

# QUARTALSMITTEILUNG Q3

ZUM 30. SEPTEMBER 2022

## /// FINANZKENNZAHLEN

<b>In Mio. EUR</b>		
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>9M 2022</b>	<b>9M 2021</b>
Nettomieteinnahmen	101,8	168,7
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	84,0	150,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-12,4	0,7
EBIT	-268,7	250,8
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-338,3	74,2
Konzernergebnis	-338,3	74,2
FFO I	33,5	57,6
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) <sup>1)</sup>	0,31	0,53
<b>Bilanz</b>	<b>30.09.2022<sup>2)</sup></b>	<b>31.12.2021<sup>2)</sup></b>
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	3.162,5	3.413,1
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	1.977,2	2.295,1
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) <sup>1)</sup>	18,07	20,98
LTV in %	40,4	28,5
WACD	2,1	2,0
<b>Cashflow</b>	<b>9M 2022</b>	<b>9M 2021</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6,5	80,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	715,6	50,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-795,7	-178,5
<b>Mitarbeiter</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Mitarbeiteranzahl	297	775
Vollzeitäquivalente	281	723
<b>Mieteinheiten<sup>3)</sup></b>	<b>9M 2022</b>	<b>9M 2021</b>
Zahl der Mieteinheiten	11.495	51.961
– davon Wohneinheiten	11.219	51.173
– davon Gewerbeeinheiten	276	788
Durchschnittsmiete (EUR/Monat/qm)	7,06	6,16
Leerstandsquote (%)	2,1	4,2
Marktwert Investment Properties einschließlich Vorräte	1.934	5.648
Jahresnettokaltmiete	61,2	219,8

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

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

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

## /// INHALT

<b>PORTFOLIO</b>	<b>4</b>
<b>DIE ADLER-AKTIE</b>	<b>4</b>
<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>6</b>
Geschäftsmodell	6
Steuerungssystem	6
Mitarbeiter	7
Forschung und Entwicklung	7
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>7</b>
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	7
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	8
<b>Chancen- und Risikobericht</b>	<b>9</b>
<b>Prognosebericht</b>	<b>9</b>
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>9</b>
<b>Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b>	<b>10</b>
Ertragslage	10
Vermögenslage	14
Finanzlage	17
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2022</b>	<b>19</b>
<b>Konzernbilanz (IFRS) zum 30. September 2022</b>	<b>20</b>
<b>Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2022	22
<b>Konzernkapitalflussrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2022	24
<b>Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2022	26
<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>	<b>28</b>
<b>RECHTLICHER HINWEIS</b>	<b>28</b>
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>29</b>

## /// PORTFOLIO

### DAS BESTANDSPORTFOLIO

Am Ende des dritten Quartals 2022 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 11.495 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 746.300 Quadratmetern. Gegenüber der letzten Berichterstattung zum Halbjahr hat die Zahl der Mieteinheiten zugenommen, weil ein Portfolio von 1.400 Mieteinheiten von der Muttergesellschaft übernommen wurde. Die rund 12.000 Mieteinheiten der Tochtergesellschaft BCP sind unverändert in der Bilanzposition „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“ enthalten, da weiterhin Verkaufsabsicht besteht.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten für das aus den Investment Properties bestehende Portfolio stellten sich in den ersten drei Quartalen 2022 wie folgt dar: Die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat lag am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 7,06, der Leerstand (ohne in Renovierung befindliche Einheiten) erreichte 2,1 Prozent.

Der nach IFRS berechnete Marktwert dieses Portfolios machte Ende September 2022 EUR 1.911,3 Millionen aus.

## /// DIE ADLER-AKTIE

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

Die ADLER-Aktie spielt auf den Kurszetteln der Börsen keine große Rolle mehr, da die Adler Group 96,7 Prozent der Anteile an ADLER hält. Kein Brokerhaus berichtet mehr über ADLER. Gleichwohl gewann die Aktie im Verlauf der ersten neun Monate 2022 nach kräftigen Kursauschlägen rund 10 Prozent an Wert und entwickelte sich damit wesentlich besser als der Branchenindex Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst und in diesem Zeitraum mehr als die Hälfte seines Wertes verlor.

