

GESCHÄFTSBERICHT

2022 // Ungeprüfte Version

WARUM EINE UNGEPRÜFTE VERSION DES GESCHÄFTSBERICHTS 2022?

Die Vorlage einer ungeprüften Version des Jahres- und Konzernabschlusses dürfte für eine in Deutschland börsennotierte Gesellschaft nahezu beispiellos sein. Was ist passiert? Warum sind die Adler Real Estate AG ebenso wie die Muttergesellschaft Adler Group S.A. nicht in der Lage, einen von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 vorzulegen, so wie es gesetzlich vorgeschrieben ist?

Nach Vorlage des von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG geprüften Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2021 im April 2022, war die Adler Group fest davon ausgegangen, dass KPMG ihre Mandate für die Adler Group und ihre Tochtergesellschaften fortsetzen wird. Leider ist es anders gekommen: KPMG teilte der Adler Group am 17. Mai 2022 überraschend mit, nicht mehr als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften zur Verfügung zu stehen.

Seitdem hat die Adler Group alles in ihrer Verantwortung Stehende unternommen, einen Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss 2022 zu bestellen. Dazu zählte u.a. eine durch das Amtsgericht Berlin erwirkte Bestellung von KPMG für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses der Tochtergesellschaft Adler Real Estate AG, welche KPMG erneut ablehnte. Bis zuletzt blieben die Anstrengungen der Adler Group leider ohne Erfolg. Die Bemühungen, einen Abschlussprüfer zu mandatieren, dauern an. Deswegen erfolgt heute die Veröffentlichung des Jahres- und Konzernabschlusses der ADLER Real Estate AG in der ungeprüften Version. Darüber sind im Vorfeld alle relevanten Behörden und Organisationen detailliert informiert worden, um etwaige Sanktionen zu vermeiden.

Mittlerweile setzt die Adler Group mit Unterstützung und in enger Abstimmung mit ihren Anleihegläubigern einen Restrukturierungsplan um, der u.a. vorsieht, bis zum 30. September 2024 einen geprüften Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 vorzulegen. Sobald ein Abschlussprüfer mandatiert ist, und dieser seiner Pflicht zur Prüfung nachkommt, wird auch die ADLER Real Estate AG eine geprüfte Version des Jahres- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 nachreichen.

/// KENNZAHLEN

In Mio. EUR		
Gewinn- und Verlustrechnung	2022	2021
Nettomieteinnahmen	133,2	225,6
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	114,5	190,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-18,8	0,6
EBIT	-410,0	375,8
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-459,3	74,6
Konzernergebnis	-459,3	74,6
FFO I	45,0	71,4
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) ¹⁾	0,41	0,65
Bilanz	31.12.2022²⁾	31.12.2021²⁾
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	3.162,5	3.413,1
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert)	1.977,2	2.330,2
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) ¹⁾	18,07	21,30
EPRA Loan-to-value in %	50,2	52,3
WACD	2,2	2,0
Cashflow	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	25,1	18,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	869,2	1.105,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-886,1	-976,2
Mitarbeiter	31.12.2022	31.12.2021
Mitarbeiteranzahl	285	775
Vollzeitäquivalente	269	723
Mieteinheiten³⁾	2022	2021
Zahl der Mieteinheiten	11.495	10.010
– davon Wohneinheiten	11.219	9.833
– davon Gewerbeeinheiten	276	177
Durchschnittsmiete (EUR/Monat/qm)	7,07	6,96
Leerstandsquote (%)	1,8	2
Marktwert Investment Properties einschließlich Vorräte	1.934	1.676
Jahresnettokaltmiete	61,2	52,9

¹⁾ Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag

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

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

/// INHALT

PORTFOLIO	6
DIE ADLER-AKTIE	6
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	7
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022	11
Grundlagen des Konzerns der ADLER Real Estate AG	12
Wirtschaftsbericht	13
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	16
Nachtragsbericht	26
Prognosebericht	26
Weitere gesetzliche Angaben	27
Risiko- und Chancenbericht	32
Berichterstattung für die ADLER Real Estate AG nach Handelsrecht	47
KONZERNBILANZ	54
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	56
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	58
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	60
KONZERNANHANG 2022	63
Allgemeine Angaben	64
Grundlagen der Rechnungslegung	64
Konsolidierungsgrundsätze	68
Konsolidierungskreis, Unternehmenszusammenschlüsse und Immobilienobjektgesellschaften	70
Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	72
Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	85
Segmentberichterstattung	87
Erläuterungen zur Konzernbilanz	89
Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	113
Angaben zu Erlösen aus Verträgen mit Kunden nach IFRS 15	120
Angaben zu Finanzinstrumenten und Fair Values	122
Angaben zu Leasingverhältnissen nach IFRS 16	141
Kapitalrisikomanagement	144
Sonstige Angaben	145
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	170
RECHTLICHER HINWEIS	170
AUF EINEN BLICK	171

/// PORTFOLIO

DAS BESTANDSPORTFOLIO

Ende 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. Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich im Wesentlichen durch den Erwerb eines Portfolios von 1.400 Mieteinheiten von der Muttergesellschaft Adler Group ergeben. 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 2022 wie folgt dar: Die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat lag am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 7,07, der Leerstand (ohne in Renovierung befindliche Einheiten) erreichte 1,8 Prozent.

Der nach IFRS berechnete Marktwert des gesamten Portfolios machte Ende 2022 EUR 3.010,5 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. Auch wenn im Jahresverlauf 2022 kräftige Kursauschläge zu verzeichnen waren, lag der Aktienkurs am Ende des Jahres ziemlich exakt auf dem Niveau vom Jahresbeginn. Die ADLER-Aktie entwickelte sich damit wesentlich besser als der Branchenindex Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst und 2022 etwa 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.

/// STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATS ZUM AUFGESTELLTEN, UNGEPRÜFTEN JAHRESABSCHLUSS

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

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

Personelle Veränderungen

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich folgende Veränderungen im Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG ergeben: Thomas Zinnöcker wurde am 11. November 2022 durch das zuständige Gericht zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Zunächst wurde Herr Thomas Zinnöcker durch Beschluss der Hauptversammlung am 31. August 2022 in den Aufsichtsrat gewählt und folgte damit Herrn Dr. Peter Maser nach. Herr Dr. Maser war mit Wirkung zum 14. März 2022 als Nachfolger des aus persönlichen Gründen ausgeschiedenen Claus Jorgensen durch das zuständige Gericht in den Aufsichtsrat bestellt worden. Infolge der Erhebung von Anfechtungsklagen gegen den Wahlbeschluss, legte Herr Thomas Zinnöcker sein Amt als Aufsichtsratsmitglied mit Wirkung zum 10. November 2022 nieder.

Sitzungen des Aufsichtsrats

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

Im Geschäftsjahr 2022 fanden insgesamt vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen statt, die als Präsenzsitzungen geplant waren, aufgrund der unterschiedlichen Einschränkungen zur Eindämmung der Coronapandemie aber sämtlich in Form von Videokonferenzen abgehalten wurden, und zwar am 30. April, 27. Mai, 8. September und 8. Dezember. Zusätzliche Aufsichtsratssitzungen wurden für den 9. Januar, den 23. März, den 25. August und den 31. August anberaumt. Dabei ging es im Januar im Wesentlichen um eine Verschiebung des Veröffentlichungszeitpunktes der Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2021, im März um die Sonderuntersuchung der KPMG zu den Vorwürfen eines Shortsellers und am 25. August um Veräußerungsprojekte. Die Sitzung am 31. August diente der Konstitution des Aufsichtsrates nach der Hauptversammlung. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an diesen Sitzungen teil. Daneben erfolgten weitere Beschlussfassungen im Rahmen von außerordentlichen Sitzungen oder Video-/Telefonkonferenzen sowie durch Umlaufbeschlüsse. Auch an diesen Beschlussfassungen nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats teil. Daneben fanden weitere, dem Informationsaustausch dienende Gespräche ohne zusätzliche Beschlussfassung statt.

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

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

Tätigkeitsschwerpunkte

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen regelmäßigen Sitzungen durchgängig mit den für den Konzern und die Gesellschaft bedeutsamen Fragen der Unternehmensstrategie, der Unternehmensplanung und der Geschäftsentwicklung sowie Fragen der Finanz- und Investitionsplanung befasst. Dabei unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten über den Gang und die Lage der Geschäfte, die Rentabilität und die Liquidität der Gesellschaft und des Konzerns sowie über die verfolgte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung. Gegenstand der Befassung war darüber hinaus die ebenfalls quartalsmäßige Risiko- und Compliance-Berichterstattung.

Ein Schwerpunkt der Aufsichtsrats Tätigkeit war die Begleitung von Maßnahmen im Zusammenhang mit den Anschuldigungen der Viceroy Research LLC gegen die Gesellschaft. Dazu gehörten die Bemühungen um den Verkauf bestimmter Assets ebenso wie der Umgang mit den bestehenden Forderungen aus früheren Assetverkäufen, deren Zahlungsziele teilweise bereits verlängert worden waren. Wichtige Themen waren zudem die Rückzahlung der in der ersten Jahreshälfte 2022 fälligen Unternehmensanleihe und anderer Verbindlichkeiten, der Rückzug der LEG vom Erwerbsvorhaben der Anteile an der BCP und eine Kreditgewährung an diese mehrheitlich gehaltene Konzerngesellschaft sowie die Gewährung eines Upstream Darlehens an die Adler Group S.A. Der Aufsichtsrat hatte sich zudem mit dem Verlangen der Adler Group als Mehrheitsgesellschafter nach einem Squeeze-out zu beschäftigen. Zusätzlich befasste sich der Aufsichtsrat gegen Ende des Jahres mit der Restrukturierung der ADLER Real Estate im Zusammenhang mit der Restrukturierung bei der Adler Group. In deren Zusammenhang verpflichteten sich Anleihegläubiger der Adler Group zur Stabilisierung der Adler-Gruppe, zu der auch die ADLER Real Estate gehört und mithin zur Bereitstellung einer besicherten Fremdfinanzierung im Falle eines positiven Sanierungsgutachtens, einer Anpassung der Anleihebedingungen und der Bereitstellung von Sicherheiten. Teil der Vereinbarung war zudem die Verlängerung des von der ADLER Real Estate an die Adler Group gewährten Darlehens bis zum 25. April 2023 und im Gegenzug die marktübliche Besicherung. Mitglieder des Aufsichtsrats engagierten sich zudem sehr bei der Suche nach einem neuen Abschlussprüfer, nachdem die KPMG mitteilte für eine weitere Zusammenarbeit nicht zur Verfügung zu stehen.

Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK)

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

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

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

Im Dezember 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam eine aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben, die auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist. Das zum 1. Januar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie (ARUG II) sowie die Neufassung des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Version vom 28. April 2022 wurden dabei laufend verfolgt und finden in der Arbeit des Aufsichtsrats im notwendigen Umfang Berücksichtigung.

Im Geschäftsjahr 2022 hat es sowohl aufseiten des Aufsichtsrats als auch aufseiten des Vorstands keine Anhaltspunkte für Interessenkonflikte gegeben.

Aufgestellter, ungeprüfter Jahres- und Konzernabschluss 2022

Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss (HGB) sowie der Konzernabschluss (IFRS) einschließlich des zusammengefassten Lageberichts zur Durchsicht vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat beriet auf seiner Bilanzsitzung am 26. April 2023 mit dem Vorstand die Unterlagen zum Einzel- und Konzernabschluss und erörterte diese eingehend. Nach eingehender Beratung und Durchsicht des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts erklärt sich der Aufsichtsrat mit der vom Vorstand vorgelegten Aufstellung einverstanden. Mit Beschluss vom 26. April 2023 gibt der Aufsichtsrat seine Stellungnahme zum Einzelabschluss 2022 sowie zum Konzernabschluss ab.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss sowie der Konzernabschluss einschließlich zusammengefasstem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 sind weder von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft noch bestätigt worden. Nachdem die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Jahr 2021 einen Versagungsvermerk für den Konzernabschluss und Einzeljahresabschluss erteilte und darüber hinaus mitteilte, für eine weitere Zusammenarbeit nicht zur Verfügung zu stehen, ließ sich bis zum Berichtszeitpunkt trotz erheblicher Mühen und aufwändiger Suche keine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft finden, die die Prüfung des Jahresabschlusses ausführte. Auch eine gerichtliche Bestellung führte zu keinem Ergebnis, da KPMG die gerichtliche Bestellung zum Abschlussprüfer für den Einzel- und Konzernabschluss nicht angenommen hat.

Der Aufsichtsrat ist derzeit aufgrund der fehlenden Prüfung des Jahresabschlusses durch einen Abschlussprüfer an einer Feststellung des Jahresabschlusses gehindert. Daher handelt es sich bei dieser Stellungnahme des Aufsichtsrats nicht um einen Bericht des Aufsichtsrats im Sinne des § 171 Abs. 2 AktG.

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

Berlin, im April 2023

Martin Billhardt
Vorsitzender des Aufsichtsrats

/// ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS DER ADLER REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSMODELL

Die ADLER Real Estate AG ist ein Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbaren 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 der ADLER Real Estate besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen und der Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, wird das Wohnimmobilienportfolio durch An- und Verkäufe verändert oder ergänzt.

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 Tochtergesellschaften 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 zur BCP gehörenden Gesellschaft RT Facility Management GmbH verwaltet.

Wohnimmobilienportfolio

Das Portfolio der ADLER Real Estate 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 die ADLER Real Estate regelmäßig in entsprechendem Umfang.

Akquisitionsstrategie

Nach der Integration in die Adler Group verfolgt die ADLER Real Estate keine eigene Akquisitionsstrategie mehr, sondern ist in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe eingebunden. Das Portfolio wird im Rahmen der Portfoliooptimierung regelmäßig überprüft.

Finanzierungsstrategie

Nach der Integration in die Adler Group verfolgt die ADLER Real Estate keine eigene Finanzierungsstrategie mehr, sondern ist in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe eingebunden. Dasselbe gilt auch für das damit verbundene Risikomanagement.

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

Die ADLER Real Estate verwendet die Nettomieteinnahmen und die Funds from Operations I (FFO I) als wesentliche Steuerungsgrößen. Der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) und der Loan to Value (LTV) werden unter anderem wegen der Einbindung in die Gesamtstrategie der Muttergesellschaft Adler Group nicht vorrangig zur Unternehmenssteuerung eingesetzt.

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

Im Rahmen des Property-Managements werden zahlreiche nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen regelmäßig überwacht. In der nichtfinanziellen Berichterstattung werden einige davon veröffentlicht, die aller-

dings nicht zum aktiven Management des Unternehmens verwendet werden. Ab 2020 ist die ADLER Real Estate 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 werden von Mitarbeitern der Adler Group erledigt, die in anderen Konzerngesellschaften beschäftigt sind und mit denen entsprechende Dienstleistungsverträge bestehen.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

2022 ist die deutsche Wirtschaft als Folge des Ukraine-Konflikts und der anhaltenden Pandemie nur mäßig gewachsen. Im Vergleich zum Vorjahr hat das Bruttoinlandsprodukt preis- und kalenderbereinigt um 1,9 Prozent zugenommen. Die Arbeitslosenquote lag Ende 2022 bei 5,4 Prozent und damit um 0,3 Prozentpunkt höher als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sind die Preise kräftig gestiegen. Die Inflationsrate erreichte 2022 im Jahresdurchschnitt 7,9 Prozent – im Wesentlichen wegen gestiegener Preise für Energie und Nahrungsmittel. Dabei erwies sich die Immobilienbranche als stabilisierender Faktor, denn die Mieten nahmen 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 CO₂-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 CO₂-Abgabe. Diese Maßnahmen kommen Vermietern insofern zugute, als sie dazu beitragen, die Zahlungsfähigkeit insbesondere einkommensschwacher Mieter zu stützen und zu erhalten.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER ADLER REAL ESTATE

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 Real Estate 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 die ADLER Real Estate 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 Group 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 Group, 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 23. Juni 2022 hat die Die ADLER Group S.A. der ADLER Real Estate AG das förmliche Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG übermittelt, wonach die Hauptversammlung der ADLER Real Estate AG über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf die ADLER Group S.A. gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen soll (sog. aktienrechtlicher Squeeze-Out).

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 beschieden 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 Brack Capital Properties N.V. (BCP) abgeben wird. Die LEG nimmt damit Abstand davon, die Aktien der BCP von der ADLER Real Estate zu übernehmen.

Am 14. August 2022 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.

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.

Am 9. Dezember 2022 hat die Adler Group S.A. bekannt gegeben, dass mehr als 60 Prozent der Gesamtheit ihrer Anleihegläubiger der Lock-Up-Vereinbarung beigetreten sind, die mit dem sog. Steering Committee der Anleihegläubiger am 25. November 2022 vereinbart worden war. Mit Überschreiten dieser Schwelle wird die Adler Group die Änderung der Anleihebedingungen, soweit erforderlich, auch in einem alternativen Verfahren herbeiführen, falls die am Freitag, den 2. Dezember 2022, eingeleitete Aufforderung zur Stimmabgabe zur Änderung aller sechs Serien der vorrangigen, unbesicherten festverzinslichen Anleihen der Adler Group nicht erfolgreich sein sollte.

Am 20. Dezember 2022 hat die Adler Group S.A. die Ergebnisse der von ihr initiierten Gläubigerabstimmungen („consent solicitation“) der Anleihegläubiger bekanntgegeben. Die Beschlüsse wurden mit einer Ausnahme für alle Anleiheserien mit einer für die Änderungen ausreichenden Mehrheit gefasst. Mit der vorliegenden Zustimmung von mehr als 78 Prozent der Anleihegläubiger, die an den Gläubigerabstimmungen teilgenommen haben, wird die Adler Group die vorgeschlagenen Änderungen der Schuldverschreibungen nun auf einem alternativen Weg umsetzen.

3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE DES KONZERNS DER ADLER REAL ESTATE AG

ERTRAGSLAGE

Die ADLER Real Estate erzielt ihre Erträge fast ausschließlich aus der Bewirtschaftung seiner Bestandsimmobilien. Darauf ist das Geschäftsmodell ausgelegt und fokussiert.

In Mio. EUR	2022	2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	222,8	337,8
– davon Nettomieteinnahmen	133,2	225,6
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-108,3	-147,0
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	114,5	190,8
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	1.290,6	1.428,7
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.309,5	-1.428,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-18,8	0,6
Personalkosten	-25,5	-40,5
Sonstige betriebliche Erträge	8,4	83,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-76,0	-50,3
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-297,5	225,2
Abschreibungen und Wertminderungen	-115,2	-33,3
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-410,0	375,8
Finanzergebnis	-109,7	-244,5
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,0	0,1
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-519,7	131,4
Ertragsteuern	60,4	-56,8
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-459,3	74,6
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0,0	0,0
Konzernergebnis	-459,3	74,6

Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung

In 2022 gingen sowohl die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (EUR 228,0 Millionen) als auch die Nettomieteinnahmen (EUR 133,2 Millionen) 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, dass die durchschnittliche kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat im Laufe des Berichtszeitraums leicht auf EUR 7,07 Leerstand auf 1,8 Prozent.

Mit den Erträgen fiel auch das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung 2022 geringer aus als im Vorjahr und erreichte EUR 114,5 Millionen.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

2022 hat Adler aus der Veräußerung von Immobilien knapp EUR 1,3 Milliarden an Erträgen erzielt, die im Wesentlichen auf die Portfoliotransaktion mit KKR/Velero zurückzuführen sind. Nach Berücksichtigung der Veräußerungskosten ergab sich ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von minus EUR 18,8 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 russischen Angriffskrieges auf die Ukraine eingetrübten Zukunftsaussichten mit EUR 297,5 Millionen negativ aus.

Aufwand

Der Personalaufwand wird für 2022 mit EUR 25,5 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 Anteilserwerben 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 2022 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von minus EUR 410,0 Millionen. Das Finanzergebnis erreichte ein Minus von EUR 109,7 Millionen und fiel damit besser aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Zwar mussten bestehende Forderungen aus dem Verkauf der Anteile an der Accentro und im Zusammenhang mit einem Joint Venture in großem Umfang wertberichtigt werden, aber die Vereinnahmung der Erwerbsoptionen der LEG an der BCP erbrachte auch einen substantiellen Ertrag.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird mit minus EUR 519,7 Millionen ausgewiesen und, nach Berücksichtigung der Steuergutschrift, das Konzernergebnis mit minus EUR 459,3 Millionen.

Funds from Operations (FFO)

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

In Mio. EUR	2022	2021
Konzernergebnis	-459,3	74,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-459,3	74,6
+ Finanzergebnis	109,7	244,5
+ Ertragsteuern	-60,4	56,8
+ Abschreibungen	115,2	33,3
– Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-297,5	225,2
– Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	33,0	0,1
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	2,7	183,9
+/- Einmal- und Sondereffekte	74,1	3,9
Bereinigtes EBITA¹⁾	76,8	187,8
– Zinsaufwand FFO	19,1	57,1
– Laufende Ertragsteuern	4,3	3,7
– Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	8,3	55,6
FFO I	45,0	71,4
Zahl der Aktien, unverwässert	109.416.860	109.416.860
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,41	0,65
Zahl der Aktien, verwässert	109.416.860	109.416.860
FFO I je Aktie (verwässert)	0,41	0,65

¹⁾ Die substanzwahrenden Investitionen werden in den Einmal- und Sondereffekten dargestellt; das Vorjahr wurde angepasst.

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR	2022	2021
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	52,4	-6,5
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	6,8	2,1
Substanzwahrende Investitionen	8,4	7,7
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,7	0,6
Summe Einmal- und Sondereffekte	68,3	3,9

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	2022	2021
Finanzerträge	82,3	20,1
Finanzaufwendungen	-192,0	-264,6
Wertberichtigungen von Forderungen	0,0	0,0
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	-109,7	-244,5
Anpassungen		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	14,9	45,2
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	15,8	10,6
Sonstige Effekte	59,9	131,6
Zinsaufwand FFO I In Mio. EUR	-19,1	-57,1

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich in 2022 FFO in Höhe von EUR 45,0 Millionen, woraus sich je Aktie ein Wert von EUR 0,41 ergibt. Da keine Wandelschuldverschreibungen mehr ausstehen, gilt dieser Wert auf verwässerter wie unverwässerter Basis.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	31.12.2022	In % der Bilanzsumme	31.12.2022 angepasst ¹⁾	In % der Bilanzsumme angepasst ¹⁾	31.12.2021	In % der Bilanzsumme	31.12.2021 angepasst ¹⁾	In % der Bilanzsumme angepasst ¹⁾
Langfristige Vermögenswerte	1.958,6	47,5	3.110,4	75,4	1.822,7	32,6	3.541,3	63,4
– davon Investment Properties	1.864,4	45,2	3.010,5	72,8	1.662,8	29,8	3.349,2	60,0
Kurzfristige Vermögenswerte	536,0	13,0	823,4	19,9	793,4	14,2	905,9	16,2
– davon Vorräte	21,9	0,5	47,4	1,1	13,2	0,2	63,9	1,1
– davon Zahlungsmittel	119,1	2,9	329,6	8,0	296,8	5,3	321,7	5,8
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	1.630,2	39,5	191,0	4,6	2.968,6	53,2	1.137,5	20,4
Aktiva	4.124,8	100,0	4.124,8	100,0	5.584,7	100,0	5.584,7	100,0
Eigenkapital	1.643,6	39,8	1.643,6	40,1	2.144,0	38,4	2.144,0	38,4
– davon Grundkapital	109,4	2,7	109,4	2,6	109,4	2,0	109,4	2,0
– davon Rücklagen	750,2	18,2	750,2	18,1	772,6	13,8	772,6	13,8
– davon Bilanzgewinn	478,8	11,6	478,8	11,8	830,3	14,9	830,3	14,9
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	305,1	7,4	305,1	7,5	431,7	7,7	431,7	7,7
Langfristige Verbindlichkeiten	1.050,2	25,5	1.475,9	35,6	2.023,9	36,2	2.600,0	46,6
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	594,6	14,4	695,8	16,8	1.088,8	19,5	1.151,7	20,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	337,4	8,2	549,8	13,3	703,8	12,6	1.059,1	19,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	735,5	17,8	938,5	22,6	551,5	9,9	840,6	15,1
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	517,4	12,5	582,4	14,0	421,9	7,6	433,5	7,8
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68,6	1,7	169,6	4,1	35,5	0,6	282,5	5,1
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	695,6	16,9	66,8	1,6	865,3	15,5	0,0	0,0
Passiva	4.124,8	100,0	4.124,8	100,0	5.584,7	100,0	5.584,7	100,0

¹⁾ 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 31. Dezember 2022 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 0,0 Millionen aus, #DIV/0! Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 0,0 Millionen).

Vermögenswerte

Die Investment Properties wurden zum 31. Dezember 2022 mit EUR 1.864,4 Millionen (in der angepassten Rechnung mit EUR 3.010,5 Millionen) ausgewiesen und lagen damit etwas höher als zu Jahresbeginn (EUR 1.6662,8 Millionen). Dabei fielen die negativen Bewertungseffekte geringer aus als die getätigten Investitionen und der Zuwachs durch den Erwerb des Portfolios mit 1.400 Einheiten von der Muttergesellschaft. In der angepassten Rechnung lagen sie wegen der zwischenzeitlich erfolgten Veräußerungen etwas niedriger als zu Jahresbeginn.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 536,0 Millionen (in der angepassten Rechnung EUR 0,0 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 Immobilien der Brack Capital Properties und andere, für die bereits notarielle Kaufverträge vorliegen. In Summe beliefen sie sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 0,0 Millionen.

Eigenkapital/Verbindlichkeiten

Das Eigenkapital betrug Ende Dezember 2022 EUR 1.643,6 Millionen, was wegen der Verluste in 2022 einen Rückgang gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres bedeutet. Die Eigenkapitalquote betrug 39,8 Prozent.

Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen zum 31. Dezember 2022 auf EUR 0,0 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 auf EUR 0,0 Millionen zu.

Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden lagen wegen der zwischenzeitlich erfolgten Veräußerungen deutlich niedriger als im Vorjahr und erreichten am 31. Dezember 2022 EUR 0,0 Millionen.

EPRA Loan to Value (EPRA-LTV)

EPRA hat im Jahr 2022 eine neue Kennzahl eingeführt, das EPRA-Loan-to-Value-Verhältnis. Dieser EPRA-LTV ersetzt den bisher von der ADLER Real Estate genutzten LTV und wird im vorliegenden Geschäftsbericht 2022 erstmalig ausgewiesen. Der EPRA-LTV zeigt das Verhältnis zwischen der Nettoverschuldung und dem Gesamtimmobilienwert eines Immobilienunternehmens wie in den folgenden Tabellen dargestellt.

Am Ende des Berichtszeitraumes machte der EPRA-LTV 50,2 Prozent aus – nach 52,3 Prozent am Jahresende 2021.

In Mio. EUR	Konzern Loan-to-value	Nicht beherr- schende Anteile ²⁾	Summe 2022
Bankdarlehen	406	0	406
Commercial Paper	0	0	0
Hybridkapital	0	0	0
Anleihen	1.112	0	1.112
Fremdwährungsderivate	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	400	-313	87
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	0	0	0
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	0	0	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-119	0	-119
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.799	-313	1.486
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0
Anlageimmobilien	1.864	0	1.864
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien ¹⁾	1.655	-585	1.070
Immobilien in der Projektentwicklungsphase	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	23	0	23
Immobilienvermögen	3.542	-585	2.957
EPRA Loan-to-value	50,8%	53,5%	50,2%

¹⁾ Berücksichtigt zum Zeitwert ausgewiesene Vorräte in Höhe von EUR 22 Mio. sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.

²⁾ Berücksichtigt die Anteile von Minderheitsgesellschaftern an der ADLER-Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („BCP“).

In Mio. EUR	Konzern Loan-to-value	Nicht beherr- schende Anteile ²⁾	Summe 2021
Bankdarlehen	739	0	739
Commercial Paper	0	0	0
Hybridkapital	0	0	0
Anleihen	1.511	0	1.511
Fremdwährungsderivate	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	465	-320	145
Eigegenutzte Immobilien (Schulden)	0	0	0
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	0	0	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-297	0	-297
Nettofinanzverbindlichkeiten	2.418	-320	2.098
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0
Anlageimmobilien	1.663	0	1.663
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien ¹⁾	2.976	-710	2.267
Immobilien in der Projektentwicklungsphase	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	79	0	79
Immobilienvermögen	4.718	-710	4.009
EPRA Loan-to-value	51,2%	45,1%	52,3%

¹⁾ Berücksichtigt zum Zeitwert ausgewiesene Vorräte in Höhe von EUR 13 Mio. sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.

²⁾ Berücksichtigt die Anteile von Minderheitsgesellschaftern an der ADLER-Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („BCP“).

In Mio. EUR	31.12.2022	31.12.2021
Anteile an assoziierten Unternehmen	-3	-10
Sonstige langfristige Vermögenswerte	-49	-2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-34	-18
Short term loans given IC	-282	-270
Ertragsteueransprüche	-7	-7
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	-72	-189
davon Derivate Positiver Marktwert	1	0
Pensionsrückstellungen	1	1
Sonstige Rückstellungen	0	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5	9
davon Leasingverbindlichkeiten langfristig	-4	-5
davon Derivate langfristig	0	-1
Ertragsteuerschulden	95	15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34	27
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21	52
davon Leasingverbindlichkeiten kurzfristig	-1	-2
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	696	865
Nettoverbindlichkeiten	400	465

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 31. Dezember 2022 bei 2,2 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 31. Dezember 2022 EUR 1.590,2 Millionen erreicht (1.776,2 Millionen in der angepassten Rechnung). Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2021 (EUR 2.043,1 Millionen) um 22,2 Prozent abgenommen. Der Rückgang hängt im Wesentlichen mit der Abnahme des Eigenkapitals zusammen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NRV pro Aktie am 31. Dezember 2022 EUR 14,53 (EUR 16,23 angepasst) (31. Dezember 2021: EUR 18,67, EUR 20,98 angepasst).

In Mio. EUR	31.12.2022	31.12.2022 angepasst ¹⁾	31.12.2021	31.12.2021 angepasst ¹⁾
Eigenkapital	1.643,5	1.643,5	2.144,0	2.144,0
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-305,1	-305,1	-431,7	-431,7
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.338,4	1.338,4	1.712,3	1.712,3
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	145,4	255,9	281,7	442,3
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	0,0	2,7	0,0	-5,5
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	106,8	179,5	94,9	191,8
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	-0,7	-0,5	1,3	1,3
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	0,2	0,1	-0,4	-0,4
EPRA NRV (verwässert)	1.590,2	1.776,2	2.089,8	2.341,8
Firmenwert – Synergien	0,0	0,0	-46,7	-46,7
Bereinigter EPRA NRV (verwässert)	1.590,2	1.776,2	2.043,1	2.295,1
Anzahl der Aktien, verwässert	109.416.860	109.416.860	109.416.860	109.416.860
EPRA NRV je Aktie (verwässert)	14,53	16,23	19,10	21,40
Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)	14,53	16,23	18,67	20,98

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

FINANZLAGE

In Mio. EUR	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	25,1	18,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	869,2	1.105,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-886,1	-976,2
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-0,4	-1,5
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	0,0	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	321,7	149,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	329,5	296,8

In 2022 resultierte aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 25,1 Millionen.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich in der Berichtsperiode ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 869,2 Millionen, der im Wesentlichen auf Kaufpreiszahlungen für die Veräußerungen von Bestandsimmobilien im Zuge der Portfoliotransaktion mit KKR/Velero zurückzuführen ist. Gegenläufig haben sich Investitionen in den Immobilienbestand ausgewirkt, insbesondere die Akquisition von 1.400 Mieteinheiten von der Muttergesellschaft.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug EUR 886,1 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 31. Dezember 2022 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 329,5 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 296,8 Millionen).

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns werden weiterhin positiv eingeschätzt: Die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert hoch. Die Verluste des vergangenen Jahres gehen überwiegend auf nicht liquiditätswirksame Bewertungseffekte oder Wertberichtigungen zurück. Die Bilanzstruktur ist solide und die Finanzierung langfristig gesichert, nachdem der Restrukturierungsplan der Adler Group S.A., der Muttergesellschaft der ADLER Real Estate AG, genehmigt worden ist.

4. NACHTRAGSBERICHT

Am 9. Januar 2023 hat das Amtsgericht Berlin Charlottenburg die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 bestellt.

Am 11. Januar 2023 lehnt die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die gerichtliche Bestellung zum Abschlussprüfer für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ab.

Am 12. Januar 2023 hat sich die Adler Group mit der Mehrheit der Anleihegläubiger, die eine Lock-up-Vereinbarung unterzeichnet haben, darauf verständigt, dass ein englischer Restrukturierungsplan die angemessene alternative Umsetzungsmethode ist. Um mit diesem englischen Restrukturierungsplan fortzufahren, hat Adler die hundertprozentige Tochtergesellschaft, die AGPS BondCo PLC als Hauptschuldnerin und neue Emittentin bezüglich aller Verbindlichkeiten aus den Anleihen eingesetzt und, wie in den Anleihebedingungen vorgeschrieben, eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie zugunsten der Anleihegläubiger abgegeben. Die neue Emittentin wird einen englischen Restrukturierungsplan einleiten, um die vorgeschlagenen Änderungen an den Anleihen mit der Unterstützung der erforderlichen Mehrheit der Anleihegläubiger umzusetzen.

Am 17. März 2023 hat die Adler Group S.A. ihr förmliches Verlangen vom 23. Juni 2022 hinsichtlich der Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft auf die Adler Group bestätigt und mitgeteilt, dass sie die zu zahlende Barabfindung auf EUR 8,76 je Aktie festgelegt hat. Die Beschlussfassung ist Tagesordnungspunkt der Hauptversammlung der Adler Real Estate AG am 28. April 2023.

Am 31. März 2023 wurde das Fälligkeitsdatum eines Teils des Darlehensvertrags über bis zu EUR 200 Millionen mit der Tochtergesellschaft BCP vertraglich neu vereinbart. EUR 70 Millionen aus diesem Darlehensvertrag werden erst am 30. Juni 2024 fällig, wenn besondere Bedingungen erfüllt sind, insbesondere Sicherheiten gewährt werden.

Am 12. April 2023 hat der High Court of Justice of England and Wales den Restrukturierungsplan gemäß Part 26A des Companies Act 2006 der AGPS BondCo PLC, einer 100 %-igen Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., Muttergesellschaft der ADLER Real Estate AG, genehmigt. Mit der Genehmigung sind wesentliche Voraussetzungen für die Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen der AGPS BondCo PLC und der Gewährung der Fremdfinanzierung durch einen Teil der Anleihegläubiger an die Adler-Gruppe erfüllt.

Am 14. April 2023 wurde die Laufzeit des bestehenden Darlehens der ADLER Real Estate AG an die Adler Group S. A. in Höhe von EUR 265 Millionen per Änderungsvereinbarung bis zum 30. April 2023 verlängert.

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

5. PROGNOSEBERICHT

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2023 basieren auf der aktuellen, alle Konzernunternehmen der ADLER Real Estate umfassenden Planung.

Rahmenbedingungen weiter stabil

Die ADLER Real Estate rechnet damit, dass auf Basis der Erwartung eines weiter anhaltenden mäßigen Wirtschaftswachstums die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft auch 2023 stabil bleiben und die Nachfrage nach Wohnraum zumindest in den Ballungsgebieten auch weiterhin das Angebot übersteigt. Es kommt hinzu, dass die zahlreichen Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, wenn auch möglicherweise nur zeitlich begrenzt, Unterkunft benötigen.

Für 2023 erscheint daher erneut die Erwartung eines anhaltend hohen Vermietungsstandes gerechtfertigt. Ebenso wie die Annahme, dass sich weiterhin Spielräume zur Mietanpassung ergeben.

Mit kleinerem Portfolio erfolgreich bleiben

Die Transaktionen des letzten Jahres haben das Portfolio von ADLER deutlich bereinigt und verkleinert. Das wirkt sich zwangsläufig auf die Nettomieteinnahmen und die FFO I aus. Entsprechend rechnet ADLER 2023 mit Nettomieteinnahmen in einer Größenordnung von EUR 108 bis 115 Millionen. Nach der Genehmigung des Umstrukturierungsplans der Adler Group verzichtet die Adler Real Estate auf eine Prognose der FFO I für das Jahr 2023, da sich die Gruppe derzeit in erster Linie auf die Steuerung ihrer Liquiditätssituation und den Abbau des Fremdkapitals durch Veräußerung von Vermögenswerten und Portfolios konzentriert.

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

	Abschluss 2022	Prognose 2022	Δ Abschluss zu Prognose
Nettomieteinnahmen (Mio. EUR)	133,1	128 bis 133	knapp übertroffen
FFO I (Mio. EUR)	45,1	34 bis 35	übertroffen

Prognosen des Vorjahres erreicht

ADLER hat seine selbstgesteckten Ziele für 2022 erreicht. Während die Nettomieteinnahmen knapp über dem anvisierten Zielkorridor lagen, übertrafen ihn die FFO I deutlich. In Summe haben die Prognosen für 2022 ein durchaus zutreffendes Bild von der aus damaliger Sicht zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der ADLER Real Estate AG vermittelt.

6. WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das voll eingezahlte Grundkapital der ADLER Real Estate AG beträgt zum 31. Dezember 2022 EUR 109.416.860 (Vorjahr: EUR 109.416.860) und ist eingeteilt in 109.416.860 (Vorjahr: 109.416.860) nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

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

Direkte oder indirekte Stimmrechte von mehr als zehn Prozent

Der Gesellschaft sind folgende direkte oder indirekte Beteiligungen von mehr als zehn Prozent der Stimmrechte zum Ende des Jahres 2022 bekannt:

Eine Beteiligung der Adler Group S.A., Luxemburg, Luxemburg, in Höhe von insgesamt 106.027.869 Stimmrechten. Dies entspricht am Bilanzstichtag einem Anteil von 96,90 Prozent am Grundkapital.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

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

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

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

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

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

1.603.232 eigene Aktien im Rahmen eines Debt-to-Equity-Swaps an die Adler Group übertragen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 verblieben demnach keine eigenen Aktien bei der Gesellschaft.

Genehmigtes Kapital gem. § 4 Abs. 2 der Satzung

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

Genehmigtes Kapital gem. § 4 Abs. 3 der Satzung

Gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis einschließlich 10. Juni 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 392.513,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von bis zu 392.513 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den in § 4 Abs. 3 der Satzung bestimmten Fällen auszuschließen.

Bedingtes Kapital gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung

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

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

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

Bedingtes Kapital gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung

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

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

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

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

Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen

Ermächtigung 2019

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

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

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

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

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

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

Vergütung des Aufsichtsrats

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

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

Angaben zu den Praktiken der Unternehmensführung*

Die Adler Real Estate AG ist als Konzerngesellschaft der Adler Group eingebunden in die Corporate Governance der Muttergesellschaft. Alle für die Adler Group gültigen Richtlinien und Regelungen Corporate Governance und Compliance betreffend gelten auch für die ADLER Real Estate. Die wesentlichen Leitlinien finden sich auf der Webseite der Muttergesellschaft unter <https://www.adler-group.com/investor-relations/corporate-governance/compliance-und-richtlinien>

Das Risikomanagementsystem (RMS) gilt ebenfalls im gesamten Mutterkonzern und ist daher auch für die ADLER Real Estate relevant. Es ist im Risiko- und Chancenbericht beschrieben. Das interne Kontrollsystem (IKS) ist ein Teilbereich des Risikomanagementsystems. Über im Risikomanagementsystem etablierte Kontrollmaßnahmen können Prozessrisiken vermieden oder reduziert werden. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Adler Group wird an der Standardisierung der Prozesse gearbeitet, um organisatorische Strukturen, Abläufe und verwendete IT-Systeme in Ihrer Komplexität mit dem Ziel zu reduzieren, interne Kontrollen und Funktionstrennungen noch effizienter und effektiver zu gestalten. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) ist im Risiko- und Chancenbericht beschrieben.

Für Adler ist Compliance ein wesentliches Element der verantwortungsvollen und erfolgreichen Unternehmensführung (Corporate Governance). Adler hat Verhaltensregeln in einem Verhaltenskodex sowie in Richtlinien festgelegt. Der Verhaltenskodex legt Grundwerte fest sowie enthält Regelungen insbesondere zu Korruptionsprävention, Interessenkonflikten, Datenschutz und Antidiskriminierung. Zu den unternehmensweit gültigen Richtlinien gehört insbesondere auch die Antikorruptionsrichtlinie, Antidiskriminierungsrichtlinie, Hinweisgeberrichtlinie sowie Datenschutzrichtlinie. Jedem Mitarbeiter und jeder Führungskraft obliegt es, die geltenden rechtlichen Bestimmungen sowie internen Regelungen genau einzuhalten. Compliance ist eine Aufgabe der gesamten Adler Group, die gleichermaßen von Führungskräften und Beschäftigten wahrzunehmen ist. Zur Einhaltung von Rechtsvorschriften und unternehmensinternen Richtlinien bestehen unterschiedliche Maßnahmen und Kontrollen.

Das Risikomanagementsystem, das interne Kontrollsystem und das Compliance Management System sind dynamische Systeme, die auf Veränderungen des Geschäftsmodells, der Art und des Umfangs der Geschäftsvorfälle oder der Zuständigkeiten laufend angepasst werden. Mittels in den Prozessen der Systeme integrierter Kontrollen sowie Prüfungen der internen Revision überwachen wir Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme. Damit einhergehend ergeben sich sowohl aus der prozessabhängigen als auch aus

* Dieser Abschnitt beschreibt lageberichtsfremde Angaben und wurde im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung nicht geprüft.

der prozessunabhängigen Überwachung der internen Revision Verbesserungspotenziale hinsichtlich der Angemessenheit und der Wirksamkeit der Systeme. Zur Gesamtbeurteilung dieser Managementsysteme stellen Vorstand und Aufsichtsrat fest, dass keine der im Berichtsjahr identifizierten Verbesserungspotenziale gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit der beiden Managementsysteme sprechen.

Die ADLER Real Estate ist dem Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet. Abweichungen von diesem Kodex werden im Rahmen der Erklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite der Gesellschaft unter der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance veröffentlicht und sind dort abrufbar unter: <http://adler-ag.com/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung>

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

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

Der Abhängigkeitsbericht ist bislang aufgrund der fehlenden Prüfung des Jahresabschlusses durch einen Abschlussprüfer nicht von einem Abschlussprüfer geprüft worden (§ 313 AktG).

7. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

Die Adler Real Estate AG überwacht und kontrolliert kontinuierlich sämtliche Risikopositionen, um einerseits Entwicklungen zu vermeiden, die ihren Bestand oder den ihrer Tochtergesellschaften gefährden könnten, und um andererseits jegliche sich bietende Chancen zu nutzen. Das Risikomanagement der Adler Group S.A. als Muttergesellschaft der ADLER Real Estate steht über sämtlichen organisatorischen Regelungen und basiert auf einem Risikomanagementsystem („Risikomanagementsystem“), anhand dessen Geschäftsrisiken überwacht, identifiziert und angegangen werden. Das Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der Gesellschaft, wesentliche Risiken innerhalb der ADLER Real Estate und in ihrem Umfeld kontinuierlich zu identifizieren und zu bewerten. Vorstand und Aufsichtsrat sehen gegenwärtig keine Risiken, die den Fortbestand des Konzerns gefährden.

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der ADLER Real Estate umfasst alle organisatorischen Regelungen und Maßnahmen, die notwendig sind, um Geschäftsrisiken zu überwachen und zu identifizieren, um ihnen mit geeigneten Gegenmaßnahmen zu begegnen. Als Bestandteil des Risikomanagements richtete die Adler Group im Jahr 2020 ein konzernweites Risikomanagementsystem ein, um alle identifizierbaren Risiken zu erfassen und regelmäßig zu bewerten. Anhand des Risikomanagementsystems entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat über die Maßnahmen, die zur Bewältigung der jeweiligen Risiken zu ergreifen sind, denen sich die ADLER Real Estate als Teil der Adler Group gegenüber sieht. Das Risikomanagementsystem ist auf die Unter-

nehmensstrategie und Portfoliostruktur abgestimmt und als angemessenes und wirksames Frühwarn- und Steuerungsinstrument konzipiert. Es wird regelmäßig durch den Konzern überprüft, um sicherzustellen, dass es an das aktuelle Risikoumfeld und alle relevanten Veränderungen in Bezug auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns angepasst wird.

Das Risikomanagementsystem ist im konzernweiten Risikomanagement-Handbuch dokumentiert, das die sechs wesentlichen Risikokategorien sowie die entsprechenden Prozesse, Verantwortlichkeiten und Berichtspflichten beschreibt, auf die nachstehend näher eingegangen wird.

Um das für eine Organisation von der Größe der ADLER Group angemessene Risikoniveau zu bewerten und anzugehen, wird ein Scoring-Modell verwendet, das den einzelnen identifizierten Risiken bzw. Risikounterkategorien einen qualitativen Risikowert (Score) zuweist. Die nachstehend beschriebene qualitative Bewertung basiert auf dem erwarteten Verlust und der Eintrittswahrscheinlichkeit eines jeden Risikos. Darüber hinaus wurde 2022 ein Top-Down-Quantifizierungs-Scoring-Modell in das Risikomanagementsystem eingeführt, das zwischen den Auswirkungen eines bestimmten Risikos auf das operative Ergebnis („FFO“) und den Auswirkungen eines bestimmten Risikos auf die Bilanzsumme unterscheidet, wie im nachstehenden Abschnitt „Risikoquantifizierung und Risikotragfähigkeit“ näher erläutert.

Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten

Die Unternehmensleitung trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement und entscheidet über Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und über dessen Ressourcenausstattung. Sie legt die Risikostrategie und -grundsätze des Konzerns und der ADLER Real Estate sowie die Verfahren zur Risikosteuerung fest. Im Rahmen der Risikostrategie werden die Richtlinien für das operative Risikomanagement definiert, die unter anderem maximale Verlustgrenzen (sog. Limits) vorgeben, bei deren Überschreiten Maßnahmen zur Risikosteuerung verpflichtend einzuleiten sind oder Toleranzgrenzen bestimmen, bis zu denen ein Risiko akzeptiert werden kann.

Der Aufsichtsrat diskutiert Chancen und Risiken in regelmäßigen Abständen und überprüft die Wirksamkeit der aktuellen Risikomanagement- und internen Kontrollverfahren.

Die Risikoverantwortlichen – meist Bereichsleiter oder Abteilungsleiter – sind dafür zuständig, alle wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich zu identifizieren, zu bewerten, zu dokumentieren, zu steuern und zu kommunizieren. Sie sind dafür verantwortlich, Risiken an das zentrale Risikomanagement (wie nachstehend definiert) zu melden.

Risikomanagement-Prozesse

Das zentrale Risikomanagement koordiniert den Risikomanagement-Prozess, plausibilisiert und konsolidiert die Ergebnisse der Risikoidentifikation und -bewertung, die von den Risikoverantwortlichen geliefert werden und erstellt regelmäßige Berichte an das Senior Management und den Verwaltungsrat.

Zugleich wurde ein Frühwarnsystem mit unterschiedlichen Frühwarnindikatoren etabliert. Die Unternehmensleitung wird dadurch in die Lage versetzt, rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zur Risikovermeidung zu ergreifen.

Risikoidentifikation und Bewertung

Der Zweck der Scoring-Modelle besteht darin, der ADLER Real Estate Konzern Mittel an die Hand zu geben, um Risiken zu identifizieren, zu bewerten und anhand einer Rangliste zu priorisieren. Die Scoring-Modelle werden ferner zur Bewertung der Relevanz der beurteilten Risiken verwendet, um wesentliche Risiken zu identifizieren. Das Risiko-Scoring ermöglicht es der ADLER Real Estate außerdem, Risiken kontinuierlich zu überprüfen und zu überwachen.

Kategorien:

Die Risiken werden in die folgenden sechs Kategorien eingeteilt:

- Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und politische Rahmenbedingungen
- Strategische Risiken
- Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken
- Operative Risiken der Immobilienverwaltung (Bestand)
- Betriebsrisiken in der Projektentwicklung
- Unternehmensspezifische Risiken (Reputationsrisiken etc.)

Den sechs Risikokategorien sind 38 Risikounterkategorien mit insgesamt 106 Einzelrisiken zugeordnet.

Qualitative Risikobewertung

Anhand eines Scoring-Modells wird den Einzelrisiken oder auch Risikounterkategorien ein qualitativer Risikowert (Score) zugewiesen. Er richtet sich nach potentieller Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit, die jeweils wiederum in die folgenden sechs Stufen aufgeteilt sind:

Schadenshöhe	Bedrohlich (6)	3,5	4	4,5	5	5,5	6
	Gravierend (5)	3	3,5	4	4,5	5	5,5
	Einschneidend (4)	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	Wesentlich (3)	2	2,5	3	3,5	4	4,5
	Mittel (2)	1,5	2	2,5	3	3,5	4
	Gering (1)	1	1,5	2	2,5	3	3,5
		Unwahrscheinlich (1)	Fernliegend (2)	Selten (3)	Denkbar (4)	Möglich (5)	Wahrscheinlich (6)
Eintrittswahrscheinlichkeit							

Bereits ergriffene Maßnahmen zur Minderung oder Abwendung des Risikos werden bei der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt.

Ein Einzelrisiko oder eine Risikounterkategorie werden als relevant angesehen, wenn sie einen Risikoscore von größer als 3,0 haben, und als sehr relevant, wenn sie einen Risikoscore von größer als 4,5 aufweisen. Als existenzbedrohend werden jene Risiken und Risikounterkategorien angesehen, die einen Risikoscore von größer/gleich 5 haben.

Darüber hinaus wird ein Risiko oder eine Risikounterkategorie als „wesentlich“ definiert, wenn die Gewichtung in der Gesamtrisikobewertung 5 Prozent übersteigt (berechnet als das Gewicht der Risikokategorie

multipliziert mit dem Gewicht des Risikos oder der Risikounterkategorie innerhalb der Risikokategorie). In diesem Risikobericht werden nur solche Risiken erläutert, die in diesem Sinne wesentlich sind und gleichzeitig einen Risikoscore von größer 4,5 erreichen.

Risikoquantifizierung und Risikotragfähigkeit

2022 wurde das Risikomanagementsystem auf Basis des qualitativen Risiko-Scorings um ein Top-Down-Quantifizierungsmodell ergänzt. Dabei wird nach den Auswirkungen eines Risikos auf das FFO, also den liquiditätswirksamen Teil der Gewinn- und Verlustrechnung, und auf die Bilanz unterschieden.

Die Einordnung der Risiken in die Übersichtstabelle (Heatmap) ergibt sich aus dem im Risikofall zu erwartenden negativen Beitrag (in Millionen EUR) entweder auf das FFO oder auf die Bilanz (oder beides) und der in Prozent ausgedrückten Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos. Beide Kriterien sind, wie in der qualitativen Risikoanalyse, in dieselben sechs Risikoklassen aufgeteilt.

Bereits ergriffene Maßnahmen zur Minderung oder Abwendung des Risikos werden bei der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Die Top-Down-Quantifizierung erfolgt auf Ebene der Unterkategorien in Abhängigkeit von ihrem gewichteten Beitrag zum Risiko-Score der ADLER Real Estate.

