-3.077</b>	<b>761.112</b>	<b>1.115.007</b>	<b>465.763</b>	<b>1.580.770</b>
0	0	48.846	48.846	14.976	63.822
-122	1.155	0	1.033	0	1.033
0	0	0	478.163	0	478.163
<b>-48.505</b>	<b>-1.922</b>	<b>809.958</b>	<b>1.643.050</b>	<b>480.739</b>	<b>2.123.789</b>

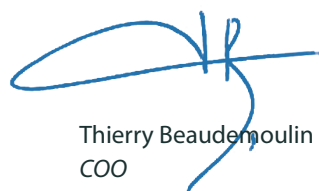
## /// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, den 27. Mai 2021



Maximilian Rienecker  
CEO



Thierry Beaudemoulin  
COO



Sven-Christian Frank  
CLO

## /// RECHTLICHER HINWEIS

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

## /// AUF EINEN BLICK

<b>Aufsichtsrat</b>	
<b>Martin Billhardt</b>	Vorsitzender des Aufsichtsrates
<b>Thilo Schmid</b>	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
<b>Claus Jørgensen</b>	Mitglied des Aufsichtsrates
<b>Vorstand</b>	
<b>Maximilian Rienecker</b>	Mitglied des Vorstands (CEO)
<b>Thierry Beaudemoulin</b>	Mitglied des Vorstands (COO) seit 1.4.2021
<b>Sven-Christian Frank</b>	Mitglied des Vorstands (bis 31.3.2021 COO, ab 1.4.2021 CLO)
<b>Unternehmensangaben</b>	
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
<b>Anschrift</b>	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Am Karlsbad 11 10789 Berlin Tel.: +49 30 398 018 10 E-Mail: info@adler-ag.com
<b>Website</b>	www.adler-ag.com
<b>Investor Relations</b>	Tina Kladnik Tel.: +49 30 398 01 81 23 E-Mail: t.kladnik@adler-group.com
<b>Public Relations</b>	Dr. Rolf-Dieter Grass Tel.: +49 30 200 09 14 29 E-Mail: r.grass@adler-group.com
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	EUR 108.766.167 <sup>1)</sup>
<b>Einteilung</b>	108.766.167 <sup>1)</sup> Stückaktien o. N.
<b>Stimmrecht</b>	1 Stimme je Aktie
<b>Angaben zur Aktie</b>	WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
<b>Designated Sponsor</b>	Baader Bank AG
<b>Börsenplätze</b>	Xetra, Frankfurt am Main
<b>Indizes</b>	CDAX, GPR General Index, DIMAX
<b>Geschäftsjahr</b>	Kalenderjahr

<sup>1)</sup> Stand 31.3.2021



---

ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT  
Berlin-Charlottenburg

---

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

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

---