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

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

## /// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### **GESCHÄFTSMODELL**

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

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

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

### **Wohnimmobilienportfolio**

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

### **Akquisitionsstrategie**

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

### **Finanzierungsstrategie**

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

## **STEUERUNGSSYSTEM**

### **Finanzielle Steuerungskennzahlen**

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

### **Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen**

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

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

## **MITARBEITER**

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

## **FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

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

# **/// WIRTSCHAFTSBERICHT**

## **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG**

Im dritten Quartal 2022 ist die deutsche Wirtschaft als Folge des Ukraine-Konflikts und der anhaltenden Pandemie nur noch mäßig gewachsen. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal hat das Bruttoinlandsprodukt preis- und kalenderbereinigt um 1,2 Prozent zugenommen (nach 3,9 Prozent im ersten und 1,5 Prozent im zweiten Quartal 2022). Die Arbeitslosenquote lag Ende September 2022 bei 5,4 Prozent und damit um 0,3 Prozentpunkt niedriger als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sind die Preise kräftig gestiegen. Die Inflationsrate erreichte im September 10,0 Prozent – im Wesentlichen wegen gestiegener Preise für Energie und Nahrungsmittel. Dabei erwies sich die Immobilienbranche als stabilisierender Faktor, denn die Mieten nahmen in den ersten neun Monaten 2022 gemäß Index der Lebenshaltungskosten nur um 1,8 Prozent zu.

## **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Am 4. April 2022 hat sich die neue Bundesregierung darauf verständigt, dass sich ab 2023 auch die Vermieter an der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Heizkosten beteiligen müssen. Das Stufenmodell, das den Anteil der Vermieter umso höher festsetzt, je schlechter die Energieeffizienz des Gebäudes ausfällt, wurde Mitte November in einer entsprechenden Gesetzesvorlage endgültig festgelegt.

Im Oktober 2022 hat die Bundesregierung ein umfangreiches Maßnahmenpaket beschlossen, mit dem die Folgen des starken Anstiegs der Energiepreise für Privatpersonen und Unternehmen abgemildert werden sollen. Dazu gehören unter anderem eine Deckelung des Gaspreises, die zeitweise Übernahme der Heizkosten oder eine Verschiebung der Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Abgabe. Diese Maßnahmen kommen Vermietern insofern zugute, als sie dazu beitragen, die Zahlungsfähigkeit insbesondere einkommensschwacher Mieter zu stützen und zu erhalten.

## WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

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

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

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

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

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

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

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

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

Am 22. Juni 2022 begrüßte die Adler Group S.A. die ihr zugestellte Prüfungsanordnung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der ADLER Real Estate AG. Die zu erwartenden Abschlussergebnisse werden einen weiteren Beitrag zur Aufklärung der Anschuldigungen von Seiten eines Leerverkäufers leisten, wonach nahestehende Personen Einfluss auf Transaktionen und Geschäftsvorfälle genommen hätten.

Am 24. Juni 2022 erwarb die ADLER Real Estate ein Bestandsportfolio mit 1.400 Mieteinheiten von der Muttergesellschaft Adler Group. Die Transaktion dient insbesondere dem effektiven Management der Bar- und Vermögensgegenstände. Die Transaktion ist als Share Deal strukturiert und umfasst 14 Objektgesellschaften mit Bestandsimmobilien in Berlin. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand zu Beginn des dritten Quartals statt.

Am 1. August 2022 legte die Adler Group Rechtsmittel gegen einen Bescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein, die im Rahmen einer Fehlerfeststellung beschiedenen hatte, dass der testierte Konzernabschluss zum 31.12.2019 und der zugehörige zusammengefasste Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der ADLER Real Estate AG gemäß § 109 Abs. 1 WpHG einen Bilanzierungsfehler enthalte.

Am 3. August 2022 hat die LEG Immobilien SE mitgeteilt, dass sie kein öffentliches Erwerbsangebot für die Aktien der BCP abgeben wird. Die LEG nimmt damit Abstand davon, die Aktien der BCP von ADLER zu übernehmen.

Am 14. August wurde das Fälligkeitsdatum des Darlehensvertrags über bis zu EUR 200 Millionen mit der Tochtergesellschaft BCP vertraglich neu vereinbart. Statt am 23. Mai 2023 wird das Darlehen nun am 29. Dezember 2023 fällig.

## /// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der aktuellen Chancen- und Risikosituation verweist die Gesellschaft auf den ausführlichen Chancen- und Risikobericht im Geschäftsbericht 2021, die im Halbjahresbericht 2022 erfolgten Ergänzungen dieses Berichts und die im Nachtragsbericht genannten Ereignisse. Ansonsten hat sich an den Chancen und Risiken seit der letzten Berichterstattung nichts Wesentliches geändert.

## /// PROGNOSEBERICHT

Seit der Berichterstattung zur Jahresmitte haben sich die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr nicht geändert. ADLER rechnet für 2022 mit Nettomieteinnahmen in einer Größenordnung von EUR 128 bis 133 Millionen und FFO I in einer Größenordnung von EUR 34 bis 35 Millionen.