Schadensklassen und Klassen der Eintrittswahrscheinlichkeit sind wie folgt festgelegt:

Möglicher negativer Beitrag

Risikoklasse	FFO* (in Mio. EUR)	Bilanz* (in Mio. EUR))
Bedrohlich (6)	> 200	> 1.500
Gravierend (5)	> 100 – 200	> 750 – 1.500
Einschneidend (4)	> 30 – 100	> 225 – 750
Wesentlich (3)	> 10 – 30	> 75 – 225
Mittel (2)	> 4 – 10	> 30 – 75
Gering (1)	> 0 – 4	> 0 – 30

* Erwarteter negativer Beitrag über zwei Jahre

Eintrittswahrscheinlichkeit

Risikoklasse	Prozent
Wahrscheinlich (6)	> 90
Möglich (5)	> 75 – 90
Denkbar (4)	> 50 – 75
Selten (3)	> 25 – 50
Fernliegend (2)	> 10 – 25
Unwahrscheinlich (1)	> 0 – 10

Überwachung und Berichterstattung

Das Risikomanagementsystem wird fortlaufend daraufhin überwacht, ob die im Rahmen des Risikomanagements ergriffenen Maßnahmen die gewünschte Wirkung erzielt haben.

Das zentrale Risikomanagement erstellt einmal im Quartal einen Risikobericht, der die Unternehmensleitung und den Aufsichtsrat über die relevanten Risiken, den aktuellen Stand und weitere Entwicklungen informiert. Entstehen neue Risiken mit potentiell erheblichen Auswirkungen oder verändern sich bestehende Risiken in Richtung höherer Relevanz, werden Management und Aufsichtsrat zudem unmittelbar darüber unterrichtet.

Internes Kontrollsystem

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

Rechnungslegungsbezogenes IKS

Gemäß den einschlägigen Vorschriften zielt das rechnungslegungsbezogene IKS darauf ab,

- die Rentabilität der Geschäftstätigkeit zu gewährleisten und das Vermögen des Unternehmens zu schützen;
- die Zuverlässigkeit der internen und externen Rechnungslegung zu gewährleisten;
- die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, insbesondere die Übereinstimmung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts mit den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen zu gewährleisten.

Der Bereich Konzernrechnungswesen der Gesellschaft verantwortet die Prozesse für eine einheitliche und standardisierte Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften nach den International Financial and Reporting Standards (IFRS) und dem Handelsgesetzbuch und ist für die Inhalte im Abschlusserstellungsprozess verantwortlich. In wesentlichen Freigabeprozessen ist ein 4-Augenprinzip wirksam. An der Standardisierung der Prozesse wird gearbeitet, um organisatorische Strukturen, Abläufe und verwendete IT-Systeme in Ihrer Komplexität mit dem Ziel zu reduzieren, interne Kontrollen und Funktionstrennungen noch effizienter und effektiver zu gestalten. Ein Projekt wurde aufgesetzt, um das IKS weiter zu formalisieren und damit dokumentierte Transparenz zu schaffen und Prozesse durch sukzessive Digitalisierung und Prozessoptimierung zu verbessern.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung ist die bewusste Trennung von Verwaltungs-, Ausführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen. Die ADLER Real Estate stellt dies durch eine entsprechend getrennte Zuordnung von Verantwortlichkeiten sicher. Zur Sicherstellung einer marktgerechten und zutreffenden Bewertung der Vermögensgegenstände bedient sich die Adler Group der Expertise externer Dienstleister, die auf die Bewertung von Immobilien spezialisiert sind.

In Zusammenarbeit mit der Unternehmensleitung und dem Aufsichtsrat erstellen die internen Prüfer einen risikoorientierten Prüfungsplan und prüfen, ob der gesetzliche Rahmen und die Richtlinien für das Kontroll- und Risikomanagement eingehalten wurden. Die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit der definierten Kontrollen werden so überwacht. Adressaten des Prüfungsberichts sind die Geschäftsleitung und der Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat ist somit in der Lage, mögliche Fehler durch die Geschäftsleitung beseitigen zu lassen und das IKS insgesamt zu optimieren.

Risikosituation

Die Risikosituation der ADLER Real Estate wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2022 hauptsächlich durch die folgenden Faktoren bestimmt: (i) die wirtschaftlichen, politischen und finanziellen Faktoren, die sich auf den Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland auswirkten, (ii) die Vorwürfe eines Leerverkäufers

und die damit verbundenen Untersuchungen, (iii) das Fehlen eines Abschlussprüfers und (iv) die sich verschlechternde Liquidität und die anstehenden Anleihefälligkeiten, auf die nachstehend näher eingegangen wird.

Wirtschaftliche, politische und finanzielle Einflussfaktoren

Die deutsche Wirtschaft litt im gesamten Jahr 2022 unter den steigenden Inflationsraten, den Unterbrechungen in den Lieferketten, dem Anstieg der Energie- und Rohstoffpreise aufgrund des Krieges in der Ukraine (auch für Baumaterialien) sowie den anhaltenden Auswirkungen der Coronapandemie. Der daraus resultierende Konjunkturabschwung in Deutschland und weltweit, die hohen Zinssätze und das verschlechterte Geschäftsklima führten 2022 zu einem Nachfragerückgang bei den Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, was sich auf das Kerngeschäft auswirkte. Hinzu kommt die Frage, ob es der ADLER Real Estate gelingt, ausreichend Vermögenswerte zu attraktiven Preisen zu veräußern, um seinen Schuldendienstverpflichtungen nachzukommen, was von den Bedingungen auf dem deutschen Immobilienmarkt und den oben beschriebenen makroökonomischen, finanziellen, wettbewerbsbezogenen, regulatorischen und anderen Faktoren abhängt, die außerhalb des Einflussbereichs der ADLER Real Estate liegen. Die Veräußerung von Vermögenswerten mit einem erheblichen Abschlag auf den beizulegenden Zeitwert der betreffenden Immobilien könnte negative Auswirkungen auf den Wert des verbleibenden Portfolios haben, wodurch die Fähigkeit der ADLER Real Estate, ihren Schuldendienstverpflichtungen nachzukommen, eingeschränkt und ihre finanzielle Leistungsfähigkeit wesentlich und nachteilig beeinflusst würde.

Vorwürfe des Leerverkäufers und damit verbundene Untersuchungen

Im Oktober 2021 geriet die Adler Group in das Visier eines Leerverkäufers, der in seinem veröffentlichten Bericht verschiedene Anschuldigungen gegen den Konzern erhob. Die Adler Group beauftragte daraufhin KPMG Forensic mit der Durchführung einer forensischen Untersuchung. In dieser im April 2022 abgeschlossenen Untersuchung wurden keine Beweise gefunden, die die Anschuldigungen belegt hätten. In Bezug auf die so genannte Gerresheim-Transaktion an eine angeblich verbundene Partei konnte KPMG Forensic jedoch den Vorwurf nicht entkräften, dass der Verkaufspreis für die Projektgesellschaft überhöht war. Die Adler Group vertritt dabei nach wie vor die Ansicht, dass der in der Transaktion vereinbarte beizulegende Zeitwert der Projektgesellschaft korrekt ist, wie auch in verschiedenen geprüften Jahresabschlüssen ausgewiesen und geprüft. KPMG Forensic stellte bei bestimmten Aspekten der Corporate Governance Mängel fest und merkte an, dass ihr nicht genügend Unterlagen zur Verfügung gestellt worden seien, um die Prüfung abzuschließen. Sie bezog sich auf 800.000 elektronische Dokumente.¹

Im Jahr 2021 leiteten die BaFin und die CSSF eine Prüfung der Konzernabschlüsse und Einzelabschlüsse der Adler Group und der ADLER Real Estate für die Geschäftsjahre 2019, 2020 und 2021 ein. Die BaFin teilte mit, dass der geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 und der dazugehörige zusammengefasste Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Adler Real Estate ihrer Auffassung nach Bilanzierungsfehler enthalte. Im August 2022 und im November 2022 stellte die BaFin Bilanzierungsfehler im Jahresabschluss der ADLER Real Estate für das Geschäftsjahr 2019 fest, die sich auf den Buchwert einer bestimmten Transaktion und auf die Konsolidierung der Gesellschaft im Jahr 2019 beziehen. Die Feststellungen von Bilanzierungsfehlern haben keinen Einfluss auf die Gültigkeit des Jahresabschlusses 2019. Die Adler Group bestreitet die Entscheidung der BaFin und die ADLER Real Estate hat gegen die Entscheidungen der BaFin Rechtsmittel eingelegt.²

¹ Die Erklärung der Adler Group vom 21. April 2022 zu den Ergebnissen der Untersuchung durch KPMG Forensic (und weitere Informationen) zu diesem Thema finden Sie im Bereich Investor Relations auf der Website der Adler Group (www.adler-group.com/investors/veroeffentlichungen/news).

² Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den folgenden Pressemitteilungen der Gruppe: www.adler-group.com/investor-relations/detail-news?tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Bnews%5D=975&Hash=72e080b5aef3cda212a3b9a8eae84828; www.adler-group.com/investor-relations/detail-news?tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Bnews%5D=961&Hash=71f357e70dc8e1632db564a563c613fb.

Die Erklärung der Adler Group vom 21. April 2022 zu den Ergebnissen der Untersuchung durch KPMG Forensic (und weitere Informationen) zu diesem Thema finden Sie im Bereich Investor Relations auf der Website der Adler Group (www.adler-group.com/en/investors/publications/news).

Der Ruf der Adler Group und der ADLER Real Estate wurde durch die Anschuldigungen im Bericht des Leerverkäufers und die anschließenden Untersuchungen und Feststellungen der BaFin und der CSSF erheblich geschädigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Adler Group und die ADLER Real Estate im Zusammenhang mit weiteren Untersuchungen bzw. Feststellungen der BaFin, der CSSF oder anderer Aufsichts- und/oder Regierungsbehörden einem zusätzlichen Reputationsschaden ausgesetzt ist. Diesbezügliche Untersuchungen könnten auch dazu führen, dass die Adler Group und die ADLER Real Estate viel Zeit und Ressourcen aufwenden müssen, um auf diese zu reagieren; die Verhängung einer erheblichen Geldstrafe oder eines Bußgeldes könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit auswirken und ihre Fähigkeit zur Generierung von Liquidität und Einnahmen beeinträchtigen. Die Adler Group und die ADLER Real Estate könnten zudem Gegenstand weiterer Klagen und Untersuchungen werden, die sich aus verschiedenen Anschuldigungen oder forensischen Untersuchungen ergeben. Die Anzahl oder der Ausgang solcher Verfahren und die Auswirkungen, die solche Verfahren oder die oben beschriebenen Sachverhalte auf die Ertragslage der Adler Group und der ADKER Real Estate haben könnten, lassen sich nicht vorhersagen, könnten aber wesentlich sein.

Fehlen eines Wirtschaftsprüfers

Im April 2022 erteilten die KPMG Luxembourg S.A. und die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einen Versagungsvermerk für den Einzelabschluss und den Konzernabschluss der Adler Group und der ADLER Real Estate für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr, da der Abschlussprüfer nicht in der Lage war, ausreichende Nachweise für die vorgenannten Abschlüsse zu erhalten. Der Abschlussprüfer führte dabei an, dass die Voraussetzungen für die Durchführung einer gesetzlichen Abschlussprüfung des Jahresabschlusses 2021 nicht gegeben seien.³ Die KPMG Luxembourg SA erklärte zudem, dass ihre Prüfungsberichte über den Einzelabschluss der Adler Group und den Konzernabschluss für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr nicht länger herangezogen werden sollten. Infolgedessen teilten KPMG Luxembourg S.A. und KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der Adler Group zudem im zweiten Quartal 2022 mit, dass sie für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 der Adler Group bzw. der ADLER Real Estate nicht zur Verfügung stehen.

Das Fehlen eines Wirtschaftsprüfers bis zum April 2023 bedeutete, dass die Adler Group und die ADLER Real Estate nicht in der Lage waren, die Prüfung ihrer Jahresabschlüsse abzuschließen, weshalb das Risiko besteht, dass sie gegen die in ihren verschiedenen Anleihen festgelegten Covenants bezüglich der Berichterstattung verstößen. Im Rahmen der Umsetzung des Restrukturierungsplans der Adler Group (wie nachstehend näher erläutert) wurden die sechs Serien der von AGPS BondCo PLC emittierten vorrangigen unbesicherten Anleihen (die „SUNs“) geändert, um einen Verstoß gegen die Berichtspflichten zu vermeiden. Die Adler Group holte zusätzlich Zustimmungen bzw. Verzichtserklärungen ein, um eine Verletzung der Berichtspflichten im Rahmen ihrer anderen Schuldverpflichtungen zu verhindern.

Am 24. April 2023 kündigte die Adler Group an, Rödl & Partner als Wirtschaftsprüfer für den Einzelabschluss und den konsolidierten Jahresabschluss 2022 der ADLER Real Estate gewonnen zu haben.

³ Die offizielle Stellungnahme der KPMG Luxembourg SA zu diesen Sachverhalten ist auf der Website von KPMG abrufbar (www.kpmg.com/lu/en/home/media/press-releases/2022/04/official-statement-on-adler-group-s-a.html).

Verschlechterung der Liquidität und bevorstehende Fälligkeiten

Die Adler Group hatte im Jahr 2022 mit einer kritischen Liquiditätslage und bevorstehenden Fälligkeiten von Schulden umzugehen, da die ausstehenden Senior Unsecured Notes der ADLER Real Estate über 500.000.000 EUR zu einem Zinssatz von 1,875 Prozent („Adler 2023 SUNs“) am 27. April 2023 fällig wurden und auch weitere Fälligkeiten für ein konzerninternes Darlehen sowie andere Zinszahlungen und Aufwendungen anstanden. Hätte die ADLER Real Estate die anstehende Fälligkeit der Adler 2023 SUNs nicht bedienen können, wären die Gläubiger aus bestimmten Finanzierungsverträgen, einschließlich der SUNs, aufgrund von Drittverzugs Klauseln berechtigt gewesen, ihre Finanzierungsverträge zu kündigen und die entsprechenden Forderungen sofort fällig zu stellen. Eine solche nicht einvernehmliche und unkoordinierte Fälligestellung von ausstehenden Schulden hätte zu einer erheblichen Wertvernichtung führen können, da die ADLER Real Estate und andere Gesellschaften der Adler Group aufgrund der Liquiditätssituation und der Schwierigkeit, Vermögenswerte in der erforderlichen Geschwindigkeit zu angemessenen Preisen zu verkaufen, nicht in der Lage gewesen wären, die Schulden zu diesen vorgezogenen Fälligkeitsterminen zurückzuzahlen. Infolgedessen wären die Geschäftsführungen der Emittentin in diesem Szenario gesetzlich verpflichtet gewesen, für die ADLER Real Estate und die betreffenden Konzernunternehmen der Adler Group ein Konkurs- bzw. Insolvenzverfahren zu beantragen. Daher erreichten die Risikosubkategorien Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants und Liquiditätsrisiko einen Score von mindestens 5 und wurden als bedrohlich für die Existenz der ADLER Real Estate eingestuft.

Aufgrund der oben genannten Risiken hat die Adler Group einen Restrukturierungsplan (den „Restrukturierungsplan“) entwickelt, der die erfolgreiche Umsetzung von Änderungen an den SUNs und eine umfassende Restrukturierung des Konzerns (die „Restrukturierung“) ermöglichen soll. Dabei hat die Adler Group Zugang zu EUR 937,5 Millionen frischen Geldes im Rahmen von vier Kreditfazilitäten (New Money Funding). Der Restrukturierungsplan verbessert die Liquiditätslage der Adler Group, verhindert drohende Zahlungsausfälle im Rahmen der ADLER 2023 SUNs und der anderen SUNs, mindert das Risiko der Kündigung und Fälligestellung der Verbindlichkeiten der Adler Group und verhindert die Einleitung eines Konkurs- oder Insolvenzverfahrens über die Vermögenswerte der Adler Group, der ADLER Real Estate oder einer anderen Konzerngesellschaft.

Die Restrukturierung

Am 12. April 2023 wurde der Restrukturierungsplan vom High Court of Justice für England und Wales genehmigt und die Adler Group gab am 17. April 2023 den Restrukturierungsplan bekannt. Nach Wirksamwerden des New Money Funding steht die für die Bedienung der demnächst fällig werdenden Finanzverbindlichkeiten der Adler Group und der ALLER Real Estate erforderliche Liquidität bereit. Das stabilisiert die wirtschaftliche Situation und verhindert, dass wesentliche Konzerngesellschaften der Adler Group Insolvenz anmelden und Vermögenswerte in dem gegenwärtig schwierigen Marktumfeld mit hohen Abschlägen verkaufen müssen. Für weitere Einzelheiten zur Restrukturierung verweisen wir auf das Kapitel „Wesentliche Ereignisse“ im Konzernlagebericht der Adler Group.

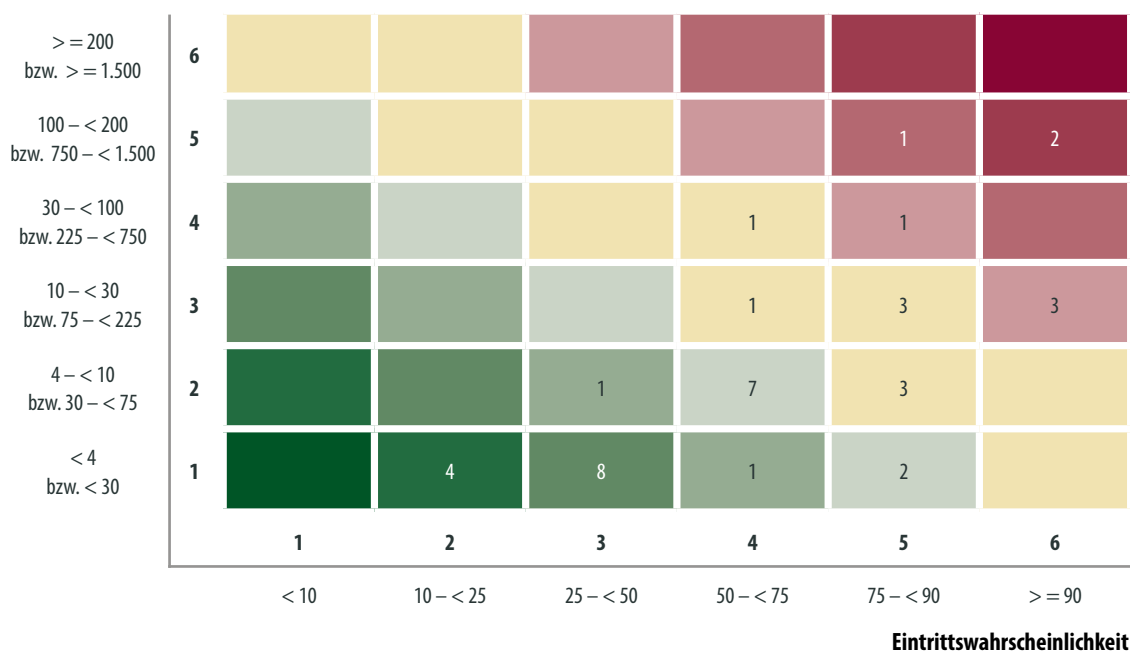
Risikobewertung zum 31. Dezember 2022

Die Risikobewertung zum 31. Dezember 2022 erfolgte im Rahmen von und in Übereinstimmung mit dem oben dargestellten Risikomanagementsystems.

Quantifizierungs-Scoring-Modell

Die nachstehende Heatmap zeigt den Risikostatus zum 31. Dezember 2022, den die ADLER Real Estate anhand seines Top-Down-Quantifizierungs-Scoring-Modells ermittelt hat, und gibt die Anzahl der Risiken in jeder Gruppe von erwarteten Verlusten und Eintrittswahrscheinlichkeiten an:

Schadenshöhe (in Mio. EUR) illiquiditätswirksam bzw. vermögenswirksam



Die sechs Risiken im roten Bereich sind:

- Risiken aus Verstößen gegen finanzielle Covenants (EL 5/PO 6) (als für die Adler Group existenzbedrohend bewertet)
- Liquiditätsrisiko (EL 5/PO 5) (als für die Adler Group existenzbedrohend bewertet)
- Bewertungsrisiko (EL 4/PO 5)
- Projektspezifische Transaktionsrisiken (PO 3/EL 6)
- Reputationsrisiko (EL 3/PO 6)
- Zentraler Einkauf: Verfügbarkeit und Abhängigkeit von Lieferanten (EL 3/PO 6)

Qualitative Bewertung

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Risikounterkategorien zum 31. Dezember 2022, die gemäß der qualitativen Bewertung mit einem Risikoscore von mehr als 4,5 versehen und daher als sehr relevant eingestuft wurden. Risikounterkategorien, die als wesentlich angesehen werden (d.h. die Gewichtung in der Gesamtrisikobewertung übersteigt 5 Prozent), sind ebenfalls nachstehend aufgeführt.

Risikokategorie	Risikounterkategorie	Risiko-Score	Wesentlichkeit
Makroökonomische und branchenbezogene Rahmenbedingungen sowie das soziopolitische Umfeld	Immobilienmarkt-Risiko	5,0	
	Wirtschaftliche Entwicklung	4,8	
Finanzwirtschaftliche und Finanzrisiken	Risiken aus der Verletzung von nicht-finanziellen Covenants	5,4	wesentlich
	Liquiditätsrisiko	5,1	wesentlich
	Rechnungslegungs- und Bewertungsrisiken	4,8	wesentlich
	Bestätigungsvermerk und Veröffentlichungsrisiken	4,6	
	Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants	4,6	
Operative Risiken aus der Immobilienverwaltung	Umweltrisiken	4,7	
Operative Risiken bei der Projektentwicklung	Risiken in der Projektphase „Build & Deliver“	4,7	wesentlich
Unternehmensspezifische Risiken	Risiken in der Öffentlichkeitsarbeit	5,9	wesentlich
	Zentraler Einkauf	4,8	

Sehr relevante und wesentliche Risiken

Nach der Umsetzung des Restrukturierungsplans bleiben bestimmte Risiken oder Risikounterkategorien, die von der ADLER Real Estate als sehr relevant (d.h. mit einem Risikoscore von mehr als 4,5 in der qualitativen Bewertung) und wesentlich (d.h. mit einer Gewichtung von mehr als 5 Prozent in der Gesamtrisikobewertung) eingestuft wurden, wobei die im Folgenden genannten Risiken als existenzbedrohende Risiken für das Unternehmen angesehen werden: (1) Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants, (2) Liquiditätsrisiken und (3) Bilanzierungs- und Bewertungsrisiken und (4) Risiken im Bereich Public Relations, die jeweils im Folgenden ausführlicher behandelt werden. Darüber hinaus werden zwei weitere Risiken erörtert, die zwar nicht wesentlich sind, aber in der Risikobewertung als sehr relevant eingestuft werden: (6) projektspezifische Transaktionsrisiken und (7) Risiken aus dem zentralen Einkauf. Auf sonstige nicht wesentliche Risiken oder Risikounterkategorien wird nicht oder nur kurz eingegangen, auch wenn sie einen hohen Risikoscore erhalten haben.

Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken

In dieser Risikokategorie wurden insgesamt 21 Risiken in acht Risikounterkategorien ermittelt. Wie oben beschrieben, ergeben sich aus den Finanz- und Finanzierungsbedingungen für die ADLER Real Estate existenzbedrohende Risiken. Die drei folgenden Risikounterkategorien sind relevant und wesentlich:

Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants

Die Fazilitäten der ADLER Real Estate erfordern die Einhaltung bestimmter Nebenbedingungen (Covenants), deren Nichteinhaltung dem jeweiligen Gläubiger das Recht gibt, die betreffende Finanzierungsvereinbarung zu kündigen und die Rückzahlung der Schulden zu verlangen. Die ADLER Real Estate hat einen internen Kontrollprozess eingeführt, um die Einhaltung der Financial Covenants sicherzustellen.

Im Jahr 2022 beeinträchtigten bestimmte finanzielle Covenants die Möglichkeiten der ADLER Real Estate, neues Fremdkapital aufzunehmen und anstehende Fälligkeiten zu refinanzieren. So bestand beispielsweise das Risiko, dass die in den Finanzierungsvereinbarungen festgelegten Covenants für die konsolidierten

Deckungsquoten nicht eingehalten worden wären, wenn die Gesellschaft keinen unmittelbaren Zugang zu einer Neufinanzierung (New Money Funding) erhalten hätte. Daher wurden mit dem Abschluss des Restrukturierungsplans die Bedingungen der SUNs geändert, um dem Konzern die Aufnahme der Neufinanzierung (New Money Funding) und die Refinanzierung bestimmter bestehender Schulden wie oben beschrieben zu ermöglichen. Im Rahmen dieser Änderungen der SUNs unterliegt der Konzern nun einer Verpflichtung zur Einhaltung einer bestimmten Beleihungsquote („Maintenance LTV Ratio“), wonach die Beleihungsquote am jeweiligen Stichtag bis zum 31. Dezember 2025 87,5 % und danach 85 % nicht überschreiten darf. Die Überprüfung des Maintenance LTV Ratio findet ab dem 31. Dezember 2024 vierteljährlich statt. Für weitere Einzelheiten zu den Vereinbarungen und Covenants, die die Handlungen der ADLER Group und bestimmter anderer Gesellschaften einschränken, wird auf das Kapitel „Wesentliche Ereignisse“ im Konzernlagebericht im Integrierten Geschäftsbericht 2022 der Adler Group verwiesen.