## /// NACHTRAGSBERICHT

Am 3. Oktober 2022 hat die Adler Group bekannt gegeben, dass die der LEG Immobilien SE eingeräumte Optionsfrist für die unwiderrufliche Andienungsverpflichtung für 63 Prozent der Anteile an der Brack Capital Properties N.V. am 30. September 2022 ohne ein öffentliches Übernahmeangebot ausgelaufen ist.

Am 17. November 2022 hat die Adler Group Rechtsmittel gegen einen weiteren Teilbescheid der BaFin angekündigt. Adler teilt die Auffassung der BaFin zu weiteren Teilfehlerfeststellungen im Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG zum 31.12.2019 nicht, sondern hält an der vollumfänglicher Richtigkeit und Ordnungsmäßigkeit dieses testierten Konzernabschlusses fest und wird den Rechtsweg ausschöpfen, um die Aufklärung voranzutreiben.

Am 18. November 2022 berichtete die ADLER Real Estate AG über fortgeschrittene Verhandlungen der Muttergesellschaft mit ihren Anleihegläubigern. In diesem Rahmen wird die Bereitstellung einer besicherten Fremdfinanzierung für die Adler-Gruppe einschließlich der ADLER Real Estate AG erwogen.

Am 25. November 2022 haben die ADLER Real Estate AG und ihre Muttergesellschaft, die Adler Group S.A. mit ausgewählten Anleihegläubigern der Adler Group eine Vereinbarung über die Bereitstellung einer besicherten Fremdfinanzierung für die Adler-Gruppe in Höhe von EUR 937,5 Millionen abgeschlossen. Das Darlehen dient unter anderem der Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten der ADLER Real Estate und ihrer Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 535 Millionen, die in den nächsten Jahren fällig werden. Die Bereitstellung der Fremdfinanzierung steht noch unter dem Vorbehalt bestimmter Vollzugsbedingungen.

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

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

### ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	9M 2022	9M 2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	167,8	252,4
– davon Nettomieteinnahmen	101,9	168,7
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-83,7	-101,5
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>84,0</b>	<b>150,9</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	1.046,6	128,2
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.059,0	-127,5
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-12,4</b>	<b>0,7</b>
Personalkosten	-18,7	-29,3
Sonstige betriebliche Erträge	6,2	4,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49,7	-32,8
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-164,0	160,1
Abschreibungen und Wertminderungen	-114,2	-3,5
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-268,7</b>	<b>250,8</b>
Finanzergebnis	-96,6	-115,9
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,3	-0,3
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-365,0</b>	<b>134,6</b>
Ertragsteuern	26,7	-60,4
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>-338,3</b>	<b>74,2</b>
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,0	0,0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-338,3</b>	<b>74,2</b>

### Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung

In den ersten neun Monaten 2022 gingen sowohl die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (EUR 167,8 Millionen) als auch die Nettomieteinnahmen (EUR 101,8 Millionen) gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum deutlich zurück, weil Ende des letzten Geschäftsjahres rund 15.500 Mieteinheiten und im Laufe der Berichtsperiode weitere rund 14.000 Mieteinheiten veräußert worden sind. Positiv wirkte sich aus, dass zur Jahresmitte ein kleines Portfolio mit 1.400 Einheiten erworben wurde und dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden konnten. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 7,06, der Leerstand erreichte zur Jahresmitte 2022 2,1 Prozent.

Mit den Erträgen fiel auch das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in den ersten neun Monaten 2022 geringer aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum und erreichte EUR 84,0 Millionen.

## Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

In den ersten neun Monaten ist der überwiegende Teil der Immobilien aus der Portfoliotransaktion mit KKR/Velero abgegangen. Nach Berücksichtigung der Veräußerungskosten ergab sich ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von minus EUR 12,4 Millionen, weil bei Vorratsimmobilien der BCP der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Nettoveräußerungswert den Buchwert unterschritt.

## Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties

Das Ergebnis aus der Marktbewertung der Investment Properties fiel wegen der erheblichen Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere wegen der aktuellen und noch zu erwartenden Zinserhöhungen und der in Folge des Ukraine-Konflikts eingetrübten Zukunftsaussichten mit EUR 164,0 Millionen negativ aus.

## Aufwand

Der Personalaufwand wird für die ersten neun Monate 2022 mit EUR 18,7 Millionen ausgewiesen. Das ist deutlich weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, weil sich mit den Portfolioverkäufen auch die Zahl der Mitarbeiter entsprechend verringert hat. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen überstiegen hingegen das vergleichbare Vorjahresniveau, weil im Zusammenhang mit den Anteilsenserwerben der LEG an der BCP im Nachhinein Grunderwerbsteuerverpflichtungen in Höhe von EUR 20,4 Millionen entstanden sind. Zudem ergab sich ein Aufwand in Höhe von 104,3 Millionen im Zusammenhang mit der Abschreibung des Geschäfts- und Firmenwertes, wovon EUR 57,6 Millionen auf den Geschäfts- und Firmenwert von in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten entfällt.