Die Fähigkeit des Konzerns, neben anderen Covenants und Beschränkungen auch das Maintenance LTV Ratio einzuhalten, kann durch Ereignisse außerhalb seiner Kontrolle beeinträchtigt werden. Dazu gehören die jeweiligen wirtschaftlichen, finanziellen und branchenspezifischen Bedingungen. Verstößt der Konzern gegen die Verpflichtung zur Einhaltung des Maintenance LTV Ratio oder gegen andere restriktive Covenants oder Beschränkungen, kann es zu einem Verzug im Rahmen der SUNs und der Vereinbarung über neue Finanzierungsfazilitäten kommen. Die betroffenen Anleihegläubiger oder Darlehensgeber könnten in diesem Fall beschließen, die Schulden zusammen mit aufgelaufenen und nicht gezahlten Zinsen und sonstigen Gebühren unmittelbar fällig und zahlbar zu stellen. Sollten die SUNs, die Neufinanzierung unter dem New Money Facilities Agreement oder jegliche anderen wesentlichen Finanzierungsvereinbarungen, die die Adler Group oder die ADLER Real Estate abgeschlossen haben, gleichzeitig fällig werden, könnten die Vermögenswerte der Adler Group und der ADLER Real Estate nicht ausreichen, um die SUNs, die Neufinanzierung (New Money Funding) und alle anderen dann ausstehenden Schulden vollständig zurückzuzahlen.

Liquiditätsrisiko

Normalerweise reicht die betriebliche Ertragskraft der Gesellschaft aus, um die laufenden Kosten, einschließlich der anfallenden Zinsen, zu decken. Sie reicht aber – naturgemäß – nicht aus, um die Rückzahlung von in Zukunft ausstehenden Anleihen oder anderen Fremdfinanzierungen zu leisten. Dazu müssten Vermögenswerte veräußert werden.

Die ADLER Real Estate ist zwar der Ansicht, dass dank des Restrukturierungsplans weniger Druck besteht und insofern keine Vermögenswerte mit hohen Preisabschlägen veräußert werden müssen. Sollte aber doch Teile des Portfolios veräußert werden müssen, könnte es sein, dass sich der Verkauf nicht zeitnah umsetzen lässt, dass die Bedingungen nicht günstig wären oder dass gar kein Verkauf zustande kommen würde. Ob die ADLER Real Estate in der Lage ist, Immobilien zu verkaufen, hängt im Allgemeinen von der Liquidität der Immobilienmärkte zum Zeitpunkt des potenziellen Verkaufs ab. Weitere Einflussfaktoren für die Immobiliennachfrage sind die Qualität der Objekte, Leerstandsquoten, die allgemeine konjunkturelle, ökologische, soziale und marktbezogene Lage zum Zeitpunkt des Verkaufs, das Zinsniveau und das für die Marktteilnehmer verfügbare Fremdkapital.

Wenn die ADLER Real Estate Teile ihres Portfolios veräußern muss, insbesondere wenn dies kurzfristig oder unter rechtlichem, finanziellem oder zeitlichem Druck (etwa zur Rückzahlung von Schulden) erfolgt, kann daher nicht unbedingt davon ausgegangen werden, dass dies rechtzeitig bzw. zu günstigen Bedingungen umgesetzt werden kann oder dass ein Verkauf überhaupt zustande kommt. Und es kann nicht gewährleistet werden, dass der erzielte Preis den fairen oder marktüblichen Wert für die Immobilie oder das Immobilienportfolio oder die Anteile widerspiegelt.

Rechnungslegungs- und Bewertungsrisiken

Die ADLER Real Estate bilanziert ihre Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Das Bewertungsmodell basiert in erster Linie auf dem Barwert der mit der betreffenden Immobilie zu erzielenden Netto-Cash-flows. Hierbei werden die erwarteten Mietsteigerungsraten, die Leerstandsdauer, der Vermietungsstand, Mietvergünstigungen wie mietfreie Zeiten und andere von den Mietern nicht gezahlte Kosten sowie die Investitions- und Instandhaltungskosten für die Immobilie berücksichtigt. In bestimmten Fällen kann es vorkommen, dass Gutachter besondere Annahmen treffen, die nicht den tatsächlichen Umständen am Bewertungsstichtag entsprechen oder die ein typischer Marktteilnehmer bei einer solchen Transaktion am Bewertungsstichtag nicht treffen würde. Die erwarteten Nettozahlungsmittel werden durch Anwendung von risikobereinigten Abzinsungssätzen diskontiert. Neben anderen Faktoren berücksichtigt der Abzinsungssatz die Gebäudequalität und die Lage, die Mieterbonität, die Laufzeit und die Bedingungen des Mietvertrags sowie das Zinsumfeld.

Die Festlegung der Bewertungsparameter ist mit einem erheblichen Ermessensspielraum verbunden und Ermessensentscheidungen können sich als falsch erweisen. Ferner könnten Änderungen der Bewertungsmethode, etwa infolge von Änderungen der gesetzlichen Vorschriften, zu Gewinnen oder Verlusten im Abschluss der ADLER Real Estate führen, die sich aus der Änderung der Bewertung der einzelnen Immobilien im Vergleich zu früheren Bewertungen ergeben. Es ist nicht gewährleistet, dass eine bestimmte Bewertung bei einem Verkauf an Dritte realisiert werden kann.

In die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts fließen nicht nur Umstände ein, die unmittelbar die Immobilie betreffen, sondern auch die allgemeinen Bedingungen an den Immobilienmärkten, wie etwa regionale Marktentwicklungen und das generelle Konjunkturmilieu oder das Zinsniveau. Daher können die Auswirkungen sinkender Marktpreise bzw. steigender Zinsen auf den IFRS-Wert der Anlageimmobilien ganz erheblich ausfallen und zu einem Wertminderungsbedarf zu Lasten des Eigenkapitals führen. Dieser Effekt ist bereits im Abschluss für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr sichtbar und könnte sich in Zukunft weiter fortsetzen.

Betriebsrisiken in der Projektentwicklung

In dieser Risikokategorie wurden insgesamt 17 Risiken in sechs Unterkategorien ermittelt, von denen eines als sehr relevant und eines als sehr relevant und wesentlich eingestuft wurde:

Unternehmensspezifische Risiken

In dieser Risikokategorie wurden insgesamt 29 Risiken in acht Risikounterkategorien ermittelt. Entscheidend, weil alle anderen Risiken überlagernd, ist hier das Reputationsrisiko. Diese Risikounterkategorie wurde als sehr relevant und wesentlich eingestuft.

Public Relations-Risiken

Sollten die Adler Group oder die ADLER Real Estate nicht in der Lage sein, ihren Ruf und ihr hohes Niveau in puncto Kundenservice aufrechtzuerhalten, könnten die Zufriedenheit der Mieter und die Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien leiden. Insbesondere könnte ein Reputationsschaden die Vermietung von Wohneinheiten erschweren und zu Verzögerungen bei Mietzahlungen oder der Kündigung von Mietverträgen durch unsere Mieter sowie bei Fertigstellungen und dem Verkauf der Projektentwicklungen führen. Jeder Reputationsschaden, der aufgrund der Unfähigkeit entsteht, die Erwartungen der Kunden an die Dienstleistung zu erfüllen, könnte daher die Fähigkeit einschränken, bestehende Mieter zu halten und neue Mieter und Käufer zu gewinnen.

Zudem könnte sich eine Rufschädigung für die Adler Group oder die ADLER Real Estate negativ auf ihre Fähigkeit auswirken, Fremdkapital zu günstigen Bedingungen aufzunehmen oder überhaupt Darlehen zu erhalten. So schädigten beispielsweise die Anschuldigungen des Leerverkäufers, die im Oktober 2021 veröffentlicht wurden, die Reputation der Adler Group und der ADLER Real Estate und führten dazu, dass die Wirtschaftsprüfer daraufhin einen Versagungsvermerk für den Einzelabschluss und den Konzernabschluss der Adler Group und der Adler Real Estate für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr erteilten, obwohl KPMG Forensic keine Belege gefunden hatte, die die Vorwürfe des Leerverkäufers bestätigt hätten.

Ein Rückgang der Mieterzufriedenheit, ein Nachlassen der Nachfrage nach unseren Dienstleistungen und Immobilien und Schädigungen unseres Rufes könnten erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten der ADLER Real Estate, ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Cashflows und Erfolgsaussichten haben. Obwohl dieses Risiko als sehr relevant und wesentlich eingestuft wird, ist es nicht unmittelbar existenzbedrohend.

Nachhaltigkeitsrisiken

Das Thema der Nachhaltigkeit hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen, ausgelöst durch die öffentliche Diskussion über Menschenrechtsfragen, Umweltschutz, Klimawandel und soziale Verantwortung von Unternehmen. Infolgedessen bewerten die Kapitalmärkte und die Öffentlichkeit die Unternehmen zunehmend nach den möglicherweise negativen Auswirkungen ihrer Tätigkeit auf die Umwelt und ihren Maßnahmen zur Verringerung oder Beendigung dieser negativen Auswirkungen, nach guter Unternehmensführung (Corporate Governance) oder der Einhaltung der Grundprinzipien der Vielfalt. Die Nichteinhaltung dieser Aspekte stellt sowohl ein finanzielles als auch ein Reputationsrisiko für Unternehmen dar.

Die gesonderte Risikokategorie „Nachhaltigkeitsrisiken“ wurde im Jahr 2022 abgeschafft, und die zuvor in diese Kategorie eingestuften Risiken wurden, sofern sie noch relevant sind, den anderen sechs oben genannten Kategorien zugeordnet.

Das folgende Nachhaltigkeitsrisiko wurde als „sehr relevant“ eingestuft:

Umweltrisiken

Umweltaspekte spielen bei allen wirtschaftlichen Aktivitäten der ADLER Real Estate eine wichtige Rolle, sowohl beim Portfoliomanagement als auch bei Entwicklungsprojekten.

Die ADLER Real Estate hat sich zum Ziel gesetzt, die von ihren Immobilien ausgehenden CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2030 um die Hälfte zu reduzieren (bezogen auf die Emissionen des Jahres 2020). Auch wenn die rechtlichen, finanziellen und reputationsbezogenen Folgen einer Verfehlung dieses Ziels noch nicht bekannt sind, birgt die Verfehlung ein Risiko.

Mit dem Green Deal hat die Europäische Union (EU) wichtige Nachhaltigkeitsziele formuliert – wozu auch die Renovierung und energetische Sanierung von Gebäuden beitragen. Damit im Einklang hat die Bundesregierung ein Klimaschutzprogramm mit einer Abgabe auf CO₂-Emissionen aufgelegt. Für Heizenergie wird diese Umlage teilweise von den Mietern, teilweise von den Vermietern getragen. Dabei ist die Aufteilung nach der Energieeffizienz des Gebäudes gestaffelt: Je niedriger die Energieeffizienz des Gebäudes ist, desto höher ist der Anteil der Vermieter. Um den Anteil zu senken, müssen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz ergriffen werden.

CHANCENBERICHT

Im Rahmen der Chancenpolitik der ADLER Real Estate bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns.

Chancen im Zusammenhang mit den gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen sowie den politischen Rahmenbedingungen

Seit Anfang des Jahres 2023 gehen die Energiepreise wieder zurück; die Inflation ist zwar immer noch hoch, dürfte sich aber nun verlangsamen. Die allgemeinen Zinssteigerungen hatten ebenfalls einen negativen Effekt auf die Nachfrage auf den Immobilienmärkten. Im Bestandsportfolio der ADLER Real Estate tragen jedoch indexgebundene Mietverträge zur Einnahmensteigerung bei, solange die Inflationsraten hoch bleiben. Zudem könnte sich, sofern die Preise für Baumaterial und immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen nicht mehr so stark steigen wie in den letzten Jahren, die Ergebnissituation der ADLER Real Estate verbessern.

Strategische Chancen

Unternehmensstrategie

Die ADLER Real Estate setzt die Bemühungen zur Veräußerung nicht-strategischer Teile des Portfolios fort. Dazu gehört auch ein möglicher Verkauf der Beteiligung an der Brack Capital Properties N.V. Veräußerungen führen zu Mittelzuflüssen, die wiederum zur weiteren Schuldentilgung verwendet werden können und so den LTV stärken.

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft und in der Unternehmensorganisation

Die ADLER Real Estate sieht die weitere Digitalisierung als Chance, Verwaltungsprozesse effizienter zu gestalten und damit den Verwaltungsaufwand dauerhaft zu reduzieren. Derartige Prozesse dienen insbesondere zur einheitlichen Erfassung aller Mieter-, Objekt- und Projektentwicklungsdaten und als Grundlage für ein zeitnahes und umfassendes Reporting und Controlling aller Immobilienaktivitäten. Auch die Digitalisierung von unternehmensinternen Prozessen, z.B. im Finanz- und Personalmanagement, bietet Effizienzpotenziale und positive Auswirkungen auf die Kostenstruktur.

Finanzwirtschaftliche und Finanzierungschancen

Die Adler Group schloss die Umsetzung ihres Restrukturierungsplans am 17. April 2023 ab. In Übereinstimmung mit dem Restrukturierungsplan erhielt die Adler Group Zugang zum New Money Funding und zahlte die ADLER 2023 SUNs am Fälligkeitstag zurück. Restrukturierung und New Money Funding erhöhen die operative Flexibilität und ermöglichen es, kurzfristige Fälligkeiten zu bedienen, was den finanziellen Druck für eine gewisse Zeit begrenzt.

Chancen der Nachhaltigkeit

Das stetig wachsende Interesse von Investoren, Geschäftspartnern, Mietern und Mitarbeitern an nachhaltigem Wirtschaften eröffnet einem nachhaltig handelnden Unternehmen erhebliche Chancen.

Das gilt insbesondere für die angestrebte energetische Sanierung der Bestandsimmobilien im Rahmen des Fahrplans zur Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030. Dadurch verbessert sich die Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios auf den Mietmärkten, da energetisch sanierte Wohnungen mit geringeren

Nebenkosten für Wärme und Energie einhergehen und gleichzeitig deutlich höhere Qualität und Komfort bieten.

Chancen aus dem operativen Geschäft

Der Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage nach Wohnungen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis und Wohnungsknappheit geprägt. In den vergangenen Geschäftsjahren konnte die ADLER Real Estate die durchschnittliche Kaltmiete pro Monat und Quadratmeter steigern und gleichzeitig den Leerstand verringern. Diese Chancen bestehen auch weiterhin, wenngleich die absolute Höhe der Nettomieteinnahmen wegen der Verkäufe von Teilportfolien zurückgegangen ist und im Falle zusätzlicher Verkäufe auch noch weiter zurückgehen wird. Dabei sind Mieterhöhungen durch die bestehenden regulatorischen und rechtlichen Grenzen beschränkt. Sie setzen zudem häufig gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung bzw. Neupositionierung der Immobilien voraus.

Unternehmensspezifische Chancen

Die weitere Harmonisierung und Entwicklung gemeinsamer Prozesse und Richtlinien, die Implementierung einer einheitlichen IT-Landschaft und die Verschlinkung der Steuerstruktur des Konzerns bieten Chancen zur Effizienzsteigerung und zur Kostensenkung. Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeber, marktgerechte Bezahlung und eine Reihe von Nebenleistungen machen die ADLER Real Estate für qualifizierte und motivierte Mitarbeiter attraktiv.

Gesamtbewertung der Risiken und Chancen durch die Unternehmensleitung

Die Geschäftsführung der ADLER Real Estate hat die oben genannten, existenzbedrohenden Risiken erkannt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet, um diese abzuwenden. Die Geschäftsführung ist zudem davon überzeugt, dass mit der Umsetzung der Restrukturierung die Voraussetzungen für eine positive Fortführungsprognose und die Finanzierung aller wesentlichen Fälligkeiten in den nächsten zwei Jahren geschaffen wurden.

Abschließende Bemerkung

Dieser Chancen- und Risikobericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen können durch Wörter wie „erwartet“, „beabsichtigt“, „wird“ oder Wörter mit ähnlicher Bedeutung gekennzeichnet sein. Solche Aussagen beruhen auf unseren gegenwärtigen Erwartungen, Einschätzungen und Annahmen über zukünftige Entwicklungen und Ereignisse und sind daher naturgemäß mit Unsicherheiten und Risiken behaftet. Die tatsächlichen Entwicklungen und Ereignisse können sowohl positiv als auch negativ erheblich von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen, so dass sich die erwarteten, antizipierten, beabsichtigten, geglaubten oder geschätzten Entwicklungen und Ereignisse im Nachhinein als unzutreffend erweisen können.

9. BERICHTERSTATTUNG FÜR DIE ADLER REAL ESTATE AG NACH HANDELSRECHT

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

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

9.1 GRUNDLAGEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND WIRTSCHAFTSBERICHT

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

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

9.2 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

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

In Mio. EUR	2022	2021
Umsatzerlöse	1,6	3,4
Sonstige betriebliche Erträge	8,2	23,6
Personalaufwand	-0,4	-0,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27,6	-21,9
Erträge aus Beteiligungen	0,0	1,0
Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	37,0	53,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8,6	13,1
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-88,3	-4,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-59,4	-58,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-0,5
Ergebnis nach Steuern	-120,3	9,5
Sonstige Steuern	0,0	0,0
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	-120,3	9,5
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-491,0	-500,5
Ausgabe (+)/ Erwerb (-) eigener Aktien	0,0	0,0
Bilanzverlust	-611,3	-491,0

Die ADLER AG erzielte im Geschäftsjahr 2022 Umsätze in Höhe von EUR 1,6 Millionen (Vorjahr: EUR 3,4 Millionen) aus Leistungen an Konzerngesellschaften.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 15,4 Millionen auf EUR 8,2 Millionen vermindert. Die wesentlichen Erträge in 2022 betreffen die Vereinnahmung der Optionsprämie der LEG Grundstücksverwaltung GmbH, Düsseldorf, in Höhe von EUR 7,5 Mio. aus der nicht realisierten Übernahme der Aktien der Brack Capital Properties N.V. (BCP). Im Vorjahr resultierten die hohen Erträge im Wesentlichen aus der Veräußerung von 524.292 Aktien der BCP an die LEG Grundstücksverwaltung GmbH mit einem Ertrag von EUR 19,9 Millionen.

Die Personalaufwendungen beliefen sich auf EUR 0,4 Millionen, im Vorjahr hatten sie EUR 0,3 Millionen ausgemacht. Seit April 2020 werden die Personalaufwendungen von zwei Vorständen in der Muttergesellschaft Adler Group erfasst und als Umlage an die ADLER AG weiterbelastet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,7 Millionen auf EUR 27,6 Millionen erhöht. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf höhere Weiterbelastungen im Konzern von EUR 9,5 Millionen (Vorjahr: EUR 3,3 Millionen) sowie auf Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen, welche sich auf insgesamt EUR 5,5 Millionen (Vorjahr: EUR 3,5 Millionen) beliefen. Die Aufwendungen für die vorzeitige Rückführung von Anleihen haben sich im Vorjahr mit EUR 4,0 Millionen im Aufwand niedergeschlagen, im Geschäftsjahr beliefen sich diese Aufwendungen auf lediglich EUR 0,1 Millionen.

Aus den Ausleihungen an Konzernunternehmen sowie aus kurzfristigen Geld- und Wertpapieranlagen generierte die Gesellschaft Erträge in Höhe von insgesamt EUR 45,6 Millionen (Vorjahr: EUR 66,4 Millionen). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr hängt im Wesentlichen mit der Rückführung der Ausleihungen gegen die Münchener Baugesellschaft mbH zusammen.

Diesen Erträgen stehen Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 59,4 Millionen (Vorjahr: EUR 58,1 Millionen) gegenüber, die im Wesentlichen aus den begebenen Anleihen sowie sonstigen Finanzschulden resultieren. Die Zinsaufwendungen für Anleihen sind insbesondere durch Fälligkeit einer Anleihe in 2022 um EUR 10,0 Millionen gesunken. Gegenläufig sind die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen der ADLER AG deutlich um EUR 11,3 Millionen gestiegen.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 88,3 Millionen und sind damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen (Vorjahr: EUR 4,1 Millionen). Die wesentlichen Sachverhalte betreffen die Wertberichtigung der Kaufpreisforderung und anteilige Zinsforderungen gegen die ACCENTRO (EUR 60,5 Millionen), die Wertberichtigung auf den Beteiligungsansatz an der Eurohaus AG (EUR 21,8 Millionen) sowie die Abschreibung auf Wertpapiere des Anlage- (EUR 3,6 Millionen) sowie des Umlaufvermögens (EUR 2,2 Millionen).

Die ADLER AG weist für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresfehlbetrag von EUR 120,3 Millionen (Vorjahr: Jahresüberschuss EUR 9,5 Millionen) aus.

Nach Berücksichtigung des Verlustvortrages von EUR 491,0 Millionen weist die ADLER AG für das Geschäftsjahr 2022 folglich einen Bilanzverlust in Höhe von EUR 611,3 Millionen (Vorjahr: EUR 491,0 Millionen) aus.

Finanz- und Vermögenslage

In Mio. EUR	31.12.2022	31.12.2021
Anlagevermögen	1.656,1	2.319,2
Finanzanlagen	1.653,9	2.317,0
Sachanlagen	2,2	2,2
Umlaufvermögen	710,4	272,5
Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen	525,2	51,6
Sonstige Vermögensgegenstände	14,5	73,1
Sonstige Wertpapiere	131,0	123,5
Guthaben bei Kreditinstituten	39,7	24,3
Rechnungsabgrenzungsposten	2,8	4,7
Aktiva	2.369,3	2.596,4
Eigenkapital	142,1	262,4
Grundkapital (Im Vorjahr abzgl. eigener Aktien)	109,4	109,4
Kapitalrücklage	644,0	644,0
Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	0,0	0,0
Bilanzverlust	-611,3	-491,0
Rückstellungen	4,7	2,0
Verbindlichkeiten	2.222,5	2.332,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Anleihen	1.118,2	1.522,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10,2	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,8	0,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.093,2	801,4
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	7,6
Passiva	2.369,3	2.596,4

Die Bilanzsumme der ADLER AG hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 227,1 Millionen verringert.

Die wesentlichen Vereinbarungen mit Konzernunternehmen, die sich bedeutend auf die Vermögenslage auswirken, betreffen die folgenden Sachverhalte:

Am 29. Dezember 2021 hat die ADLER AG der Adler Group ein Darlehen in Höhe von EUR 265 Millionen gewährt. Mit Nachtrag vom 25. November 2022 ist die Rückzahlung auf den 15. April 2023 terminiert worden. Das Darlehen wurde bis zum 24. November 2022 mit 3,5% p.a. und anschließend mit 5,16% p.a. verzinst. Es ist mit Grundschulden besichert. Neben der Darlehenssumme werden EUR 8,3 Millionen aufgelaufene Zinsen ausgewiesen. Dieses Darlehen wird zum Bilanzstichtag unter den Ausleihungen bilanziert.

Mit Datum vom 20. Mai 2022 hat die ADLER AG eine Vereinbarung über ein Darlehen an die Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. geschlossen. Die zu gewährende Darlehenssumme kann bis zu EUR 200,0 Millionen betragen, zum 31. Dezember 2022 sind hiervon EUR 150,0 Millionen durch die Darlehensnehmerin abgerufen worden. Der Zinssatz beträgt 1,20% p.a. Die Rückzahlung der Ausleihung ist auf den 22. Mai 2023 terminiert.

Gegenüber der ADO Group weist die ADLER AG eine Darlehensverbindlichkeit einschließlich aufgelaufener Zinsen von EUR 184,1 Millionen (Vorjahr: EUR 176,7 Millionen) aus. Eine Rückzahlung ist zum 31. Dezember 2023 vereinbart.

Durch Veräußerungen von Immobiliengesellschaften im Teilkonzern Westgrund hat die ADLER AG liquide Mittel aus der Westgrund Holding GmbH abgerufen. Zum 31. Dezember 2022 wies das Verrechnungskonto kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 883,0 auf. In Höhe von EUR 476,2 Millionen werden kurzfristige Forderungen aus Verrechnung gegenüber der Tochtergesellschaft Münchener Baugesellschaft mbH ausgewiesen. Derzeit laufen Vorbereitungen, die Westgrund Holding GmbH auf die Münchener Baugesellschaft zu verschmelzen und die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der ADLER AG zu verrechnen.

Weil die ADLER AG Konzernobergesellschaft ist, besteht ihr Vermögen insbesondere aus Finanzanlagen. Diese beliefen sich am Bilanzstichtag auf einen Buchwert von EUR 1.653,9 Millionen (Vorjahr: EUR 2.317,0 Millionen) und machten rd. 69,8 Prozent (Vorjahr: 89 Prozent) der Bilanzsumme aus.

Von den Finanzanlagen entfallen:

- EUR 123,0 Millionen (Vorjahr: EUR 921,7 Millionen) auf die Münchener Baugesellschaft mbH, davon EUR 7,7 Millionen (Vorjahr: EUR 7,7 Millionen) auf den Beteiligungsansatz und EUR 115,3 Millionen (Vorjahr: EUR 914,0 Millionen) auf Ausleihungen an diese Gesellschaft.
- EUR 232,2 Millionen (Vorjahr: EUR 232,2 Millionen) auf den Beteiligungsansatz an der ADO Group.
- EUR 512,2 Millionen (Vorjahr: EUR 512,2 Millionen) auf die auf den Beteiligungsansatz an der BCP.
- EUR 299,3 Millionen (Vorjahr: EUR 299,3 Millionen) auf den Beteiligungsansatz an der Westgrund Holding GmbH.
- EUR 31,6 Millionen (Vorjahr: EUR 52,6 Millionen) auf die Eurohaus Frankfurt AG, davon EUR 10,0 Millionen (Vorjahr: EUR 31,8 Millionen) auf den Beteiligungsansatz und 21,6 Millionen (Vorjahr: EUR 20,8 Millionen) auf Ausleihungen an diese Gesellschaft. Im Geschäftsjahr wurde eine Wertberichtigung auf den Beteiligungsansatz in Höhe von EUR 21,8 Millionen vorgenommen.
- EUR 273,5 Millionen (Vorjahr: EUR 265,3 Millionen) für eine Ausleihung einschließlich aufgelaufener Zinsen an die Adler Group, die im Juni 2023 endfällig ist.
- EUR 4,5 Millionen (Vorjahr: EUR 8,1 Millionen) auf eine festverzinsliche Anleihe mit einer Laufzeit bis November 2025.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen haben sich um EUR 473,6 Millionen auf EUR 525,2 Millionen erhöht. Hauptsächlich resultiert die Veränderung daraus, dass Ausleihungen an die Münchener Baugesellschaft mbH in Höhe von EUR 810,9 Millionen in die kurzfristigen Forderungen umgegliedert und Verbindlichkeiten gegenüber der Münchener Baugesellschaft mbH in Höhe von EUR 339,1 Millionen ausgeglichen wurden.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit EUR 60,5 Millionen (Vorjahr: EUR 58,6 Millionen) insbesondere die noch offene Restkaufpreisforderung inklusive Zinsansprüchen aus dem Verkauf der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG (kurz: ACCENTRO) im Jahr 2017. Im Berichtsjahr wurden Zinserträge auf die marktüblich verzinsten Forderung in Höhe von TEUR 2.790 (Vorjahr TEUR 2.714) erfasst, eine Zinszahlung

in Höhe von TEUR 2.000 ist erfolgt. Im Berichtsjahr wurde eine Wertberichtigung auf die Forderung gegen ACCENTRO in voller Höhe von EUR 60,5 Millionen vorgenommen.