## Ergebnis

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für die ersten neun Monate 2022 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von minus EUR 268,7 Millionen. Das Finanzergebnis erreichte ein Minus von EUR 96,6 Millionen und fiel damit besser aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Hier schlägt sich unter anderem nieder, dass bestehende Forderungen aus dem Verkauf der Anteile an der Accentro und im Zusammenhang mit einem Joint Venture in großem Umfang wertberichtigt werden mussten. Andererseits erbrachte die Vereinnahmung der Erwerbsoptionen der LEG an der BCP einen substantiellen Ertrag.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird mit minus EUR 365,0 Millionen ausgewiesen und, nach Berücksichtigung der Steuergutschrift, das Konzernergebnis mit minus EUR 338,3 Millionen.

## Funds from Operations (FFO)

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

In Mio. EUR	9M 2022	9M 2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-338,3</b>	<b>74,2</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	<b>-338,3</b>	<b>74,2</b>
+ Finanzergebnis	96,6	115,9
+ Ertragsteuern	-26,7	60,4
+ Abschreibungen	114,1	3,5
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-164,0	160,1
- Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,3	-0,3
<b>EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)</b>	<b>9,4</b>	<b>94,1</b>
+/- Einmal- und Sondereffekte	50,7	15,7
<b>Bereinigtes EBITA<sup>1)</sup></b>	<b>60,1</b>	<b>109,8</b>
- Zinsaufwand FFO	15,7	43,6
- Laufende Ertragsteuern	5,0	2,6
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	5,8	6,4
<b>FFO I</b>	<b>33,5</b>	<b>57,3</b>
Zahl der Aktien, unverwässert	109.416.860	109.416.860
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,31	0,53
Zahl der Aktien, verwässert	109.416.860	109.416.860
FFO I je Aktie (verwässert)	0,31	0,53

<sup>1)</sup> Die substanzwahrenden Investitionen werden in den Einmal- und Sondereffekten dargestellt; das Vorjahr wurde angepaßt

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR</b>	<b>9M 2022</b>	<b>9M 2021</b>
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	39,8	15,2
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	2,3	0,1
Substanzwahrende Investitionen	8,1	0,2
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,6	0,4
<b>Summe Einmal- und Sondereffekte</b>	<b>50,8</b>	<b>15,9</b>

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

<b>Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR</b>	<b>9M 2022</b>	<b>9M 2021</b>
Finanzerträge	68,9	12,5
Finanzaufwendungen	-100,3	-128,4
Wertberichtigungen von Forderungen	-65,2	0,0
<b>Finanzergebnis (fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich)</b>	<b>-96,6</b>	<b>-115,9</b>
<b>Anpassungen</b>		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	12,9	6,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	11,6	7,9
Sonstige Effekte	56,2	57,9
<b>Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR</b>	<b>-15,9</b>	<b>-43,4</b>

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich in den ersten neun Monaten 2022 FFO in Höhe von EUR 33,5 Millionen, woraus sich je Aktie ein Wert von EUR 0,31 ergibt. Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, gilt dieser Wert auf verwässerter wie unverwässerter Basis.

## VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	30.09.2022	In % der Bilanzsumme	30.09.2022 angepasst <sup>1)</sup>	In % der Bilanzsumme angepasst <sup>1)</sup>	31.12.2021	In % der Bilanzsumme	31.12.2021 angepasst <sup>1)</sup>	In % der Bilanzsumme angepasst <sup>1)</sup>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.049,6</b>	<b>46,1</b>	<b>3.266,8</b>	<b>73,4</b>	<b>1.822,7</b>	<b>32,6</b>	<b>3.541,3</b>	<b>63,4</b>
– davon Investment Properties	1.911,3	42,9	3.112,1	69,9	1.662,8	29,8	3.349,2	60,0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>477,4</b>	<b>10,7</b>	<b>724,8</b>	<b>16,3</b>	<b>793,4</b>	<b>14,2</b>	<b>905,9</b>	<b>16,2</b>
– davon Vorräte	22,3	0,5	50,4	1,1	13,2	0,2	63,9	1,1
– davon Zahlungsmittel	75,4	1,7	247,9	5,6	296,8	5,3	321,7	5,8
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.923,2</b>	<b>43,2</b>	<b>458,5</b>	<b>10,3</b>	<b>2.968,6</b>	<b>53,2</b>	<b>1.137,5</b>	<b>20,4</b>
<b>Aktiva</b>	<b>4.450,1</b>	<b>100,0</b>	<b>4.450,1</b>	<b>100,0</b>	<b>5.584,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.584,7</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.781,5</b>	<b>40,0</b>	<b>1.781,5</b>	<b>40,0</b>	<b>2.144,0</b>	<b>38,4</b>	<b>2.144,0</b>	<b>38,4</b>
– davon Grundkapital	109,4	2,5	109,4	2,5	109,4	2,0	109,4	2,0
– davon Rücklagen	767,2	17,2	767,2	17,2	772,6	13,8	772,6	13,8
– davon Bilanzgewinn	574,4	12,9	574,4	12,9	830,3	14,9	830,3	14,9
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	330,5	7,4	330,5	7,4	431,7	7,7	431,7	7,7
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.060,0</b>	<b>23,8</b>	<b>1.529,3</b>	<b>34,4</b>	<b>2.023,9</b>	<b>36,2</b>	<b>2.600,0</b>	<b>46,6</b>
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	594,0	13,3	769,4	17,3	1.088,8	19,5	1.151,7	20,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	337,7	7,6	522,6	11,7	703,8	12,6	1.059,1	19,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>727,7</b>	<b>16,4</b>	<b>976,4</b>	<b>21,9</b>	<b>551,5</b>	<b>9,9</b>	<b>840,6</b>	<b>15,1</b>
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	510,4	11,5	577,4	13,0	421,9	7,6	433,5	7,8
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69,8	1,6	217,1	4,9	35,5	0,6	282,5	5,1
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>881,0</b>	<b>19,8</b>	<b>162,9</b>	<b>3,7</b>	<b>865,3</b>	<b>15,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Passiva</b>	<b>4.450,1</b>	<b>100,0</b>	<b>4.450,1</b>	<b>100,0</b>	<b>5.584,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.584,7</b>	<b>100,0</b>

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

In den Bilanzpositionen der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten befinden sich alle Assets, die in angemessenem Zeitraum veräußert werden sollen. Dazu gehören unverändert auch die Immobilien der Konzerngesellschaft BCP. In einer Pro-Forma-Rechnung wird gleichzeitig gezeigt, wie sich die einzelnen Bilanzpositionen darstellen, wenn die BCP nicht als Veräußerungsgruppe nach IFRS angesehen wird.

Zum Berichtszeitpunkt 30. September 2022 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 4.450,1 Millionen aus, 20,3 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 5.584,7 Millionen).

### Vermögenswerte

Die Investment Properties wurden zum 30. September 2022 mit EUR 1.911,3 Millionen ausgewiesen und lagen damit etwas höher als zu Jahresbeginn (EUR 1.662,8 Millionen). Der Zuwachs geht auf die getätigten Investitionen und den Erwerb des Portfolios mit 1.400 Einheiten von der Muttergesellschaft zurück.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 477,4 Millionen aus. Der Rückgang gegenüber Jahresbeginn erklärt sich im Wesentlichen daraus, dass zwischenzeitlich Schulden zurückgezahlt wurden und dadurch der Bestand an Zahlungsmitteln abgenommen hat.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen die verbliebenen Immobilien aus dem Portfolioverkauf an KKR/Velero, das Eurohaus in Frankfurt und die Vermögenswerte der Brack Capital Properties. In Summe beliefen sie sich zum 30. September 2022 auf EUR 1.923,2 Millionen.

### Eigenkapital/Verbindlichkeiten

Das Eigenkapital betrug Ende September 2022 EUR 1.781,5 Millionen, was wegen der Verluste in den ersten neun Monaten einen Rückgang gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres bedeutet. Die Eigenkapitalquote betrug 40,0 Prozent.

Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen zum 30. September 2022 auf EUR 1.060,0 Millionen deutlich ab, weil Anleihen in Höhe von EUR 400 Millionen zurückgezahlt wurden und die Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten mit den Veräußerungen spürbar abgebaut wurden.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten nahmen hingegen leicht auf EUR 727,7 Millionen zu.

Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden lagen am 30. September 2022 bei EUR 881,0 Millionen.

## Loan to Value (LTV)

ADLER errechnet den LTV gemäß dem in der folgenden Tabelle dargestellten Schema als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten zum gesamten Immobilienvermögen. Am Ende des Berichtszeitraumes machte der LTV 40,4 Prozent aus – nach 28,5 Prozent Prozent am Jahresende 2021.

In Mio. EUR	30.09.2022	30.09.2022 angepasst <sup>2)</sup>	31.12.2021	31.12.2021 angepasst <sup>2)</sup>
Anleihen	1.104,4	1.346,8	1.510,7	1.585,2
+ Bankverbindlichkeiten	407,5	865,9	739,3	1.341,6
– Zahlungsmittel	75,4	252,5	296,8	321,7
<b>= Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.436,5</b>	<b>1.960,2</b>	<b>1.953,2</b>	<b>2.605,1</b>
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden <sup>1)</sup>	508,1	525,9	1.604,2	1.624,2
<b>= Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>928,4</b>	<b>1.434,3</b>	<b>349,0</b>	<b>980,9</b>
Investment Properties	1.911,3	3.482,1	1.662,8	3.349,2
+ Vorräte	13,2	50,4	13,2	63,9
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	7,5	7,5	12,9	12,9
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	7,5	8,3	10,5	17,3
+ Nettovermögenswerte der BCP <sup>3)</sup>	962,8		1.023,5	0,0
<b>= Immobilienvermögen</b>	<b>2.902,3</b>	<b>3.548,3</b>	<b>2.722,9</b>	<b>3.443,3</b>
LTV in %	31,9	40,4	12,8	28,5

<sup>1)</sup> Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 21,7 Mio. (Vorjahr: EUR 58,6 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ohne BCP in Höhe von EUR 80,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1.079,9 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 18,9 Mio. (Vorjahr: EUR 18,9 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 43,0 Mio. (Vorjahr: EUR 60,6 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 344,4 Mio. (Vorjahr: EUR 386,2 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden ohne BCP in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: 0 Mio.)

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

<sup>3)</sup> Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte EUR 1.464,6 Mio. (Vorjahr EUR 1.831,1 Mio.) abzüglich zur Veräußerung bestimmte Schulden EUR 718,0 (Vorjahr: EUR 865,3 Mio.) des BCP Teilkonzerns

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 30. September 2022 bei 2,1 Prozent (31. Dezember 2021: 2,0 Prozent).

## Net Reinstatement Value (EPRA NRV)

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Reinstatement Value (bereinigter EPRA NRV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum 30. September 2022 EUR 1.977,2 Millionen erreicht (angepasste Berechnung). Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2021 (EUR 2.295,1 Millionen) um 13,9 Prozent abgenommen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 30. September 2022 EUR 18,07 (31. Dezember 2021: EUR 20,98).

In Mio. EUR	30.09.2022	30.09.2022 angepasst <sup>1)</sup>	31.12.2021	31.12.2021 angepasst <sup>1)</sup>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.781,5</b>	<b>1.781,5</b>	<b>2.144,0</b>	<b>2.144,0</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-330,4	-330,4	-431,7	-431,7
<b>Eigenkapital der ADLER-Aktionäre</b>	<b>1.451,1</b>	<b>1.451,1</b>	<b>1.712,3</b>	<b>1.712,3</b>
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	179,8	325,6	281,7	442,3
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,0	1,9	0,0	-5,5
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	109,5	199,1	94,9	191,8
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-0,7	-0,7	1,3	1,3
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0,2	0,2	-0,4	-0,4
<b>EPRA NRV (verwässert)</b>	<b>1.739,9</b>	<b>1.977,2</b>	<b>2.089,8</b>	<b>2.341,8</b>
Firmenwert – Synergien	0,0	0,0	-46,7	-46,7
<b>Bereinigter EPRA NRV (verwässert)</b>	<b>1.739,9</b>	<b>1.977,2</b>	<b>2.043,1</b>	<b>2.295,1</b>
Anzahl der Aktien, verwässert	109.416.860	109.416.860	109.416.860	109.416.860
<b>EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>15,90</b>	<b>18,07</b>	<b>19,10</b>	<b>21,40</b>
<b>Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)</b>	<b>15,90</b>	<b>18,07</b>	<b>18,67</b>	<b>20,98</b>

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

## FINANZLAGE

In Mio. EUR	9M 2022	9M 2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6,5	80,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	715,6	50,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-795,7	-178,5
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-0,2	-0,3
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	-147,7	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	296,8	149,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	75,4	102,1

In den ersten neun Monaten 2022 resultierte aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 6,5 Millionen.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich in der Berichtsperiode ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 715,6 Millionen, der im Wesentlichen auf Kaufpreiszahlungen für die Veräußerungen von Bestandsimmobilien im Zuge der Portfoliotransaktion mit KKR/Velero zurückzuführen ist. Gegenläufig haben sich insbesondere Investitionen in den Immobilienbestand ausgewirkt.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug EUR 795,7 Millionen. Der Konzern nutzte die aus der Veräußerung von Investment Properties erzielten Mittel zur Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von EUR 507,2 Millionen und der Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019/2022 in Höhe von EUR 400,0 Millionen. Die BCP hat im Berichtszeitraum Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 162,5 Millionen ausgegeben.