Unter den sonstigen Wertpapieren des Umlaufvermögens in Höhe von insgesamt EUR 131,0 Millionen (Vorjahr: EUR 123,5 Millionen) werden erworbene verzinsliche Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 127,6 Millionen (Vorjahr: EUR 117,7 Millionen) ausgewiesen. Die Rückzahlung von Schuldscheindarlehen im Geschäftsjahr in Höhe von EUR 9,8 Millionen erfolgte zum Buchwert. Die verbliebenen Anteile an der ACCENTRO wurden aufgrund des rückläufigen Aktienkurses der ACCENTRO mit einem Wert von EUR 3,4 Millionen (Vorjahr: EUR 5,7 Millionen) ausgewiesen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag EUR 39,7 Millionen (Vorjahr: EUR 24,3 Millionen).

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten von EUR 2,8 Millionen (Vorjahr: EUR 4,7 Millionen) beinhaltet im Wesentlichen das Aufgeld aus der Begebung von Anleihen.

Das Eigenkapital verminderte sich um den Jahresfehlbetrag von EUR 120,3 Millionen (Vorjahr: Jahresüberschuss EUR 9,5 Millionen) auf EUR 142,1 Millionen (Vorjahr: EUR 262,4 Millionen). Zum 31. Dezember 2022 wird unverändert ein Grundkapital in Höhe von EUR 109,4 Millionen und eine Kapitalrücklage von EUR 644,0 Millionen ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 6,0 Prozent (Vorjahr: 10,0 Prozent).

Die Rückstellungen haben sich um EUR 2,7 Millionen auf EUR 4,7 Millionen erhöht (Vorjahr: EUR 2,0 Millionen). Der wesentliche Posten steht im Zusammenhang mit einem abgeschlossenen Rechtsstreit im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an BCP („Redzone“) in Höhe von EUR 2,5 (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich insgesamt um EUR 109,5 Millionen auf EUR 2.222,5 Millionen (Vorjahr: EUR 2.332,0 Millionen). Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Anleihen sind um EUR 404,3 Millionen auf EUR 1.118,2 Millionen (Vorjahr: EUR 1.522,5 Millionen) im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Rückzahlung einer Anleihe in 2022 zurückgegangen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind gegenläufig um EUR 291,8 Millionen auf EUR 1.093,2 Millionen (Vorjahr: EUR 801,4 Millionen) angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Westgrund Holding GmbH (+ EUR 604,2 Millionen) zurückzuführen.

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES UNTERNEHMENS UND DES KONZERNS

Der Geschäftsverlauf der ADLER AG war maßgeblich beeinflusst durch Wertberichtigungen auf das Finanzanlagevermögen sowie auf das Umlaufvermögen, wobei sich insbesondere die Abschreibungen auf Forderungen und die Wertpapiere der ACCENTRO insgesamt in Höhe von EUR 62,7 Millionen auf des Jahresfehlbetrag von EUR 120,2 Millionen ausgewirkt haben. Ferner hat die Verschlechterung des Finanzergebnisses (ohne Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens) von EUR 9,2 Millionen Erträgen in 2021 auf EUR 13,7 Millionen Aufwand in 2022 mit weiteren EUR 22,9 Millionen zu einer Belastung des Jahresergebnisses beigetragen.

In der Vermögenslage ist eine Verschiebung der Finanzanlagen in das Umlaufvermögen zu erkennen, wobei der wesentliche Anteil der kurzfristigen Forderungen die Konzerntochter Münchener Baugesellschaft mbH betrifft (EUR 476,2 Millionen). Durch umfangreiche Wertberichtigungen auf Forderungen gegen die

ACCENTRO AG wurde hier eine Risikominderung auf die Aktivposten vorgenommen. Die liquiden Mittel konnten zum Stichtag von EUR 24,3 Millionen auf 39,7 Millionen gesteigert werden. Die Verbindlichkeiten konnten in 2022 um rd. EUR 100,0 Millionen vermindert werden, wobei insbesondere die externen Verbindlichkeiten (Anleihen) um EUR 404,2 Millionen auf EUR 1.118 Millionen zurückgeführt werden konnten.

Für 2023 werden weitere Portfolio-Verkäufe von Tochter- und Enkelgesellschaften geplant. Dies wird zu einer Verminderung der Verbindlichkeiten führen. Durch die Verminderung des Immobilienbestandes ist aber schrittweise mit deutlich geringeren Umsatzerlösen aus dem operativen Geschäft zu rechnen.

9.3 NACHTRAGSBERICHT

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

9.4 PROGNOSEBERICHT

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


Die Prognose des Vorjahres, dass weitere Anteile des BCP-Konzerns veräußert werden können, ist im Geschäftsjahr nicht eingetroffen. Die LEG Grundstücksverwaltung GmbH hat von der Option, weitere Anteile zu erwerben, keinen Gebrauch gemacht. Durch die umfangreichen Wertberichtigungen in 2022 auf den Beteiligungsansatz an der Eurohaus AG sowie auf Kaufpreisforderungen gegen die ACCENTRO konnte das prognostizierte Ergebnis ebenfalls nicht erzielt werden.

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

9.5 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

Berlin, den 29. April 2023


Thierry Beaudemoulin
CEO/COO


Sven-Christian Frank
CLO

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

/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 31. Dezember 2022

In TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Aktiva		4.124.816	5.584.662
Langfristige Vermögenswerte		1.958.637	1.822.655
Firmenwerte	8.1	0	46.699
Immaterielle Vermögenswerte	8.1	101	282
Sachanlagen	8.2	13.070	18.438
Investment Properties	8.3	1.864.442	1.662.824
Anteile an assoziierten Unternehmen	8.4	3.465	10.489
Sonstige Finanzanlagen	8.5	23.402	79.375
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.5	49.128	1.987
Latente Steueransprüche	8.6	5.028	2.561
Kurzfristige Vermögenswerte		535.991	793.382
Vorräte	8.7	21.870	13.213
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.8	34.349	17.587
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.8, 14.2	281.863	270.105
Ertragsteueransprüche	8.8	7.109	7.062
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.8	71.718	188.608
Zahlungsmittel	8.9	119.082	296.807
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	8.10	1.630.188	2.968.624

In TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Passiva		4.124.816	5.584.662
Eigenkapital		1.643.482	2.144.018
Grundkapital	8.11	109.417	109.417
		109.417	109.417
Kapitalrücklage	8.12	783.332	783.332
Gewinnrücklagen	8.13	-445	-875
Sonstige Rücklagen	8.14	-32.640	-9.860
Bilanzgewinn		478.734	830.263
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		1.338.397	1.712.277
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	8.15	305.085	431.741
Langfristige Schulden		1.050.152	2.023.897
Pensionsrückstellungen	8.16	641	1.067
Verbindlichkeiten für latente Steuern		112.050	222.304
Sonstige Rückstellungen	8.17	46	5
Verbindlichkeiten aus Anleihen	8.18	594.624	1.088.780
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	8.19	337.355	703.830
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.20	5.436	7.911
Kurzfristige Schulden		735.550	551.488
Sonstige Rückstellungen		0	248
Ertragsteuerschulden		94.965	14.760
Verbindlichkeiten aus Anleihen	8.18	517.353	421.893
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	8.19	68.598	35.483
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.21	34.032	27.432
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.21	20.601	51.673
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	8.10	695.632	865.259

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	Anhang	2022	2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	9.1	222.782	337.758
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	9.2	-108.291	-147.007
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung		114.491	190.751
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	9.3	1.290.635	1.428.702
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	9.4	-1.309.458	-1.428.061
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		-18.823	641
Personalkosten	9.5	-25.456	-40.548
Sonstige betriebliche Erträge	9.6	8.415	83.314
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.7	-75.971	-50.269
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	9.8	-297.459	225.207
Abschreibungen und Wertminderungen	9.9	-115.163	-33.272
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)		-409.966	375.824
Finanzerträge	9.10	82.339	20.082
Finanzaufwendungen	9.11	-102.912	-243.333
Wertberichtigungen von Forderungen		-89.165	-21.271
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	9.12	33	83
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-519.671	131.385
Ertragsteuern	9.13	60.384	-56.827
Konzernergebnis		-459.287	74.558
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern		429	3
Latente Steuern OCI		1	-1
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste		430	2
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	8.15	-15.732	27.448
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	11.1	-3.659	-4.049
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste		-19.391	23.399
Sonstiges Ergebnis		-18.961	23.401
Gesamtergebnis		-478.249	97.959

in TEUR	Anhang	2022	2021
Vom Konzernergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		-351.530	69.152
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-107.758	5.407
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		-370.491	92.553
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter		-107.758	5.407
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	9.15	-3,21	0,66
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	9.15	-3,21	0,69

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

In TEUR	2022	2021
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich	-409.966	375.824
+ Abschreibungen und Wertminderungen	115.163	33.272
-/+ Ergebnis aus at Equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	0
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	297.459	-225.207
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	82.444	-64.787
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-3.588	-3.275
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	153.068	-103.943
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-208.396	-33.967
+ Zinseinzahlungen	5.566	5.398
-/+ Steuerzahlungen	-17.253	-19.583
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	14.497	-36.268
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	16.566	55.027
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	31.063	18.759
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	1.114
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	126.101	0
+ Erhaltene Anzahlungen für zur Veräußerung gehaltene Grundstücke aus dem Anlagevermögen	10.200	0
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-361.759	-165.631
+ Veräußerung von Investment Properties	1.088.751	1.520.208
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-835	-2.505
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	175	2.942
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-8.619	0
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	8.871	37.485
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	2.928	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-6.559
- Steuerzahlungen	0	-15.994
- Auszahlungen aus der Ausgabe von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	-265.221
= Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	865.813	1.105.839
-/+ Sonstige Veränderungen im Eigenkapital die nicht zahlungswirksam sind	17.835	0
-/+ Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	-39.387	4.099

In TEUR	2022	2021
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	162.518	0
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-462.660	-511.298
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Wandelanleihen	0	-90.264
- Zinsauszahlungen	-54.845	-130.094
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	74.809	508.623
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-582.760	-725.049
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.471	-2.455
- Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-159	-783
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	0	593.340
- Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	-622.292
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-886.120	-976.173
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	296.807	149.857
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-415	-1.475
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.451	0
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen	-185.616	0
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	31.063	18.759
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	865.813	1.105.839
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	-886.120	-976.173
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	119.082	296.807

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
Stand zum 01.01.2021	73.659	331.696
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	1.122
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Ausschüttung	0	0
Wandlung Wandelanleihen	651	7.457
Sachkapitalerhöhung	35.107	443.056
Stand zum 31.12.2021	109.417	783.332
Stand zum 01.01.2022	109.417	783.332
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
Stand zum 31.12.2022	109.417	783.332

Gewinn- rücklagen	Sonstige Rück- lagen	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-877	-50.583	761.112	1.115.007	465.763	1.580.770
0	0	69.152	69.152	5.407	74.558
0	23.400	0	23.400	0	23.399
2	0	0	2	0	2
0	23.400	0	23.401	0	23.401
0	17.212	0	18.334	19.830	38.164
0	111	0	111	-55.420	-55.309
0	0	0	0	-3.838	-3.838
0	0	0	8.108	0	8.108
0	0	0	478.163	0	478.163
-875	-9.860	830.263	1.712.277	431.741	2.144.018
-875	-9.860	830.263	1.712.277	431.741	2.144.018
0	0	-351.530	-351.530	-107.758	-459.287
0	-19.391	0	-19.391	0	-19.391
430	0	0	430	0	430
0	-19.391	0	-18.961	0	-18.961
0	-3.389	0	-3.389	-36.683	-40.072
0	0	0	0	17.785	17.785
0	0	0	0	0	0
-445	-32.640	478.734	1.338.397	305.085	1.643.482



/// KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (nachfolgend: ADLER) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Berlin, Am Karlsbad 11. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 180360 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Oberstes Mutterunternehmen von ADLER ist die Adler Group S.A. (nachfolgend Adler Group) mit Sitz in Luxemburg, 55 Allée Scheffer L-2520 Luxemburg. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

Der Konzernabschluss und der zusammengefasste Lagebericht wurden durch den Vorstand am 30. April 2023, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss der ADLER zum 31. Dezember 2022 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315e Abs. 1 HGB beachtet. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

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

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

Der Konzernabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Alle in EUR dargestellten Finanzinformationen werden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender (TEUR) gerundet. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Betragsangaben in Klammern beziehen sich in der Regel auf das Vorjahr.

2.2 Im Geschäftsjahr 2022 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2022 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen angewandt:

Standard/ Interpretation	Titel	IASB Effective Date ¹⁾	Erstanwendungs- zeitpunkt in der EU ¹⁾
Amend. IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	01.01.2022
Amend. IAS 16	Erlöse vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022	01.01.2022
Amend. IAS 37	Belastende Verträge - Vertragserfüllungskosten	01.01.2022	01.01.2022
Jährlicher Verbesserungsprozess (2018–2020)	Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 und IFRS 16	01.01.2022	01.01.2022

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

Amendments IFRS 3, IAS 16 und IAS 37

Die Änderung an IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“ beinhaltet eine Klarstellung zur Definition der Erfüllungskosten. Danach beinhalten die Kosten, die ein Unternehmen zur Beurteilung, ob ein Vertrag verlustbringend sein wird, ansetzt, direkt zurechenbare Kosten sowie Kosten, die ohne den Auftrag nicht anfallen würden. Die Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ betreffen ausschließlich einer Anpassung des Verweises auf das Rahmenkonzept. In den Änderungen zu IAS 16 „Sachanlagen“ wird klargestellt, dass Kosten und Einnahmen durch die Herstellung und den Verkauf von während der Vorbereitung eines Vermögensgegenstandes hergestellten Gegenständen erfolgswirksam zu erfassen sind. Bei den Anschaffungskosten sind diese Beträge nicht zu berücksichtigen. ADLER wird diese Änderungen anwenden, sobald sie in Kraft treten. ADLER erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf seinen Konzernabschluss.

Jährlicher Verbesserungsprozess (2018–2020)

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

Auch aus den weiteren Änderungen haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben.

2.3 Nicht vorzeitig angewandte Standards und Interpretationen

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

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective Date ¹⁾	Erstanwendungs- zeitpunkt in der EU ¹⁾
EU-Endorsement ist erfolgt:			
Amend. IAS 1, IFRS Practise Statement 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023	voraussichtlich 01.01.2023
Amend. IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023	voraussichtlich 01.01.2023
Amend. IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023	voraussichtlich 01.01.2023
IFRS 17 und Amend. IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023	01.01.2023
EU-Endorsement ist ausstehend:			
Amend. IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023	offen
Amend. IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten im Rahmen von Sale-and-Lease-back Transaktionen	01.01.2024	voraussichtlich 01.01.2024

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

Amendment IAS 1, IFRS Practise Statement 2

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

Amendment IAS 8

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

Amendment IAS 12

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

Amendment IAS 1

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

Amendment IAS 16

Die Änderung an IFRS 16 soll eine Klarstellung bringen in Bezug darauf, wie der Verkäufer/Leasingnehmer die Regelungen zur Folgebewertung einer Leasingverbindlichkeit im Rahmen einer Sale-and-Leaseback-Transaktion anzuwenden hat.

Am Veräußerungstag hat der Verkäufer/Leasingnehmer eine Leasingverpflichtung aus der Leaseback-Verpflichtung nach IFRS 16 zu erfassen, auch wenn alle Zahlungen für das Leasingverhältnis variabel sind und nicht von einem Index oder einer Rate abhängen. Bei der Folgebewertung gilt, dass kein Gewinn oder Verlust realisiert wird, soweit dieser das zurückbehaltene Nutzungsrecht betrifft. Die Folgebewertung des Nutzungsrechts aus dem Leaseback richtet sich nach den allgemeinen Regelungen des IFRS 16. ADLER erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Es werden sich voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen aus den oben genannten übrigen Standards und Änderungen ergeben.

3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

3.1 Tochterunternehmen

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Gemeinsame Vereinbarungen

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

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

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

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

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

3.3 Assoziierte Unternehmen

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

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

4. KONSOLIDIERUNGSKREIS, UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE UND IMMOBILIENOBJEKTGESELLSCHAFTEN

Anteile an Tochtergesellschaften

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 213 (31. Dezember 2021: 206) Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Der Konzern besitzt keine Immobilien außerhalb von Deutschland.

Der Konsolidierungskreis hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl	2022	2021
Stand 01.01.	206	226
Zugänge	17	1
Abgänge	3	17
Verschmelzungen/Anwachungen	7	4
Stand 31.12.	213	206

Zugänge zum Konsolidierungskreis

Zur Optimierung von Vermögens- und Finanzstrukturen innerhalb der ADLER Group hat die Münchener Baugesellschaft mbH mit Kaufvertrag vom 24. Juni 2022 und Wirkung zum 01. Juli 2022 von der Adler Group S.A. und deren Tochtergesellschaften ADO 9540 Golding GmbH, ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG, Bosem Grundstücks GmbH, Mezi Grundstücks GmbH, Parpar Grundstücks GmbH und Rimon Holding GmbH die Mehrheitsanteile (jeweils 89,9 % der Anteile) an 14 Gesellschaften, namentlich der ADO 9230 Grundstücks GmbH, ADO 9250 Grundstücks GmbH, ADO 9270 Grundstücks GmbH, ADO 9460 Grundstücks GmbH, ADO 9500 Grundstücks GmbH, ADO 9560 Grundstücks GmbH, der AHAVA Grundstücks GmbH, Anafa Grundstücks GmbH, Badolina Grundstücks GmbH, MAYA Grundstücks GmbH, Melet Grundstücks GmbH, Sharav Grundstücks GmbH, Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH und der 8. Ostdeutschland Invest GmbH erworben. Bei den Gesellschaften handelt es sich um immobilienbestandshaltende Gesellschaften mit einem Portfolio von insgesamt 1.400 Mieteinheiten in Berlin, die weit überwiegend im Anlage- und zu geringem Anteil im Handelsbestand geführt werden. Bei dem Erwerb handelte es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss, sondern um den Erwerb einer Sachgesamtheit. Die Anschaffungskosten wurden den einzelnen Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Die Münchener Baugesellschaft mbH hat Anlageimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert (nach Abzug latenter Steuern) von TEUR 285.380, Handelsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert (nach Abzug latenter Steuern) von TEUR 9.049 und sonstige Vermögenswerte mit TEUR 3.032 erworben sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einem Buchwert von TEUR 33.887, Nettofinanzverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus dem übergeordneten Konzern zu TEUR 83.427 und sonstige Schulden zu TEUR 3.569 übernommen. Der anteilige Kaufpreis für die Vermögenswerte und Schulden betrug TEUR 158.749. Unter Berücksichtigung der für die Nettofinanzverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen geleisteten Ablöse ergab sich insgesamt eine Gegenleistung von TEUR 240.819.

Mit Kaufverträgen vom 06. Juli 2022 wurden die Gesellschaften Westgrund I. Halle Verschmelzungs GmbH, RELDA 39. Wohnen Verschmelzungs GmbH und Spree Zweite Ost V GmbH von der FORIS Gründungs GmbH erworben. Die Gesellschaften waren bis zum diesem Zeitpunkt nicht geschäftlich tätig. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

Abgänge aus dem Konsolidierungskreis

Am 30. Dezember 2022 hat die Brack Capital Leipzig B.V., eine Tochtergesellschaft der BCP - Brack Capital Properties N.V. ein Portfolio von über 2.400 Wohneinheiten in der Stadt Leipzig an die Tristan Capital Partners LLP, London für einen vorläufigen Kaufpreis von TEUR 126.101 veräußert. Die Veräußerung erfolgte im Wege der Übertragung der Anteilmehrheit an den Gesellschaften BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V., BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V. und BCRE Leipzig Wohnen West B.V..

In TEUR	30.12.2022
Vorläufiger Kaufpreis	126.101
Nettovermögenswerte	
Investment Properties	216.142
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	436
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5
Zahlungsmittel	2.451
Vermögenswerte	219.034
Verbindlichkeiten für latente Steuern	23.919
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.968
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.798
Sonstige kurzfristige Schulden	163
Schulden	89.848
Ergebnis aus Endkonsolidierung	-3.085

Das Ergebnis aus Endkonsolidierung wurden in den sonstigen Aufwendungen erfasst. Die Endkonsolidierung führte zu einem Abgang von Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 2.451. Die Vermögenswerte und Schulden der veräußerten Gesellschaften gehörten dem Teilkonzern BCP - Brack Capital Properties N.V. an. Der Teilkonzern wird sein dem 31. Dezember 2021 als Veräußerungsgruppe unter den zur Veräußerung verfügbaren langfristigen Vermögenswerte und Schulden ausgewiesen.

Im Vorjahr hatte die Adler Group mit Kaufvertrag vom 30. November/1. Dezember 2021 eine Portfoliotransaktion mit einer Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE über die Veräußerung von 15.500 Einheiten abgeschlossen. Die Transaktion erfolgt im Wege einer Anteilsveräußerung mit Wirkung zum 29. Dezember 2021. Infolgedessen hat ADLER den beherrschenden Einfluss über dreizehn Tochterunternehmen (die AFP II Germany GmbH, HKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, HKA Verwaltungsgesellschaft mbH, Relda 38. Wohnen GmbH, Relda 45. Wohnen GmbH, Resident Baltic GmbH, Westgrund Immobilien GmbH, Westgrund Immobilien VIII. GmbH, Westgrund Wolfsburg GmbH, WBG Jade mbH, Zweite REO Real Estate Opportunities GmbH, Westgrund Niedersachsen Nord GmbH und Westgrund Niedersachsen Süd GmbH) verloren. Die Gesellschaften wurden zum 31. Dezember 2021 entkonsolidiert.

Verschmelzungen

Im ersten Quartal wurden die Energy AcquiCo I GmbH auf die Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, die WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH auf die Magnus Neunzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, die WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH auf die Magnus Zwanzigste Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, die RELDA 39. Wohnen GmbH auf die RELDA 39. Wohnen Verschmelzungs GmbH und die Westgrund I. Halle GmbH auf die Westgrund I. Halle Verschmelzungs GmbH

verschmolzen. Im zweiten Quartal wurden die Spree Zweite Beteiligung Ost GmbH auf Spree Zweite Ost V GmbH und die Magnus Fünfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH auf die Magnus Elfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH verschmolzen. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

Der Anteilsbesitz der ADLER zum 31. Dezember 2022, der gleichzeitig den Stimmrechten entspricht, ist ab Seite 194 dargestellt.

5. EINZELNE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

5.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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

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

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

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel 3 bis 20 Jahren (Geschäftsausstattung) bzw. 6 bis 13 Jahren (Fuhrpark und Außenanlagen) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

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

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

5.2 Investment Properties

Investment Properties umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. In Abgrenzung zu Investment Properties stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden, die sich in der Herstellung für

einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Damit fallen Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht gebaut bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern, nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40. Diese sind unter den Vorräten auszuweisen und fallen damit in den Anwendungsbereich des IAS 2.

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

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

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

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

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

5.3 Wertminderung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen

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

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

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

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

5.4 Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ADLER bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungs-

ströme in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Eine Ausbuchung findet ebenfalls statt, wenn der Konzern alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen weder überträgt noch behält und er die Verfügungsgewalt über den übertragenen Vermögenswert nicht behält.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

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

Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

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

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

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

Wertminderungen

ADLER bilanziert Wertminderungen für erwartete Kreditverluste für:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Derivative Finanzinstrumente

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

Derivate werden beim erstmaligen Ansatz und im Rahmen der Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sich daraus ergebende Änderungen werden erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die beizulegenden Zeitwerte der Derivate werden mit üblichen Marktbewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt (Inputfaktoren der Stufe 2 der Fair Value-Hierarchie).

5.6 Vorräte

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

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

5.7 Zahlungsmittel

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

5.8 Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und Schulden

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

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

5.9 Eigenkapital

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden den vertraglichen Bedingungen entsprechend als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst. Ausgabekosten sind Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragsteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

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

5.10 Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) für leistungsorientierte Altersversorgungspläne durch externe Versicherungsmathematiker. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand und der Zinsanteil der Rückstellungszuführung wird im Finanzergebnis ausgewiesen.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ebenso wie die latenten Steuern in diesem Zusammenhang im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Der bilanzierte Betrag entspricht dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO).

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

5.11 Sonstige Rückstellungen

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

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

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

5.12 Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

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

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

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

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

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

5.13 Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten. Unsicherheiten im Hinblick auf die ertragsteuerliche Behandlung werden bei der Ermittlung der Ertragsteuerschulden berücksichtigt.