Am 30. September 2022 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 75,4 Millionen (30. September 2021: EUR 102,1 Millionen).

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

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

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns werden 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 30. September 2022

In TEUR	30.09.2022	31.12.2021
<b>Aktiva</b>	<b>4.450.144</b>	<b>5.584.662</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.049.551</b>	<b>1.822.655</b>
Firmenwerte	0	46.699
Immaterielle Vermögenswerte	124	282
Sachanlagen	12.978	18.438
Investment Properties	1.911.309	1.662.824
Anteile an assoziierten Unternehmen	4.061	10.489
Sonstige Finanzanlagen	61.186	79.375
Sonstige langfristige Vermögenswerte	53.993	1.987
Latente Steueransprüche	5.899	2.561
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>477.433</b>	<b>793.382</b>
Vorräte	22.265	13.213
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.755	17.587
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	278.132	270.105
Ertragsteueransprüche	6.711	7.062
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	61.134	188.608
Zahlungsmittel	75.436	296.807
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.923.160</b>	<b>2.968.624</b>

In TEUR	30.09.2022	31.12.2021
<b>Passiva</b>	<b>4.450.144</b>	<b>5.584.662</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.781.501</b>	<b>2.144.018</b>
Grundkapital	109.417	109.417
Eigene Anteile	0	0
	109.417	109.417
Kapitalrücklage	783.332	783.332
Gewinnrücklagen	-875	-875
Sonstige Rücklagen	-15.268	-9.860
Bilanzgewinn	574.423	830.263
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.451.028	1.712.277
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	330.472	431.741
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>1.059.992</b>	<b>2.023.897</b>
Pensionsrückstellungen	1.067	1.067
Verbindlichkeiten für latente Steuern	120.347	222.304
Sonstige Rückstellungen	5	5
Verbindlichkeiten aus Anleihen	594.027	1.088.780
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	337.693	703.830
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	6.852	7.911
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>727.679</b>	<b>551.488</b>
Sonstige Rückstellungen	22	248
Ertragsteuerschulden	117.047	14.760
Verbindlichkeiten aus Anleihen	510.443	421.893
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	69.794	35.483
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.924	27.432
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12.449	51.673
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>880.973</b>	<b>865.259</b>

## /// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. September 2022

in TEUR	9M 2022	9M 2021	Q3 2022	Q3 2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	167.784	252.400	50.499	84.475
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-83.734	-101.517	-23.756	-32.961
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>84.050</b>	<b>150.882</b>	<b>26.743</b>	<b>51.514</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	1.046.647	128.183	1	6.414
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-1.059.016	-127.517	-129	-6.480
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-12.370</b>	<b>666</b>	<b>-128</b>	<b>-66</b>
Personalkosten	-18.740	-29.337	-5.353	-8.224
Sonstige betriebliche Erträge	6.208	4.727	991	2.097
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.658	-32.807	-7.447	-11.464
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-163.969	160.147	-129.614	-44.139
Abschreibungen und Wertminderungen	-114.190	-3.500	-60.792	-1.145
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>-268.668</b>	<b>250.778</b>	<b>-175.599</b>	<b>-11.428</b>
Finanzerträge	68.977	12.495	6.045	2.257
Finanzaufwendungen	-100.311	-110.085	-18.732	-47.525
Wertberichtigungen von Forderungen	-65.229	-18.317	188	-15.230
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	265	-262	-106	0
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-364.966</b>	<b>134.610</b>	<b>-188.204</b>	<b>-71.926</b>
Ertragsteuern	26.705	-60.413	18.398	-3.471
<b>Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>-338.261</b>	<b>74.197</b>	<b>-169.806</b>	<b>-75.397</b>
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0	0	0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-338.261</b>	<b>74.197</b>	<b>-169.806</b>	<b>-75.397</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0	0	0
Latente Steuern OCI	0	0	0	0
<b>Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	1.724	10.441	9.600	7.057
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-3.743	-2.716	364	-2.349
<b>Reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>-2.019</b>	<b>7.725</b>	<b>9.964</b>	<b>4.708</b>
<b>Sonstiges Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>-2.019</b>	<b>7.725</b>	<b>9.964</b>	<b>4.708</b>
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>-340.280</b>	<b>81.922</b>	<b>-159.842</b>	<b>-70.689</b>

in TEUR	9M 2022	9M 2021	Q3 2022	Q3 2021
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-340.280</b>	<b>81.922</b>	<b>-159.842</b>	<b>-70.689</b>
<b>Übertrag Gesamtergebnis</b>	<b>-340.280</b>	<b>81.922</b>	<b>-159.842</b>	<b>-70.689</b>
<b>Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-255.841	68.153	-120.814	-52.479
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-82.421	6.044	-48.992	-22.918
<b>Vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-255.841	68.153	-120.814	-52.479
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-82.421	6.044	-48.992	-22.918
<b>Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-257.860	75.878	-110.850	-47.772
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-82.421	6.044	-48.992	-22.918
<b>Vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-257.860	75.878	-110.850	-47.772
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-82.421	6.044	-48.992	-22.918
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	-2,34	0,66	-1,13	-0,51
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	-2,34	0,69	-1,13	-0,51
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	-2,34	0,66	-1,13	-0,51
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	-2,34	0,69	-1,13	-0,51