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

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

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

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

5.14 Leasingverhältnisse

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

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

Als Leasingnehmer

ADLER geht insbesondere für folgende Vermögenswerte Leasingverhältnisse ein:

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

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

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

ADLER hat beschlossen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, sowie für kurzfristige Leasingverhältnisse nicht anzusetzen. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen in Zusammenhang stehenden Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Aufwand.

Als Leasinggeber

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

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

Bei Vertragsbeginn oder bei Änderung eines Vertrags, der eine Leasingkomponente enthält, teilt der Konzern das vertraglich vereinbarte Entgelt auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise auf. Wenn eine Vereinbarung Leasing- und Nichtleasingkomponenten enthält, wendet der Konzern IFRS 15 zur Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgeltes an. Es ist zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauer-

schuldverhältnisses zu unterscheiden, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er ADLER aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Gegenstand von IFRS 16), und solchen, bei denen ADLER eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Gegenstand von IFRS 15). Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen daher neben den Nettomieteinnahmen jetzt in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

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

5.15 Ertragsrealisierung

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

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

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

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

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

5.16 Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt.

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

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

5.17 Residualansprüche und Dividendenausschüttungen

Die ADLER bezieht in ihrem Konzernabschluss Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft ein, an denen Minderheiten beteiligt sind. Die Gesellschafterposition dieser Minderheiten ist nach IAS 32 aufgrund ihres gesetzlichen, nicht abdingbaren Kündigungsrechts im Konzernabschluss als Schuld zu bilanzieren. Zum Entstehungszeitpunkt dieser Schuld wird sie nach dem Barwert des Abfindungsanspruchs des Gesellschafters bewertet. Dies ist in der Regel der Betrag seiner Einlage. In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Führt die Fortschreibung zu einem rechnerischen Anspruch gegen den Gesellschafter, wird sie ausgesetzt, bis die Fortschreibung wieder eine Schuld gegenüber dem Gesellschafter ergibt.

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

5.18 Kapitalflussrechnung

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

6. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

6.1 Allgemein

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

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

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

- Im Rahmen des Impairment-Tests für die Geschäfts- oder Firmenwerte ist der erzielbare Betrag der jeweiligen Cash Generating Unit bzw. Gruppe von Cash Generating Units zu schätzen. Dieser entspricht dem höheren Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Bei der Bestimmung des Nutzungswertes werden die geschätzten künftigen Zahlungsüberschüsse auf ihren Barwert abgezinst. Basis dafür ist die vom Vorstand verabschiedete Unternehmensplanung. Bei den regionalen Geschäftsbereichen der Bestandsbewirtschaftung sind in diesem Zusammenhang insbesondere die zukünftigen Mieterträge, Leerstände sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu schätzen. Die diesen Werten zugrunde liegenden Annahmen fließen aufgrund von prognostizierten Marktentwicklungen und vergangenen Erfahrungswerten in einen Planungszeitraum von bis zu zehn Jahren ein. Die ermittelten Zahlungsüberschüsse werden unter Einbeziehung marktgerechter Eigenkapital- und Fremdkapitalkosten, einer marktgerechten Risikoprämie sowie einer nachhaltigen Wachstumsrate auf ihren Barwert diskontiert. Aus unterschiedlichen Szenarien wird die Wertermittlung im Konzernabschluss angesetzt, welche, unter Berücksichtigung aller bekannten Inputfaktoren, den Marktwert am adäquatesten widerspiegelt (siehe auch Abschnitt 8.1).
- Eine Reihe von Rechnungslegungsmethoden und Angaben des Konzerns verlangen die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes eines Vermögenswertes oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet:

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

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

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

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

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

- Die beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties werden von unabhängigen Sachverständigen unter Verwendung international anerkannter Bewertungsverfahren ermittelt. Die Bewertungsergebnisse basieren auf Schätzungen zu erwarteten Mieterträgen, Leerständen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, anzuwendende Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen. Für im Bau befindliche Immobilien und Entwicklungsprojekte kommen Residualwertverfahren zur Anwendung. Hierbei sind, über die oben genannten Inputfaktoren hinaus, zusätzliche Schätzungen zu den noch anfallenden Baukosten sowie zu Abschlägen für Wagnis und Gewinn erforderlich.
- Schätzungen prägen auch die Ermittlung der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. In diesem Zusammenhang müssen die Ausfallrisiken von finanziellen Vermögenswerten beurteilt und die jeweiligen erwarteten Kreditverluste geschätzt werden.
- Aufgrund der Ukraine-Krise sind die Preise für Betriebs- und Heizkosten stark gestiegen. Um dem erhöhten Abrechnungsrisiko Rechnung zu tragen, erfasst ADLER Wertminderungen für Vertragsvermögenswerte aus noch nicht mit Mietern abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.
- Im Rahmen der Erlösrealisierung muss beurteilt werden, ob der Erhalt der festgelegten Gegenleistung wahrscheinlich ist. Die Erlösrealisierung für Verkäufe von neu gebauten Wohnungen im Rahmen von Projektentwicklungen erfolgt zeitraumbezogen entsprechend dem Fertigstellungsgrad bzw. Leistungsfortschritt. In diesem Zusammenhang schätzt die Gesellschaft die Kosten, die zur Fertigstellung des Projekts erforderlich sind, um die Höhe der zu realisierenden Umsätze zu bestimmen.
- Aktive latente Steuern werden angesetzt, insoweit es wahrscheinlich ist, dass künftig zu versteuernde Einkünfte zur Verfügung stehen werden, gegen die die temporären Differenzen verrechnet werden können.

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

- Gegen den geprüften Konzernabschluss zum 31.12.2019 hat die BaFin zwei Fehlerfeststellungen (die überhöhte Bewertung eines Immobilienentwicklungsprojekts und die Erstkonsolidierung der ADO Properties S.A. betreffend) bekannt gegeben. Der Konzern bestreitet diese Feststellungen und hat Anfechtungsklagen erhoben. Es wurden keine rückwirkenden Anpassungen vorgenommen.
- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien entweder unter den Investment Properties, den Vorräten oder den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

6.2 Unsicherheiten hinsichtlich der Unternehmensfortführung

Aufgrund bestimmter Kreditbedingungen hatte der Konzern seit Beginn des Geschäftsjahres 2022 nur begrenzte Möglichkeiten zur Aufnahme neuer und Refinanzierung bestehender Finanzschulden. Im Laufe des Geschäftsjahres 2022 war erkennbar, dass die Refinanzierungsmöglichkeiten des Konzerns nicht ausreichen werden, um die zum 27. April 2023 fällige Anleihe 2018/2023 zu bedienen. Um dieses Szenario abzuwenden hat das Management des obersten Mutterunternehmens der ADLER (der Adler Group) gemeinsam mit dem Management der ADLER einen Restrukturierungsplan erarbeitet, der eine Umschuldung finanzieller

Verpflichtungen und die unmittelbar Möglichkeit zur Aufnahme zusätzlicher Finanzmittel mit einem Gesamtvolumen von TEUR 937.500 ermöglichen soll. Dieser Restrukturierungsplan wurde am 12. April 2023 durch den High Court of Justice of England and Wales genehmigt; die drohende Zahlungsunfähigkeit der ADLER abgewendet. ADLER stellt den Konzern damit weiterhin unter der Annahme der Unternehmensfortführung auf.

7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Die Erträge und das EBIT gliedern sich wie folgt:

ADLER In TEUR	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	1.513.231	1.766.319	186	141	1.513.417	1.766.460
– davon Vermietung	222.596	337.617	186	141	222.782	337.758
– davon Verkäufe	1.290.635	1.428.702	0	0	1.290.635	1.428.702
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-297.459	225.207	0	0	-297.459	225.207
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-409.209	375.905	-6	-81	-409.215	375.824
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-33	83			-33	83
Finanzergebnis	-109.781	-244.547	43	25	-109.738	-244.522
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-519.713	131.354	42	31	-519.671	131.385

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

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

ADLER In TEUR	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Abschreibungen auf Sachanlagen	2.802	4.562	0	0	2.802	4.562
Abschreibungen auf Finanzanlagen	7.807	4.640	0	0	7.807	4.640
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	104.553	24.070	0	0	104.553	24.070

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

ADLER In TEUR	Bestand 2022	Sonstiges 2022	Konsolidierung 2022	Konzern 2022
Segmentvermögenswerte	4.121.348	1.428	-1.425	4.121.351
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	3.465	0	0	3.465
Gesamtes Segmentvermögen	4.124.813	1.428	-1.425	4.124.816
Segmentschulden	2.482.642	33	-1.425	2.481.250
Segmentinvestitionen	54.906	0	0	54.906

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

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

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Sachanlagen, Investment Properties sowie Forderungen gegen Dritte und gegen das andere Segment. Es wird ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2021: TEUR 46.699) im Segment Bestand ausgewiesen. Wir verweisen auf die Ausführungen unter Punkt 8.1 Geschäfts- oder Firmenwert, immaterielle Vermögenswerte. Die Konsolidierungseffekte sind im Wesentlichen auf die Vereinnahmung von Zinsen aus Finanzierungsbeziehungen im Konzern zurückzuführen.

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

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

8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

8.1 Geschäfts- oder Firmenwert, immaterielle Vermögenswerte

In TEUR 2022	Firmenwert	Übrige immaterielle Vermögenswerte
Buchwerte 01.01.2022	46.699	282
Zugänge (+)	0	35
Abschreibung lfd. Jahr (–)	-104.337	-216
Buchwertänderung von immateriellen Vermögenswerten in Veräußerungsgruppen	57.638	0
Buchwerte 31.12.2022	0	101

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

Vor dem Hintergrund der Ukraine-Krise und der Anhebung des Leitzinses für den Euro hat ADLER zum 30. Juni 2022 einen anlassbezogenen Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwerts durchgeführt. Seit dem letzten anlasslosen Werthaltigkeitstest zum 31. Dezember 2021 waren die durchschnittlichen gewogenen Kapitalkosten (WACC) deutlich von 2,45 Prozent auf 5,02 Prozent gestiegen. Eine Steigerung des WACC um 0,5 Prozentpunkte hätte zum 31. Dezember 2021 eine vollständige Wertminderung aller regionalen Geschäftsbereiche zur Folge gehabt. Auf Basis einer aktualisierten Unternehmensplanung hat ADLER zum 30. Juni 2022 einen Wertminderungsbedarf in Höhe des Restbuchwerts des Geschäfts- oder Firmenwerts (TEUR 46.699) festgestellt. Der Wertminderungstest wurde auf Basis der entsprechend der regionalen Geschäftsbereiche (Ost, Mitte, West, Nord) ausgeprägten zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (CGUs) durchgeführt. Bei den Vermögenswerten der CGUs handelt es sich fast ausnahmslos um Bestandsimmobilien. Im Rahmen des Wertminderungstests stellte ADLER den Buchwerten der CGUs den jeweiligen erzielbaren Betrag (hier: Nutzungswert) gegenüber. Der Nutzungswert entspricht dem Barwert der sich aus der Unternehmensplanung ergebenden künftigen Nettozahlungsmittelzuflüsse. Die Unternehmensplanung berücksichtigt sowohl Erfahrungen aus vergangenen Geschäftsperioden als auch die Erwartungen des Managements zur künftigen Branchen- und Geschäftsentwicklung. Nettozahlungsmittelzuflüsse können sich dabei sowohl aus Vermietung als auch aus der Veräußerung von (Teil-) Portfolien und Einzelobjekten ergeben. Der Endwert entspricht dem Barwert einer ewigen Rente, die auf dem Planungsergebnis der letzten Periode des Detailplanungszeitraums aufsetzt und ein nachhaltiges Wachstum der Periodenergebnisse in Höhe von 2,00 Prozent unterstellt. Der Detailplanungszeitraum erstreckt sich, wie der Immobilienbranche üblich, über 10 Jahre. Bei der Ableitung der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten wurden ein risikoloser Zins von 1,61 Prozent, ein Betafaktor von 0,58 und eine Marktrisikoprämie von 7,50 Prozent berücksichtigt. Der Diskontsatz beträgt 5,02 Prozent vor und 4,54 Prozent nach Steuern. Der der Veräußerungsgruppe Brack Capital Properties N.V. zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert wurde unter Berücksichtigung des für die Veräußerungsgruppe erwarteten Kaufpreises auf Wertminderungsbedarf geprüft und im Geschäftsjahr 2022 vollständig abgewertet.

8.2 Sachanlagen

in TEUR	2022	2021
Buchwerte 01.01	18.438	22.276
Zugänge (+)	1.477	5.430
Abschreibung lfd. Jahr (–)	-2.802	-4.562
Umgliederungen (+/–)	-777	-56
Abgänge (–)	-3.146	-4.650
Buchwertänderung von Sachanlagen in Veräußerungsgruppen	-120	0
Buchwerte 31.12.	13.070	18.438

Die Sachanlagen betreffen im Wesentlichen Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die Angaben nach IFRS 16 zu den Nutzungsrechten an Vermögenswerten im Rahmen von Leasingverhältnissen werden im Abschnitt 12 des Konzernanhangs dargestellt.

8.3 Investment Properties

In TEUR	Vermietete Bestandsimmobilien	Projektentwicklungsimmobilien	Summe 2022
Buchwerte 01.01.2022	1.422.470	240.355	1.662.824
Zugänge von Investment Properties/ Immobilienobjektgesellschaften (+)	285.381	0	285.381
Sonstige Zugänge nach Erwerb	31.231	23.798	55.029
Ergebnis Fair-Value Bewertung	-172.572	-124.887	-297.459
Buchwertänderung von Investment Properties, die einer Veräußerungsgruppe angehören	279.160	130.200	409.360
Umgliederungen IFRS 5(+/-)	0	-47.200	-47.200
Sonstige Umgliederungen (+/-)	41.493	-34.167	7.326
Umgliederungen aus den Vorräten (+/-)	13.863	0	13.863
Abgänge	-213.683	-11.000	-224.683
Buchwerte 31.12.2022	1.687.343	177.099	1.864.441

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

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

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

Die Zugänge resultierten mit TEUR 285.381 (2021: TEUR 0) aus der Übernahme der vierzehn Immobilienobjektgesellschaften von verbundenen Unternehmen.

Darüber hinaus resultieren die Zugänge mit TEUR 31.231 aus aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen, TEUR 23.798 aus Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien. Im Vorjahr resultierten die Zugänge mit TEUR 318.505 aus Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien, mit TEUR 116.822 aus aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen, mit TEUR 127.264 aus sonstigen Zugängen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von TEUR -297.458 (2021: TEUR 225.207) erzielt. Negative Bewertungseffekte ergeben sich aus den Wertkorrekturen einer Reihe von Bestandsimmobilien (TEUR -285.057) und Projektentwicklungsimmobilien (TEUR 12.401).

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

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

In TEUR	2022	2021
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	222.782	337.758
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-108.291	-147.007
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	114.491	190.751

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

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

Vermietete Bestandsimmobilien – DCF-Methode

Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode (zehn Jahre) die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die

Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bilanzstichtag abgezinst. Daraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinste Einzahlungsüberschüsse mit dem objektspezifischen Kapitalisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Die Summe aus den abgezinste Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinste potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert (Gross Value) des Bewertungsobjekts. Von diesem Bruttokapitalwert werden marktspezifische Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers mit einem Prozentsatz von 6,75 Prozent bis 10,6 Prozent (31. Dezember 2021: 6,75 Prozent bis 10,6 Prozent) in Abzug gebracht, sodass ein Ansatz mit dem Nettokapitalwert erfolgt.

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

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Diskontierungszinssatz	%	4,63	4,05-5,34
Kapitalisierungszinssatz	%	2,85	2,12-4,45
Instandhaltungskosten	EUR/qm	10,31	8,80-13,30
Verwaltungskosten	EUR/Mieteinheit/Jahr	254,63	215,00-355,00
Stabilisierte Leerstandsquote	%	1,05	0,38-7,00
CBRE-Marktmiete	EUR/qm	9,66	6,00-19,50
Marktmietwachstum p. a.	%	2,44	1,50-3,00
Bewertungsergebnisse			
Istmieten-Multiplikator		29,37	16,96-49,41
Marktwert pro qm	EUR/qm	3.720,75	1.207,70-8.887,31

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

Im Vorjahr lagen den Bewertungen die folgenden Parameter zugrunde:

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

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

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

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

	Diskontierungs-/und Kapitalisierungszins Gesamt		Marktmiete		Leerstandsquote	
	-0,25 PP	+0,25 PP	-10,0 %	+10,0 %	-1,0 PP	+1,0 PP
Wertänderungen						
In TEUR	174	-144	-157	123	17	-24
In %	10,30	-8,49	-9,31	7,25	1,00	-1,43

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

	Diskontierungszins		Marktmiete		Leerstandsquote	
	-0,5 PP	+0,5 PP	-10,0 %	+10,0 %	-1,0 PP	+1,0 PP
Wertänderungen						
In TEUR	146	-120	-128	101	15	-20
In %	10,28	-8,46	-9,05	7,09	1,04	-1,39

Die nachfolgende Übersicht zeigt die geografische Aufteilung der Immobilienportfolios nach Mietflächen und Marktwerten sowie die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungsmethoden verwendet wurden.

	Mietfläche gesamt in qm	Diskon- tierungs- zinssatz in %	Kapitali- sierungs- zinssatz in %	Ist- mieten- Multi- plikator	Stabili- sierte Leer- stands- quote in %	Markt- wert 2022 in TEUR
Niedersachsen	22.320	5,56%	4,97%	14,92	3,58%	21.130
Nordrhein-Westfalen	471.035	4,90%	3,43%	21,41	1,81%	644.394
Sachsen	9.364	4,99%	4,20%	16,59	5,36%	6.510
Sachsen-Anhalt	6.698	4,40%	3,91%	20,08	4,86%	6.990
Berlin	260.538	4,43%	2,44%	34,97	0,42%	1.002.930
Rest	1.720	4,53%	3,92%	16,48	6,33%	1.100
Gesamt	776.942	4,63%	2,85%	29,37	1,05%	1.693.894

Im Vorjahr lag die folgende geografische Aufteilung der Immobilienportfolios vor:

	Mietfläche gesamt in qm	Diskon- tierungs- zinssatz in %	Kapitali- sierungs- zinssatz in %	Ist- mieten- Multi- plikator	Stabili- sierte Leer- stands- quote in %	Markt- wert 2021 in TEUR
Niedersachsen	22.320	5,12	4,15	16,84	3,39	24.200
Nordrhein-Westfalen	471.035	4,91	3,47	21,33	1,80	640.680
Sachsen	9.650	4,67	3,99	17,25	4,79	7.440
Sachsen-Anhalt	6.698	4,26	3,35	20,47	4,85	7.200
Berlin	163.375	4,32	2,32	37,14	0,43	741.950
Rest	1.720	4,06	3,56	15,82	6,88	1.280
Gesamt	674.798	4,60	2,89	29,46	1,15	1.422.750

Projektentwicklungsimmobilien – Residualwertverfahren

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

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

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert
Kapitalisierungszins	%	3,76
Kalkulierte Baukosten der Nutzfläche	in EUR/qm	4.838,96
Risikoabschlag für Wagnis und Gewinn	%	9,00
Multiplikator Jahresrohertrag		26,50

Im Vorjahr lagen den Bewertungen die folgenden Parameter zugrunde:

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

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

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

	Kapitalisierungszins		Marktmiete		Kalkulierte Baukosten ¹⁾	
	-0,5 PP	+0,5 PP	-10,0 %	+10,0 %	-10,0 %	+10,0 %
Wertänderungen						
In TEUR	-31.500	-48.400	-16.300	16.300	10.000	-9.900
In %	-42,7	-65,6	-22,1	22,1	13,6	-13,4

¹⁾ ohne Berücksichtigung möglicher Projektgarantien

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

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

¹⁾ ohne Berücksichtigung möglicher Projektgarantien

Projektentwicklungsimmobilien – Ertragswertmethode

Für Projekte, die bereits sehr weit fortgeschritten sind, wird wie bei vermieteten Bestandsimmobilien die Ertragswertmethode oder DCF-Methode verwendet. Die Umgliederung in vermietete Bestandsimmobilien erfolgt mit Übernahme in den Mietbestand. Zum 31. Dezember 2022 wurde ein Projekt nach der Ertragswertmethode bewertet. Der Verkehrswert betrug TEUR 23.300.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes des Projekts im Rahmen der Bewertung nach Ertragswertmethode verwendet wurden. Dem Wert wurden die folgenden Bewertungsparameter zugrunde gelegt:

Bewertungsparameter	Einheit	Wert
Diskontierungszinssatz	EUR per qm/Jahr	35,09
Kapitalisierungszinssatz	%	3,30
Instandhaltungskosten	%	3,30

Als wesentliche vom Markt beeinflusste Werttreiber wurden der gewählte Zinssatz, die zugrunde gelegten Marktmieten und kalkulierte Baukosten identifiziert. Die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter sind im Folgenden jeweils isoliert voneinander abgebildet. Wechselwirkungen der Parameter sind möglich, aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge aber nicht quantifizierbar. In 2022 ergaben sich die folgenden Auswirkungen bei möglichen Schwankungen der jeweiligen Bewertungsparameter.

	Diskontierungszins		Marktmiete		Kalkulierte Baukosten ¹⁾	
	-0,5 PP	+0,5 PP	-10,0 %	+10,0 %	-10,0 %	+10,0 %
Wertänderungen						
In TEUR	26.500	20.600	20.800	25.700	23.400	23.100
In %	13,73	-11,59	-10,73	10,30	0,43	-0,86

¹⁾ ohne Berücksichtigung möglicher Projektgarantien

8.4 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Zum Bilanzstichtag wurden drei assoziierte (31. Dezember 2021: drei) mit dem anteiligen Eigenkapital in den Konzernabschluss einbezogen. Daneben ist der Konzern an vier (31. Dezember 2021: vier) Gemeinschaftsunternehmen beteiligt. Aus Wesentlichkeitsgründen wird darauf verzichtet zwei (31. Dezember 2021: zwei) dieser Unternehmen mit dem anteiligen Eigenkapital in den Konzernabschluss einzubeziehen. Der Buchwert der mit dem anteiligen Eigenkapital einbezogenen assoziierten Unternehmen entwickelte sich, wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Buchwerte 01.01	10.489	63.585
Sonstige Abgänge	0	-51.743
Anteile an Gewinnen und Verlusten (At-Equity-Ergebnis)	32	83
Wertminderungen	-7.807	-1.436
Umgliederungen	751	0
Buchwerte 31.12.	3.465	10.489

Zu den assoziierten Unternehmen zählen die Accentro Real Estate AG, die AB Immobilien B.V. und die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH. Die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH war zum 31. Dezember 2021 unter den zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten ausgewiesen und wurde im Geschäftsjahr 2022 in die Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen umgegliedert, da die bisherigen potentiellen Erwerber eine bis zum 30. Juni 2022 gewährte Erwerbsoption nicht ausgeübt haben.

Die Accentro Real Estate AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft und betreibt den Handel (An- und Verkauf) mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen sowie das Vermittlungsgeschäft im Rahmen der Wohnungsprivatisierung. Die ADLER Real Estate AG hält weniger als 20,0% der Aktien der Gesellschaft. Aufgrund der Möglichkeit, über ein Mitglied im Aufsichtsrat maßgeblichen Einfluss auszuüben, wird die Gesellschaft dennoch als assoziiertes Unternehmen mit dem anteiligen Eigenkapital in den Konzernabschluss einbezogen.

Die Beteiligung an der Accentro Real Estate AG hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2022	2021
Buchwerte 01.01	10.466	11.557
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity-Ergebnis)	32	345
Wertminderungen	-7.056	-1.436
Buchwerte 31.12.	3.442	10.466

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

In TEUR	30.09.2022	31.12.2021
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte	455.095	427.705
– davon Geschäfts- oder Firmenwert	17.776	17.776
Kurzfristige Vermögenswerte	433.145	485.761
– davon Vorratsimmobilien	241.366	300.597
– davon Zahlungsmittel	121.746	121.502
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	16.000
Passiva		
Eigenkapital	252.552	260.637
Langfristige Schulden	187.513	508.796
– davon Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	74.675	148.248
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	99.350	346.701
Kurzfristige Schulden	448.175	160.032
– davon Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	141.518	104.672
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	252.562	6.655

In TEUR	9M 2022	2021
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	33.818	47.791
Mietergebnis	118	7.018
Dienstleistungsergebnis	293	1.946
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	9.565	45.165
EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)	-4.610	20.597
Konzernergebnis	-7.078	13.127

In Mio EUR	9M 2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	69,9	99,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12,2	-85,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-56,4	50,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1,2	64,2

Zum 30. November 2017 hatte ADLER den Großteil seiner Anteile an der Accentro Real Estate AG an einen Dritten veräußert. Aus dieser Veräußerung bestehen Zahlungsansprüche aus gestundeten Kaufpreisforderungen in Höhe von TEUR 60.512 (31. Dezember 2021: TEUR 58.592). Informationen zu diesen Forderungen, deren Kreditqualität und Wertminderungen werden in Abschnitt 14.2 angegeben

Der Buchwert des anteiligen Eigenkapitals der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH und der AB Immobilien B.V. ist nicht wesentlich für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

In TEUR	2022	2021
Buchwert der Anteile an Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH und AB Immobilien B.V.	0	0
Anteil des Konzerns am Ergebnis Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH und AB Immobilien B.V.:		
– Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	0	-3.908
– sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	0	-3.908

Aufgrund negativer Ertragsaussichten hat ADLER die Anteile der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH im Geschäftsjahr 2022 vollständig wertberichtigt.

Gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH bestehen Zahlungsansprüche aus gestundeten Kaufpreisforderungen in Höhe von TEUR 28.204 (31. Dezember 2021: TEUR 27.802) und gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von TEUR 17.628 (31. Dezember 2021: TEUR 34.346). Informationen zu diesen Forderungen, deren Kreditqualität und Wertminderungen werden in Abschnitt 14.2 angegeben.

Zu den Gemeinschaftsunternehmen zählen die ADLER Accentro Real Estate Assekuranzmakler GmbH & Co. KG und die Brack Capital (Chemnitz) B.V. Der Buchwert des anteiligen Eigenkapitals dieser Gesellschaften ist nicht wesentlich für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser Unternehmen auf:

In TEUR	2022	2021
Buchwert der Anteile an nicht wesentlichen at-equity einbezogenen Gesellschaften	23	23
Anteil des Konzerns am Ergebnis der nicht wesentlichen At-Equity-Gesellschaften:		
– Gewinn aus den fortzuführenden Geschäftsbereichen	0	0
– sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	0	0

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

8.5 Sonstige Finanzanlagen und sonstige langfristige Vermögenswerte

Unter den sonstigen Finanzanlagen werden mit einem Betrag von TEUR 18.911 (31. Dezember 2021: TEUR 18.927) Beteiligungen ausgewiesen, die im Rahmen einer mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 vollzogenen Veräußerung von Objektgesellschaften als Minderheitsanteile zurückbehalten wurden. Die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Daneben werden unter der Position Finanzanlagen börsennotierte Anleihen ausgewiesen, die von einem assoziierten Unternehmen mit einer Laufzeit bis 9. November 2025 ausgegeben wurden. Der Zinssatz beträgt 6,88 Prozent p. a., es sind halbjährliche Zinszahlungen vorgesehen. Die Bewertung erfolgt erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert. Zum 31. Dezember 2022 beträgt der beizulegende Zeitwert auf Basis des Börsenkurses TEUR 4.491 (31. Dezember 2021: TEUR 8.078). Von der Wertänderung wurden TEUR 3.587 (2021: TEUR 4.441) im sonstigen Ergebnis erfasst. ADLER hat aus diesen Anleihen im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 829 (2021: TEUR 662) vereinnahmt.

Im Laufe des zweiten Quartals 2022 wurden Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter unter zwei Darlehensvereinbarungen zu marktüblicher Verzinsung zusammengefasst. Die Darlehen sind zum 30. September 2024 endfällig zu tilgen und durch Anteilspfandrechte besichert. Die Forderungen wurden zum 31. Dezember 2021 mit einem Gesamtbetrag in Höhe von TEUR 67.170 unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Im Rahmen der Abwicklung der Portfoliotransaktion mit KKR & Co. Inc hat ADLER gegen Ende des zweiten Quartals 2022 von einem der Minderheitsgesellschafter insgesamt vierzehn Beteiligungen zurückgekauft (weitere Angaben zu diesem Erwerb erfolgen unter Kapitel 8.15). Dabei hat ADLER den für den Rückerwerb vereinbarten Kaufpreis insoweit mit den Darlehensforderungen verrechnet als die Kaufpreise aus dem ursprünglichen Anteilserwerb noch nicht gezahlt waren. Die Verrechnung minderte den Darlehenssaldo um insgesamt TEUR 16.127. ADLER hat im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 3.340 (2021: TEUR 644) vereinnahmt.

Zum 31. Dezember 2021 wurden unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten auch geleistete Anzahlungen für Projektentwicklungen ausgewiesen. Die Anzahlungen wurden im Geschäftsjahr 2022 zur Gänze in die Investment Properties umgegliedert.

Daneben enthielt der Saldo der sonstigen langfristigen Vermögenswerten den Buchwert einer von der ADLER Group S.A. ausgegebenen Wandelschuldverschreibung. Die Schuldverschreibung hat eine Laufzeit bis zum 23. November 2023 und wird zum 31. Dezember 2022 unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

8.6 Latente Steuern

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

In TEUR	2022	2021
Steuerliche Verlustvorträge inkl. Zinsvorträge (aktive Steuerlatenzen)	32.211	58.280
Bewertung sonstige langfristige Verbindlichkeiten (aktive Steuerlatenzen)	0	-139
Bewertung Pensionsrückstellungen (aktive Steuerlatenzen)	-22	65
Bewertung Finanzschulden (aktive Steuerlatenzen)	3.047	2.933
Bewertung Nutzungsrechte Leasingverbindlichkeiten (aktive Steuerlatenzen)	0	6
Bewertung Investment Properties/Vorratsvermögen (passive Steuerlatenzen)	-145.407	-281.229
Bewertung (Wandel-) Anleihen (passive Steuerlatenzen)	-1.092	-2.157
Bewertung Finanzschulden (passive Steuerlatenzen)	-126	-13
Übriges	4.366	2.510
Summe aktive latente Steuern	35.236	61.145
Summe passive latente Steuern	-142.258	-280.888
	-30.208	-58.584
Saldierung	30.208	58.584
Ausgewiesene aktive latente Steuern	5.028	2.561
Ausgewiesene passive latente Steuern	-112.050	-222.305

Der Rückgang latenter Steuern für Investment Properties/Vorratsvermögen im Geschäftsjahr 2022 ist im Wesentlichen auf Veräußerungen zurückzuführen.

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

Für abzugsfähige temporäre Differenzen mit einem Betrag von TEUR 29.817 (31. Dezember 2021: 1.627) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rund EUR 290,7 Millionen (31. Dezember 2021: rund EUR 66,2 Millionen) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rund EUR 145,5 Millionen (31. Dezember 2021: rund EUR 48,6 Millionen) werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

Auf Zinsvorträge von rund EUR 133 Millionen (31. Dezember 2021: rund EUR 207 Millionen) werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

Auf passive zu versteuernde Differenzen in Höhe von rund EUR 61,5 Millionen (31. Dezember 2021: rund EUR 75,4 Millionen) im Zusammenhang mit Anteilen an Konzerngesellschaften wurden keine latenten Steuern gebildet, weil der Konzern deren Umkehrung steuern kann und sie sich nicht in absehbarer Zeit umkehren werden.

Die latenten Steuern der ADLER sind im Wesentlichen langfristig.

8.7 Vorräte

In den Vorräten werden mit TEUR 21.870 (31. Dezember 2021: TEUR 13.213) zur Veräußerung erworbene Immobilien und in Entwicklung befindliche Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf vorgesehen sind. Der Bestand entwickelte sich wie folgt:

In TEUR	2022	2021
Buchwerte 01.01	13.213	68.240
Zugänge (+)	8.657	2.997
Abgänge (-)	0	-7.304
Umgliederungen IFRS 5 wegen Verkauf	0	-50.720
Buchwerte 31.12.	21.870	13.213

Bei Immobilien des Vorratsvermögens sind im Geschäftsjahr 2021 keine wesentlichen Wertaufholungen oder Abwertungen vorgenommen worden. Die Veräußerung der im Vorratsbestand ausgewiesenen Immobilien wird voraussichtlich nach mehr als zwölf Monaten erfolgen.

8.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Mietforderungen	6.302	4.198
Vertragliche Vermögenswerte aus umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten	14.997	4.784
Forderungen aus Immobilienverkäufen	1.321	40
Forderungen aus Energie- und Wärmelieferungen gegenüber fremden Dritten	4.960	576
Forderungen gegenüber Kreditoren	2.730	5.528
Übrige	4.039	2.461
Gesamt	34.349	17.587

Der Anstieg der vertraglichen Vermögenswerte aus umlagefähigen aber noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ist auf den krisenbedingten Anstieg der Energiepreise zurückzuführen. ADLER hat die vertraglichen Vermögenswerte mit angemessenen Wertminderungen für mögliche bonitätsbedingte Ausfälle versehen. Weitere Informationen zu Salden aus Verträgen mit Kunden werden im Abschnitt 10 des Konzernanhangs angegeben.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im wesentlichen eine Darlehenforderungen gegenüber der ADLER Group mit einem Betrag von TEUR 273.481 (31. Dezember 2021: 265.272) und Forderungen aus Lieferungs- und Leistungsbeziehungen im Konzern mit einem Betrag von TEUR 7.654 (31. Dezember 2021: 4.834). Weitere Informationen zu den Forderungen gegen verbundene Unternehmen werden unter Abschnitt 14.2 angegeben.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Kaufpreisforderungen gegen den Erwerber der Anteile Accentro	0	58.592
Wandelanleihe ADOP	41.643	0
Kurzfristige Wertpapieranlagen	114	188
Zweckgebundene Finanzmittel	11.651	5.357
Kurzfristige Darlehen an Dritte	0	9.963
Kaufpreisforderungen an Minderheitsgesellschafter	0	56.121
Kurzfristige Forderungen an assoziierte Unternehmen	6.204	42.775
Forderungen Umsatzsteuer	6	56
Vorauszahlungen Finanzierungskosten	253	201
Derivate	554	0
Forderungen aus Kaufpreisreduzierung	264	624
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.029	14.732
Gesamt	71.718	188.608

Die Kaufpreisforderungen gegen den Erwerber der Anteilsmehrheit an der Accentro Real Estate AG beträgt (einschließlich ungezahlter Zinsen und Verzugszinsen) zum 31. Dezember 2022 TEUR 60.512 (31. Dezember 2021: TEUR 58.592). Seit Ende des vierten Quartals 2022 befindet sich der Schuldner in Verzug. Die Forderungen wurden vollständig wertberichtigt. Im Berichtsjahr wurden Zinserträge in Höhe von TEUR 3.920 (2021: TEUR 2.715) vereinnahmt. Der Schuldner hat Zinszahlungen in Höhe von TEUR 2.000 (2021: TEUR 3.250) geleistet.

Zu den Kaufpreisforderungen gegen assoziierte Unternehmen zählen Forderungen aus Immobilienveräußerungen an die AB Immobilien B.V. und die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH. Weitere Informationen zu diesen Forderungen werden in Abschnitt 14.2 angegeben.

Die Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter wurden im Geschäftsjahr 2022 unter zwei langfristigen Darlehensverträgen zusammengefasst. Weitere Informationen werden in Abschnitt 8.5 angegeben.

Die zweckgebundenen Finanzmittel beinhalten Bankguthaben mit besonderen Verwendungsbeschränkungen, wie zum Beispiel die Tilgung bestimmter Finanzschulden, oder den Einsatz für besondere Instandhaltungsmaßnahmen. ADLER kann über diese Finanzmittel nicht frei verfügen.

Die Forderungen aus Immobilienverkäufen resultieren im Wesentlichen aus dem Veräußerungsgeschäft mit einer Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE. Die Forderungen sind betragsmäßig unbestritten und sollen im Zuge der finalen Abrechnung der Transaktion ausgeglichen werden.

Alle Positionen in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten haben kurzfristigen Charakter, da sie überwiegend aus Vertragsverhältnissen resultieren, die binnen eines Jahres abgerechnet werden.

Die Ausfallrisiken des Konzerns, die Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten sowie die Angaben zu den Derivaten werden im Abschnitt 11 des Konzernanhangs dargestellt.

8.9 Zahlungsmittel

In den Zahlungsmitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten.

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 119.082 (31. Dezember 2021: TEUR 296.807), von denen TEUR 6.049 (31. Dezember 2021: TEUR 1.147) verfügungsbeschränkt sind. ADLER kann über diese Mittel verfügen, sie sind aber einer speziellen Verwendung zugedacht. Es handelt sich insbesondere um Guthabenkonto, auf denen Mittel angesammelt werden, die dann zur Zinszahlung und Tilgung verwendet werden.

Aufgrund ihrer besonderen Zweckgebundenheit werden Bankguthaben in Höhe von TEUR 11.651 (31. Dezember 2021: TEUR 5.357) unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

8.10 Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und Schulden

Mit Kaufvertrag vom 01. Dezember 2021 hat die Adler Group rund 7 Prozent der von der ADLER gehaltenen Anteile an der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE veräußert. Zugleich hat ADLER sich verpflichtet, die übrigen von ihr gehaltenen Anteile bis zu 30. September 2022 in ein öffentliches Erwerbsangebot einzuliefern, sofern ein Kaufpreis von rund TEUR 765.000 nicht unterschritten wird (Tender Commitment). Die Transaktion führte nicht zum Verlust des beherrschenden Einflusses über die BCP. Am 03. August 2022 verkündete die LEG Immobilien SE, kein öffentliches Erwerbsangebot für die Aktien der Brack Capital Properties N.V. abzugeben und das mit ADLER abgeschlossene Tender Commitment nicht in Anspruch zu nehmen. ADLER hält dennoch am Veräußerungsplan fest und bietet die von ihr gehaltenen Anteile zum Verkauf an. Angesichts der geänderten Marktverhältnisse werden hierbei auch Gebote von Erwerbern berücksichtigt, die unter dem ursprünglich avisierten Preis liegen. In der Folge weist ADLER die Vermögenswerte und Schulden der BCP weiterhin als Veräußerungsgruppe aus.

Die Vermögenswerte und Schulden der Veräußerungsgruppe setzen sich, wie folgt, zusammen:

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Firmenwerte	0	57.638
Sachanlagen	120	0
Investment Properties	1.146.022	1.686.330
Finanzanlagen	5.287	13.344
Vorräte	25.500	50.720
Übrige Vermögenswerte	51.759	55.869
Zahlungsmittel	210.477	24.861
Vermögenswerte gesamt	1.439.165	1.888.762

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten für latente Steuern	88.818	154.970
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	313.438	602.267
Verbindlichkeiten aus Anleihen	166.207	74.504
Ertragsteuerschulden	410	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.172	0
Sonstige Verbindlichkeiten	53.807	33.518
Schulden gesamt	628.852	865.259

Die Investment Properties der Veräußerungsgruppe setzen sich aus Wohnimmobilien in Höhe von TEUR 903.854 (31. Dezember 2021: TEUR 1.292.590), Gewerbeimmobilien in Höhe von TEUR 38.240 (31. Dezember 2021: rund TEUR 49.100) und Projektentwicklungen in Höhe von TEUR 208.170 (31. Dezember 2021: TEUR 355.500) zusammen. Der beizulegende Zeitwert wurde im Rahmen von Bewertungen ermittelt, die von unabhängigen externen Gutachtern durchgeführt wurden, die über anerkannte und relevante berufliche Qualifikationen verfügen und umfangreiche Erfahrungen mit dem Standort und der Kategorie der bewerteten Immobilien haben.

Angaben zur Abwertung des der Veräußerungsgruppe zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgen unter Abschnitt 8.1

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte (TEUR 47.200; 31. Dezember 2022: TEUR 32.580) beinhalten Immobilien, für die notarielle Kaufverträge vorliegen.

Mit Wirkung zum 13. Januar 2022 hatte ADLER einen Vertrag über die Veräußerung von mehr als 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Tochtergesellschaft der KKR & Co. Inc. abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2021 hatte ADLER die zu diesem Portfolio gehörenden Immobilien mit einem Betrag von TEUR 1.046.531 unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen. Die Veräußerung fand beginnend in ersten Quartal 2022 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 statt. Bis zum 31. Dezember 2022 sind alle betroffenen Immobilien abgegangen.

8.11 Grundkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der ADLER beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 109.417 (31. Dezember 2021: TEUR 109.417) und ist eingeteilt in 109.416.860 (31. Dezember 2021: 109.416.860) stimmgerechtgleiche nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien ergibt sich wie folgt:

Anzahl	2022	2021
1. Januar	109.416.860	73.658.680
Wandlung von Wandelanleihen	0	650.693
Sachkapitalerhöhung	0	35.107.487
Stand 31.12.	109.416.860	109.416.860

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2017/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 7. Juni 2017 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2017/I am 27. Juni 2017 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 9. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 12.500 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Das genehmigte Kapital 2017/I ist vollständig ausgeschöpft.

Genehmigtes Kapital 2019/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 11. Juni 2019 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2019/I am 17. Juni 2019 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich

10. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 23.000 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Das genehmigte Kapital 2019/I ist vollständig ausgeschöpft.

Genehmigtes Kapital 2020/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 15. Dezember 2020 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2020/I am 04. März 2021 in das Handelsregister, ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 14. Dezember 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 20.000 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2015/I

Bei der Gesellschaft besteht aufgrund des Beschlusses der Hauptversammlung vom 22. Mai 2015, letztmalig geändert durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. Mai 2018, ein bedingtes Kapital 2015/I in Höhe von TEUR 12.000. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Mai 2018 über die Erhöhung des bedingten Kapitals 2015/I wurde am 18. Juni 2018 in das Handelsregister eingetragen.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 22. Mai 2015 bis zum 21. Mai 2020 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten aus der EUR 137,9 Millionen 2,5 Prozent Wandelschuldverschreibung 2016/2021 und Fälligkeit der Wandelanleihe im Geschäftsjahr 2021 bestand das bedingte Kapital 2015/I bereits zum 31. Dezember 2021 nicht mehr.

Bedingtes Kapital 2019/I

Bei der Gesellschaft besteht aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 ein bedingtes Kapital 2019/I in Höhe von TEUR 22.000. Der Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 über die Erhöhung des bedingten Kapitals 2019/I wurde am 17. Juni 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 bis zum 10. Juni 2024 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung

bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

8.12 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage stammt im Wesentlichen aus dem Aufgeld aus Kapitalerhöhungen aus Vorjahren saldiert mit den Kosten der Kapitalerhöhung. Des Weiteren enthält die Kapitalrücklage die Eigenkapitalkomponente der begebenen Wandelanleihen nach Abzug der darauf entfallenden Transaktionskosten und Ertragsteuereffekte. Darüber hinaus werden die Unterschiedsbeträge aus Anteilerwerben ohne Statuswechsel in der Kapitalrücklage erfasst.

Im Berichtsjahr hat sich die Kapitalrücklage nicht verändert. Im Vorjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage durch Ausübung von Wandlungsrechten um TEUR 7.457 und durch eine Sachkapitalerhöhung um einen Betrag von TEUR 443.056. Infolge des Rückerwerbs von Anteilen an Tochtergesellschaften minderte sich die Kapitalrücklage im Vorjahr um TEUR 1.115.

Die Hauptversammlung der WESTGRUND AG hat am 09. Juni 2021 die Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre auf ADLER beschlossen. Der Übertragungsbeschluss wurde am 03. November 2021 ins Handelsregister eingetragen und am 04. November bekannt gemacht. Der die Barabfindung an die Minderheiten mit einem Betrag von TEUR 2.237 übersteigende Teil des Konzernbuchwerts der Minderheiten wurde gegen Erhöhung der Kapitalrücklage ausgebucht.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 10. Juni 2024 unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) eigene Aktien der Gesellschaft bis zu insgesamt 10 Prozent des bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Dabei dürfen auf die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71d, 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 Prozent des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, ausgeübt werden. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft abhängige Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Ein Erwerb eigener Aktien darf nur erfolgen, soweit die Gesellschaft eine Rücklage in Höhe der Aufwendungen für den Erwerb bilden könnte, ohne das Grundkapital oder eine nach Gesetz oder Satzung zu bildende Rücklage, die nicht zu Zahlungen an die Aktionäre verwendet werden darf, zu mindern.

Der Vorstand ist ermächtigt, eigene Aktien, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigung oder vorherigen Ermächtigungen erworben werden bzw. wurden, unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) wieder über die Börse zu veräußern oder den Aktionären aufgrund eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots unter Wahrung ihres Bezugsrechts zum Bezug anzubieten. Der Handel mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen.

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

8.13 Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen beinhalten laufende Effekte aus der Bewertung der Pensionsrückstellung.

8.14 Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen beinhalten die Anpassungen in der Eröffnungsbilanz im Rahmen der im Geschäftsjahr 2005 erfolgten Umstellung von HGB auf IFRS (First Time Adoption), sowie die Effekte aus der Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Sinne des IAS 8. Ferner werden erfolgsneutral erfasste Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Anteile am sonstigen Ergebnis at-equity bewerteter Unternehmen dort ausgewiesen.

In den Sonstigen Rücklagen wurden Wertänderungen aus dem reklassifizierbaren und nicht reklassifizierbaren sonstigen Ergebnis in Höhe von TEUR -19.391 (31. Dezember 2021: TEUR 23.400) nach Saldierung mit den darauf entfallenden Steuern erfasst.

Im Berichtsjahr hat ADLER die aus einem Rückerwerb von Minderheitsanteilen (siehe Abschnitt 8.15) resultierenden Differenzbeträge zwischen dem anteiligen Buchwert des übertragenen Eigenkapitals und dem Veräußerungserlös mit einem Betrag von TEUR 3.389 in den sonstigen Rücklagen erfasst.

Im Vorjahr hatte ADLER mit Kaufvertrag vom 01. Dezember 2021 rund 7 % der von der ADLER gehaltenen Anteile an der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. (BCP) an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE veräußert. Der den anteiligen Buchwert des übertragenen Eigenkapitals übersteigende Betrag des Veräußerungserlöses (TEUR 17.212) wurde in die sonstigen Rücklagen eingestellt.

Für weitere Informationen wird auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

8.15 Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter und dem in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesenen Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter.

Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter setzten sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Teilkonzern WESTGRUND ¹⁾	24.883	45.530
Teilkonzern BCP	200.153	301.964
WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	32.785	31.964
Übrige	47.264	52.283
Buchwerte 31.12.	305.085	431.741

¹⁾ Bei den verbleibenden Minderheiten handelt es sich um Minderheiten an Objektgesellschaften

Die Entwicklung der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter ist im Eigenkapitalspiegel gesondert dargestellt.

Im Zuge der Portfoliotransaktion mit KKR & Co. Inc. (siehe Abschnitt 8.10) hat eine bedeutende Anzahl der Tochtergesellschaften von ADLER den gesamten Immobilienbestand im Laufe des Geschäftsjahrs 2022 veräußert. In der Folge hat ADLER die Anteile der an den betroffenen Unternehmen beteiligten Minderheitsgesellschafter für einen Gesamtpreis von TEUR 39.425 zurückerworben. TEUR 21.155 des Kaufpreises wurden durch Aufrechnung mit Forderungen gegen die Gesellschafter beglichen. Der verbleibende Anteil des Kaufpreises wurde in Bar gezahlt.

Mit Wirkung zum 01. Juli 2022 hat die Münchener Baugesellschaft von der Adler Group und deren Töchtern vierzehn Gesellschaften erworben (siehe Abschnitt 4). Im Zuge der Transaktion erhöhten sich die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter im Konzern um TEUR 17.835.

Im Vorjahr minderten sich die Minderheitsanteile aufgrund eines Squeeze-Out bei der WESTGRUND Aktiengesellschaft um TEUR 32.258. Demgegenüber erhöhten sich die Minderheitsanteile aufgrund einer Anteilsveräußerung an die LEG Immobilien SE um TEUR 57.789.

In den folgenden Tabellen sind die wesentlichen Finanzinformationen von dem Tochterunternehmen aufgeführt, an denen nicht beherrschende Gesellschafter beteiligt sind, das wesentlich für den Konzern ist. Die Beträge werden vor Konsolidierung angegeben. Für den Teilkonzern Westgrund wird nach der Umfirmierung kein Abschluss nach IFRS mehr aufgestellt.

Zusammengefasste Konzernbilanzen nach IFRS	Teilkonzern BCP	
	Amsterdam 37,22	Amsterdam 37,22
Sitz		
Nicht beherrschende Anteile in %		
In TEUR	2022	2021
Kurzfristige Vermögenswerte ¹⁾	389.085	83.367
Kurzfristige Schulden ¹⁾	415.046	286.805
Netto-Umlaufvermögen	-25.961	-203.151
Investment Properties	925.123	1.317.230
Sonstige langfristige Vermögenswerte	252.346	354.063
Langfristige Schulden	417.267	556.420
Netto-Anlagevermögen	760.202	1.114.873
Eigenkapital	734.241	911.435

¹⁾ Inklusive zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte bzw. Schulden

²⁾ Bei den verbleibenden Minderheiten handelt es sich um Minderheiten an Objektgesellschaften

Zusammengefasste Gesamtergebnisrechnung nach IFRS	Teilkonzern BCP	
	2022	2021
In TEUR		
Umsatzerlöse	84.724	82.949
Jahresergebnis	-177.194	72.576
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-177.194	72.576
Gewinn oder Verlust, der den nicht beherrschenden Gesellschaftern zugewiesen wird	-6.636	-100

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung nach IFRS	Teilkonzern BCP	
	2022	2021
In TEUR		
Cashflow aus laufender Tätigkeit	-569	20.032
Cashflow aus Investitionstätigkeit	122.474	-18.042
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	65.759	-11.943
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	187.664	-9.953

8.16 Pensionsrückstellungen

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2022 anzusetzenden Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method). Dabei werden sowohl die am Bilanzstichtag bekannten Renten und Rentenanwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Renten und Gehälter berücksichtigt.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Abzinsungssatz	3,13% bis 3,66 %	0,78% bis 1,0 %
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0,00 % bis 2,35 %	0,00 % bis 2,35 %
Zukünftige Rentensteigerungen	1,5 % bis 2,0 %	1,5 % bis 1,6 %
Rechnungsgrundlagen	Richttafel 2018 G nach Dr. Klaus Heubeck	Richttafel 2018 G nach Dr. Klaus Heubeck

Da die Pensionsrückstellungen bei der ADLER Real Estate Service GmbH nur Altzusagen für ausgeschiedene Mitarbeiter (unverfallbare Anwartschaften und laufende Leistungen) beinhalten, beträgt der Fluktuationsatz 0,00 Prozent (31. Dezember 2021: 0,00 Prozent). Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen der ADLER Wohnen Service GmbH wurde eine Fluktuationsrate im üblichen Ausmaß berücksichtigt.

Zum 31. Dezember 2022 betrugen die Pensionsrückstellungen nach Verrechnung mit dem Planvermögen zum Bilanzstichtag TEUR 641 (31. Dezember 2021: TEUR 1.067). Das Planvermögen wurde dabei mit TEUR 182 (31. Dezember 2021: TEUR 209) berücksichtigt.