## /// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. September 2022

In TEUR	9M 2022	9M 2021
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	-268.668	250.778
+ Abschreibungen und Wertminderungen	114.190	3.500
-/+ Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	263	0
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	163.969	-160.147
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	55.721	-5.215
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-226	89
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	132.665	-44.802
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-169.645	41.183
+ Zinseinzahlungen	2.795	1.324
+/- Steuerzahlungen	-16.183	-12.059
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand</b>	<b>14.881</b>	<b>74.651</b>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	-8.391	5.930
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.490</b>	<b>80.581</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	6.490	80.581
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	1.114
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-335.129	-139.128
+ Veräußerung von Investment Properties	1.055.772	174.301
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-656	-1.136
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	175	319
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-8.619	0
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	4.103	37.485
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-6.559
- Steuerzahlungen	0	-15.994
<b>= Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>715.646</b>	<b>50.402</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	715.646	50.402
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
Sonstige Veränderungen im Eigenkapital die nicht zahlungswirksam sind	17.835	0
+/- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	-39.387	-18.000
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	162.518	0

In TEUR	9M 2022	9M 2021
– Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-400.991	-330.435
– Auszahlung aus der Rückzahlung von Wandelanleihen	0	-90.264
– Zinsauszahlungen	-47.139	-61.004
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	45.642	483.928
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-532.893	-293.567
– Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.157	-1.835
– Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-122	-594
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	0	385.816
– Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	-252.537
<b>= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-795.694</b>	<b>-178.492</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-795.694	-178.492
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
Überleitung zur Bilanz		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>296.808</b>	<b>149.857</b>
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-179	-252
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	-147.634	0
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	6.490	80.581
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	715.646	50.402
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	-795.694	-178.492
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>75.437</b>	<b>102.096</b>
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	75.437	102.096
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0

## /// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. September 2022

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>73.659</b>	<b>331.696</b>
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0
Summe Sonstiges Ergebnis	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	-1.115
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Wandlung Wandelanleihen	651	7.457
Sachkapitalerhöhung	35.107	443.056
<b>Stand zum 30.09.2021</b>	<b>109.417</b>	<b>781.094</b>
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>109.417</b>	<b>783.332</b>
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0
Summe Sonstiges Ergebnis	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Sachkapitalerhöhung	0	0
<b>Stand zum 30.09.2022</b>	<b>109.417</b>	<b>783.332</b>

Gewinn- rücklagen	Sonstige Rück- lagen	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
<b>-877</b>	<b>-50.583</b>	<b>761.112</b>	<b>1.115.007</b>	<b>465.763</b>	<b>1.580.770</b>
0	0	68.153	68.153	6.044	74.197
0	7.725	0	7.725	0	7.725
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	3.017
0	0	0	-1.115	-5.699	-6.814
0	6	0	6	-920	-914
0	0	0	8.108	0	8.108
0	0	0	478.163	0	478.163
<b>-877</b>	<b>-42.851</b>	<b>829.265</b>	<b>1.676.047</b>	<b>465.187</b>	<b>2.141.235</b>
<b>-875</b>	<b>-9.860</b>	<b>830.263</b>	<b>1.712.277</b>	<b>431.741</b>	<b>2.144.018</b>
0	0	-255.841	-255.841	-82.421	-338.261
0	-2.019	0	-2.019	0	-2.019
0	0	0	0	0	0
0	-2.019	0	-2.019	0	-2.019
0	-3.389	0	-3.389	-36.683	-40.072
0	0	0	0	17.834	17.834
0	0	0	0	0	0
<b>-875</b>	<b>-15.268</b>	<b>574.422</b>	<b>1.451.028</b>	<b>330.471</b>	<b>1.781.500</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 28. November 2022



Thierry Beaudemoulin  
COO



Sven-Christian Frank  
CLO

## /// RECHTLICHER HINWEIS

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

## /// AUF EINEN BLICK

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

<sup>1)</sup> Stand 30.09.2022



ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT  
Berlin-Charlottenburg

---

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

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

---