Im Berichtsjahr wurden versicherungsmathematische Erträge in Höhe von TEUR 430 (2022: versicherungsmathematische Verluste in Höhe von TEUR 3) – vor Berücksichtigung latenter Steuern – im sonstigen Ergebnis erfasst.

Ein Anstieg bzw. Rückgang der wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen hätte bei sonst konstant gehaltenen Annahmen folgende Auswirkung auf die DBO zum 31. Dezember 2022:

In TEUR		2022	2021
Rechnungszins	Anstieg um 0,5 PP	-36	-80
	Rückgang um 0,5 PP	48	88
Rentensteigerung	Anstieg um 0,25 PP	0	0
	Rückgang um 0,25 PP	0	0
Gehaltstrend	Anstieg um 0,25 PP	0	1
	Rückgang um 0,25 PP	0	-1

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von rund TEUR 36 (31. Dezember 2021: TEUR 36) innerhalb eines Jahres fällig. Der Ausweis dieses Betrages erfolgte einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten. Da die Zusagen im Wesentlichen ausgeschiedene Mitarbeiter betreffen und keine neuen Zusagen eingegangen werden, wird in den folgenden Jahren mit einer jährlichen Auszahlung von rund TEUR 36 gerechnet.

8.17 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen langfristigen Rückstellungen betreffen mit TEUR 46 (31. Dezember 2021: TEUR 5) Jubiläumsrückstellungen, die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen wurden für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften angesetzt.

8.18 Verbindlichkeiten aus Anleihen

Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag gliedern sich wie folgt:

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Anleihe 2017/2024	304.312	303.076
Anleihe 2018/2023	505.510	502.869
Anleihe 2018/2026	302.156	301.049
Anleihe 2019/2022	0	403.679
Gesamt	1.111.978	1.510.672
– davon langfristig	594.624	1.088.780
– davon kurzfristig	517.353	421.893

ADLER hat im Dezember 2017 eine Unternehmensanleihe im Umfang von TEUR 800.000 in zwei Tranchen begeben. Die erste Tranche (2017/2021) mit einem Zinskupon von 1,50 Prozent und einem Volumen von TEUR 500.000 läuft bis Dezember 2021 und wurde zu 99,52 Prozent ausgegeben und im Vorjahr einschließlich aufgelaufener Zinsen und Gebühren zurückgezahlt. Die zweite Tranche (2017/2024) mit einem Zinskupon von 2,13 Prozent und einem Volumen von TEUR 300.000 läuft im Februar 2024 aus und wurde zu 99,28 Prozent ausgegeben.

Im April 2018 hat ADLER Unternehmensanleihen im Umfang von TEUR 800.000 in zwei Tranchen begeben. Die erste Tranche mit einem Volumen von TEUR 500.000, einem Zinskupon von 1,88 Prozent und einer Laufzeit bis April 2023, die zweite Tranche mit einem Volumen von TEUR 300.000, einem Zinskupon von 3,00 Prozent und einer Laufzeit bis April 2026. Im Durchschnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 2,30 Prozent.

Im April 2019 hat ADLER eine Unternehmensanleihe im Umfang von TEUR 400.000 mit einem Zinskupon von 1,50 Prozent erfolgreich bei institutionellen Investoren in Europa platziert. Die Anleihe wurde im Berichtsjahr einschließlich aufgelaufener Zinsen und Gebühren zurückgezahlt.

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

8.19 Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten beinhalten Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung von Investment Properties. Die Verbindlichkeiten zur Finanzierung der Investment Properties haben überwiegend eine mittel- bis langfristige Laufzeit und sind überwiegend festverzinslich. Variabel verzinsliche langfristige Darlehen sind weitestgehend über Zins-Swaps abgesichert.

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 337.355 (31. Dezember 2021: TEUR 703.830). Der Rückgang beruht im Wesentlichen auf Sondertilgungen aus Barmitteln, die dem Konzern aus dem Immobilienverkauf an KKR & Co. Inc. (siehe Abschnitt 8.10) zugegangen sind.

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen TEUR 68.598 (31. Dezember 2021: TEUR 35.483). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Übernahmen von Verbindlichkeiten im Rahmen eines Erwerbs von Gesellschaften von der Adler Group und ihren Töchtern (siehe Abschnitt 4) zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Wesentlichen mit Grundpfandrechten besichert. Als weitere Sicherheiten dienen die Abtretung von Mieteinnahmen, die Verpfändung von Bankguthaben und Beteiligungsanteilen sowie Rangrücktrittserklärungen.

Im Rahmen der Kreditaufnahme bzw. aus übernommenen Kreditverträgen bei Unternehmenskäufen hat sich die Gesellschaft teilweise gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Diese beinhalten branchenübliche Auflagen in Bezug auf den Loan-to-Mortgage-Lending-Value, den Zins- und Kapitaldienstdeckungsgrad, den Gesamtverschuldungsgrad, die Mindestgesamtmieteinnahmen sowie einen Mindestinvestitionsbetrag. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen.

Die Finanzschulden sind wie folgt mit Vermögenswerten besichert:

In TEUR	2022	2021
Investment Properties	405.748	740.452
Guthaben bei Kreditinstituten/verfügungsbeschränkte Guthaben	14.713	5.051
Mietforderungen	2.843	3.014

8.20 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten werden im Wesentlichen die langfristigen Leasingverbindlichkeiten mit TEUR 3.536 (31. Dezember 2021: TEUR 4.713) und die negativen Marktwerte von langfristigen Zinssicherungskontrakten mit TEUR 0 (31. Dezember 2021: TEUR 1.298) – weitere Angaben in den Abschnitten 11.3 Derivative Finanzinstrumente und 12. Angaben zu Leasingverhältnissen nach IFRS 16 – ausgewiesen.

In Höhe von TEUR 1.900 (31. Dezember 2021: TEUR 1.900) werden Ausschüttungsansprüche von nicht beherrschenden Gesellschaftern ausgewiesen.

8.21 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Ertragsteuerschulden und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die gesamten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 34.032 (31. Dezember 2021: TEUR 27.432) sind kurzfristig und bestehen mit einem Teilbetrag von TEUR 22.710 (31. Dezember 2021: TEUR 18.227) gegenüber Dritten. Im Wesentlichen werden Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung, Instandhaltungsmaßnahmen sowie Beratungsleistungen ausgewiesen.

TEUR 11.322 (31. Dezember 2021: TEUR 9.205) des Saldos der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entfallen auf verbundene Unternehmen. Informationen zu Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen werden in Abschnitt 14.2 angegeben.

Die Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 94.965 (31. Dezember 2021: TEUR 14.760) betreffen Verpflichtungen aus Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr und Vorjahre. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf erwartete Ertragsteuern im Zusammenhang mit der Immobilienveräußerung an KKR & Co. Inc. (siehe Abschnitt 8.10) zurückzuführen. Bei der Ermittlung der Ertragsteuerschulden stützt sich ADLER auf die Beurteilung einer Vielzahl von Faktoren, einschließlich aktueller Auslegungen des Steuerrechts und Erfahrungen aus vergangenen Geschäftsperioden.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Kaufpreisverbindlichkeiten	0	0
Erhaltene Anzahlungen Investment Properties	10.200	1.125
Abgegrenzte Mieterträge	875	1.897
Erhaltene Kautionen	9	9
Personalverpflichtungen	1.087	1.048
Leasingverbindlichkeiten kurzfristig	749	1.503
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschafter	3.929	5.814
Verpflichtungserklärung gegenüber LEG	0	38.227
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.752	2.050
Gesamt	20.601	51.673

Die erhaltenen Anzahlungen für Investment Properties betreffen Veräußerungen von Immobilien, bei denen der Übergang der Verfügungsgewalt noch nicht erfolgte.

Die abgegrenzten Mieterträge betreffen im Wesentlichen Mietzahlungen von Sozialhilfeträgern für den Monat Januar des folgenden Geschäftsjahres.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschafter beinhalten im Wesentlichen eine ausstehende Abrechnung aus Immobilienverkäufen. Diese Abrechnung wird mit bestehenden Forderungen aufgerechnet.

Weitere Angaben zu Vertragssalden aus Verträgen mit Kunden erfolgen im Abschnitt 10. Weitere Informationen zu den Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen werden in Abschnitt 12 angegeben.

Die Verpflichtungserklärung gegenüber LEG wurde in 2021 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung eines Optionspreismodells (Black-Scholes) unter Berücksichtigung der Aktienkurse und Volatilitäten der Aktien der Brack Capital Properties N.V.. Weitere Informationen zur Bewertung und den Ergebniseffekten aus Derivaten werden im Abschnitt 9 angegeben.

9. ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

9.1 Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Nettomieteinnahmen	133.247	225.587
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	72.043	101.613
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	22.701	10.558
Gesamt	227.991	337.758

Der Rückgang der Nettomieteinnahmen ist auf die Veräußerung von Mieteinheiten in den Geschäftsjahren 2021 und 2022 zurückzuführen.

9.2 Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	89.469	119.881
Instandhaltung	23.517	26.759
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	536	367
Gesamt	113.523	147.007

9.3 Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	2022	2021
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	0	8.301
Erträge aus der Veräußerung Investment Properties	1.290.240	1.420.401
Verkauf von Eigentumswohnungen	395	0
Gesamt	1.290.635	1.428.702

Die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties resultieren mit TEUR 1.049.011 aus dem Verkauf von mehr als 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten an eine Tochtergesellschaft der KKR & Co. Inc. Im übrigen resultieren die Erträge mit TEUR 229.778 aus der Veräußerung von Immobilien aus dem Portfolio der BCP an Tristan Capital Partners LLP und aus der Veräußerung weiterer Einzelobjekte in Berlin und Brilon (Nordrhein Westfalen).

Im Vorjahr hatte ADLER einen Betrag von TEUR 1.290.453 der Veräußerung von mehr als 15.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten an eine Tochtergesellschaft der LEG Immobilien SE realisiert. Darüber hinaus wurden weitere 1.605 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Borna, Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede sowie drei Gewerbeimmobilien in Düsseldorf, Erlangen und Bad Aibling veräußert.

9.4 Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Buchwertabgänge Projektentwicklungen	13.557	7.304
Buchwertabgänge Investment Properties	1.290.437	1.420.418
Kosten der Veräußerung	5.219	338
Kosten des Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	245	0
Gesamt	1.309.458	1.428.061

Die Buchwertabgänge von Projektentwicklungen sind, wie im Vorjahr, in vollem Umfang auf den Geschäftsbetrieb des Teilkonzerns BCP zurückzuführen.

Die Buchwertabgänge von Investment Properties resultieren aus den zuvor genannten Immobilienveräußerungen an die KKR & Co. Inc und die Tristan Capital Partner LLP, sowie aus der Veräußerung weitere Einzelobjekte. Im Vorjahr stehen die Buchwertabgänge im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem zuvor genannten Immobilienverkauf an die LEG Immobilien SE und weiterer Objekte.

9.5 Personalkosten

Die Personalkosten beinhalten folgende Positionen:

In TEUR	2022	2021
Löhne und Gehälter sowie sonstige Leistungen	21.680	33.722
Soziale Abgaben	3.600	6.538
Aufwendungen für Altersversorgung	176	287
Gesamt	25.456	40.548

9.6 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und von Verbindlichkeiten mit Rückstellungscharakter	3.784	2.627
Versicherungsentschädigungen	979	1.669
Erträge aus Entkonsolidierung	0	73.771
Übrige	3.652	5.248
Gesamt	8.415	83.314

Die Erträge aus der Entkonsolidierung des Vorjahres sind im Wesentlichen auf die in Abschnitt 4 beschriebene Portfoliotransaktion mit der LEG Immobilien SE zurückzuführen.

9.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	14.786	11.139
Wertminderung Forderungen und Forderungsverluste	5.151	4.094
Verwaltungskosten	10.540	1.111
Fremdleistungen	1.960	3.081
Management- und Verwaltungsumlagen verbundene Unternehmen	10.666	4.545
Büro- und EDV-Bedarf	2.997	9.507
Raumkosten	2.464	1.810
Öffentlichkeitsarbeit	253	1.049
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	27.131	13.933
Gesamt	75.948	50.269

Die Rechts- und Beratungskosten sind im Wesentlichen auf Restrukturierungsmaßnahmen, Sonderprüfungen und Portfoliotransaktionen zurückzuführen aus demselben Grund sind auch die Aufwendungen für Weiterbelastungen innerhalb der ADLER Group gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen.

Wertminderungen von Forderungen und Aufwendungen auf Forderungsverlusten beziehen sich auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Weitere Informationen zu den Ausfallrisiken des Konzerns werden im Abschnitt 11 des Konzernanhangs wiedergegeben.

Die Zuführungen zur Rückstellung für Verkehrssteuerrisiken betreffen mögliche Grunderwerbsteuerbelastungen aus Immobilienverkäufen der BCP.

In den übrigen sonstigen Aufwendungen sind im Wesentlichen KFZ Kosten, Aufwendungen aus Versicherungsentschädigungen, Nebenkosten des Geldverkehrs und periodenfremde Aufwendungen erfasst.

9.8 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Diese Positionen beinhalten die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert (siehe auch Abschnitt 8.3).

9.9 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen betreffen immaterielle Vermögenswerte mit einem Betrag von TEUR 104.553 (2021: TEUR 24.070) und Sachanlagen mit einem Betrag von TEUR 2.802 (2021: TEUR 4.562) und Finanzanlagen mit TEUR 7.807 (2021: TEUR 4.651). Die Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte resultieren aus der vollständigen Abwertungen der Geschäfts- oder Firmenwerte (siehe auch Abschnitt 8.11). Abschreibungen auf Finanzanlagen wurden im Wesentlichen für den Buchwert der Beteiligung an der Accentro Real Estate AG vorgenommen.

9.10 Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Zinserträge – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	14.788	7.516
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.264	1.308
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	829	662
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	38.428	994
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	2.931	3.828
Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten	0	2.971
Auflösung Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Forderungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	2.512	2.766
Auflösung Wertminderungen zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	75	11
Nettofremdwährungsgewinne	15.973	0
Übrige Finanzerträge	5.540	27
Gesamt	82.339	20.082

Die Zinserträge betreffen unter anderem Erträge aus Darlehen an assoziierte und verbundene Unternehmen (siehe auch Abschnitt 14.2).

Die Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten resultieren aus einer von der ADLER Group S.A. begebenen Wandelschuldverschreibung, welche von der ADO Group Ltd, einem Tochterunternehmen der ADLER gehalten wird.

Die Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten resultieren mit TEUR 38.227 aus der Ausbuchung der Verpflichtungserklärung (Tender Commitment) gegenüber der LEG Immobilien S.E.

Die Erträge aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren aus der vorzeitigen Rückzahlung von Finanzschulden der ADO Group Ltd. und der Refinanzierung von Finanzschulden.

Die Nettofremdwährungsgewinne resultieren aus Wechselkursschwankungen des NIS gegenüber dem EUR.

9.11 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Zinsaufwendungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
– Zinsaufwendungen – Bankdarlehen	27.263	76.579
– Zinsaufwendungen – Anleihen	49.897	43.015
– Zinsaufwendungen – Wandelanleihen	0	3.346
– Zinsaufwendungen – Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	0	6.201
– Zinsaufwendungen – Leasing	159	775
– Zinsaufwendungen – übrige	-132	67
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	42	30.727
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	19.713	38.530
Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	2	5
Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten	0	5.591
Nettofremdwährungsverluste/-gewinne	6.071	38.484
Aufzinsung von Rückstellungen	8	14
Übrige Finanzaufwendungen	-112	0
Gesamt	102.912	243.332

Die Aufwendungen für die Verzinsung von Bankdarlehen und Anleihen enthalten Vorfälligkeitsentschädigungen und sofort aufwandswirksam erfasste Transaktionskosten für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten und Anleihen sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung in Höhe von insgesamt TEUR 14.931 (2021: TEUR 46.744).

Die Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten beinhalten Aufwendungen aus der Stichtagsbewertung der Verpflichtungserklärung gegenüber LEG (siehe auch Abschnitte 4, 8.25, 11.1.A, 11.1.B und 11.1.C) mit einem Betrag von TEUR 0 (2021: TEUR 30.727).

9.12 Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen wurden in Abschnitt 8.4 erläutert.

9.13 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Laufender Ertragsteueraufwand	66.149	14.589
Periodenfremder Ertragsteueraufwand/-ertrag	12.351	2.073
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	78.500	16.662
Latenter Steueraufwand/-ertrag Verlustvorträge	26.562	23.837
Latenter Steueraufwand/-ertrag temporäre Differenzen	-165.446	16.327
Latente Steuern	-138.884	40.165
Gesamt	-60.384	56.827

Der laufende Steueraufwand wird auf Basis des zu versteuernden Einkommens des jeweiligen Berichtsjahres ermittelt. Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt bei den inländischen Gesellschaften der zusammengefasste Steuersatz aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag 15,8 Prozent (2021: 15,8 Prozent). Einschließlich der Gewerbeertragsteuer von rund 14,4 Prozent (2021: 14,4 Prozent) ergibt sich ein Konzernsteuersatz von 30,2 Prozent (2021: 30,2 Prozent). Voraussichtliche Auswirkungen aus der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung auf die inländische Gewerbesteuer werden bei der Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt. Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des Konzerns weicht vom theoretischen Steuersatz, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 30,2 Prozent (2021: 30,2 Prozent) ergibt, wie folgt ab:

In TEUR	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	-519.671	131.385
Erwartetes Steuerergebnis bei 30,175 % (Vorjahr: 30,175 %)	-156.811	39.645
Überleitung durch Steuereffekte:		
Ertragsteuern Vorjahre	12.359	2.241
Ausbuchung aktiver latenter Steuern Vorjahre	182	3.660
steuerfreie Beteiligungserträge und Veräußerungsgewinne	-12.221	-15.804
abweichende Steuersätze	24.876	-13.604
Nutzung nicht als latente Steuern aktivierter Verlustvorträge	-10.727	-7.837
nicht abziehbare Aufwendungen	29.956	9.788
Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts	32.170	11.444
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verluste	24.497	24.764
latente Steuern auf erworbene Verlustvorträge	-2.218	0
gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	4.797	4.462
latente Steuern Vorjahre	-10.243	0
Übriges	2.999	-1.932
Gesamt	-60.384	56.827

9.14 Ergebnis je Aktie

Mit Zustimmung des Aufsichtsrats hat der Vorstand der ADLER am 2. Oktober 2020 beschlossen, das genehmigte Kapital im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps, den die Gesellschaft am 30. August 2020 bekannt gegeben hatte, in Höhe von TEUR 35.107 auszuüben und das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft entsprechend zu erhöhen. Die notwendige Sachkapitalerhöhung im Umfang von TEUR 478.163 wurde am 23. Februar 2021 in das Handelsregister eingetragen. Durch die Sachkapitalerhöhung wurden 35.107.487 Aktien neu geschaffen.

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	2022 fortgeführter Geschäfts- bereich	2022 Gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	-459.287	-459.287
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	-351.530	-351.530
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	0	0
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	-351.530	-351.530
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	109.416	109.416
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	0	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	109.416	109.416
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-3,21	-3,21
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-3,21	-3,21

	2021 fortgeführter Geschäfts- bereich	2021 Gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	74.558	74.558
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	69.151	69.151
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	2.336	2.336
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	71.488	71.488
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)		0
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	104.292	104.292
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	0	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	104.292	104.292
Ergebnis je Aktie (in EUR)		0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,66	0,66
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,69	0,69

10. ANGABEN ZU ERLÖSEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN NACH IFRS 15

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ertragsquellen in Bezug auf die Immobilienbewirtschaftung und die Veräußerung von Immobilien sowie den jeweiligen Zeitpunkt der Erlösrealisierung. Außerdem erfolgt eine Überleitung der aufgetragenen Erträge auf die berichtspflichtigen Segmente des Konzerns (siehe auch Abschnitt 7. Segmentberichterstattung).

In TEUR	Anhang- angaben	Segmente				Konzern	
		Bestand		Sonstige		2022	2021
		2022	2021	2022	2021		
Erlöse aus Leasingverhältnissen (IFRS 16)		143.013	241.424	186	141	143.199	241.565
Nettomieteinnahmen	9.1	133.061	225.446	186	141	133.247	225.587
Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung	12	9.952	15.978	0	0	9.952	15.978
Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)		1.370.218	1.524.962	0	0	1.370.218	1.524.962
Erträge Betriebskostenweiterbelastung	9.1	62.091	85.702	0	0	62.091	85.702
Übrige Erträge Immobilienbewirtschaftung	9.1	17.492	10.558	0	0	17.492	10.558
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	9.3	0	8.301	0	0	0	8.301
Erträge Veräußerung sonstige Vorratsimmobilien	9.3	395	0	0	0	395	0
Erträge Veräußerung Investment Properties	9.3	1.290.240	1.420.401	0	0	1.290.240	1.420.401
Zeitpunkt der Erlösrealisierung							
Zeitraumbezogene Erlösrealisierung		222.596	345.918	186	141	222.782	346.059
Zeitpunktbezogene Erlösrealisierung		1.290.635	1.420.401	0	0	1.290.635	1.420.401
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung		222.596	337.617	186	141	222.782	337.758
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien		1.290.635	1.428.702	0	0	1.290.635	1.428.702

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden.

In TEUR	Anhangangabe	31.12.2022	31.12.2021
Vertragsvermögenswerte Betriebskosten	8.9	14.997	4.784
Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties	8.9	1.321	40
Erhaltene Anzahlungen Investment Properties	8.25	10.200	1.125
Vertragsvermögenswerte Projektentwicklungen	8.9	0	0
Erhaltene Anzahlungen Projektentwicklungen	8.25		0

Die Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen im Zusammenhang mit Betriebskosten werden mit den erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen saldiert, und der Nettobetrag wird unter den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswerte Betriebskosten bzw. als Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen. Verbindlichkeiten aus Betriebskostenvorauszahlungen werden nach Abrechnung an die jeweiligen Mieter ausgezahlt.

Erhaltene Anzahlungen für Verkäufe von Investment Properties werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, sofern die Verfügungsgewalt noch nicht übergegangen ist. Bei Übergang der Verfügungsgewalt erfolgt eine Verrechnung mit den Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties.

Forderungen aus den noch nicht abgerechneten Leistungen für Projektentwicklungen werden unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswerte Projektentwicklung ausgewiesen. Erhaltene Anzahlungen für Verkäufe von Projektentwicklungsimmobilien werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, soweit keine Verrechnung mit den Vertragsvermögenswerten möglich ist.

Wie nach IFRS 15 zulässig, werden keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zum 31. Dezember 2022 gemacht, die eine erwartete ursprüngliche Laufzeit von einem Jahr oder weniger haben.

11. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR VALUES

11.1 Allgemeine Angaben zu den Finanzinstrumenten

(A) Klassenbildung

Im ADLER-Konzern erfolgt die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die nachstehenden Tabellen zeigen die Überleitung der Buchwerte je IFRS-7-Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien des IFRS 9 zu den einzelnen Stichtagen.

31.12.2022

In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert gesamt
Aktiva		
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	aac	6.204
Sonstige Finanzanlagen	aafv, aafvoci	23.402
Sonstige langfristige Vermögenswerte	aac	49.128
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	34.349
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	aac	281.863
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	aac, aafv, aafvoci	65.514
davon Anleihen	aafvoci	
Zahlungsmittel	aac	119.082
Passiva		
Finanzschulden ggü. Kreditinstituten und (Wandel-)Anleihen	flac	1.517.913
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac	34.032
Sonstige Verbindlichkeiten	flac	26.037
Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	
Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvoci	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	flac	

Abkürzungen	Klassen
aac	Financial assets measured at amortised costs
aafv	Financial assets at fair value through profit or loss
aafvoci	Financial assets at fair value through other comprehensive income
flac	Financial liabilities measured at amortised costs
lafv	Financial liabilities at fair value through profit or loss

Buchwert Finanz- instrumente	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value als Vergleichs- information	Wertberichtigun- gen nach IFRS 9
6.204	6.204	0	0	6.204	-44.096
23.402	0	4.491	18.911	23.402	0
0	0	0	0	0	0
34.349	34.349	0	0	34.349	-20.556
281.863	281.863	0	0	281.863	0
65.514	23.643	114	41.757	65.514	-60.873
41.757	0	114	41.757	41.871	0
119.082	119.082	0	0	119.082	-415
1.517.913	1.517.913	0	0	1.270.636	0
34.032	34.032	0	0	34.032	0
26.037	26.037	0		26.037	0
465.141	465.141	0	0	465.141	-125.940
60.668	0	0	60.668	60.668	0
4.605	0	4.605	0	4.605	0
1.577.982	1.577.982	0	0	1.330.705	0

31.12.2021

In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Buchwert gesamt
Aktiva		
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	aac	0
Sonstige Finanzanlagen	aafv, aafvoci	79.375
Sonstige langfristige Vermögenswerte	aac	1.987
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	17.587
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	aac	270.105
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	aac, aafv, aafvoci	188.608
davon Anleihen	aafvoci	
davon zu Handelszwecken gehaltene Schuldinstrumente	aafv	
Zahlungsmittel	aac	296.807
Passiva		
Finanzschulden ggü. Kreditinstituten und (Wandel-)Anleihen	flac	2.249.986
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	flac	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac	27.432
Sonstige Verbindlichkeiten	flac, lafv	59.584
davon Derivate	lafv	39.525
Davon aggregiert nach IFRS-9-Kategorien		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	
Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvoci	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	lafv	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	flac	

Abkürzungen	Klassen
aac	Financial assets measured at amortised costs
aafv	Financial assets at fair value through profit or loss
aafvoci	Financial assets at fair value through other comprehensive income
flac	Financial liabilities measured at amortised costs
lafv	Financial liabilities at fair value through profit or loss

Buchwert Finanz- instrumente	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value als Vergleichs- information	Wertberichtigun- gen nach IFRS 9
0	0	0	0	0	-4.288
79.375	0	8.078	71.297	79.375	0
0	0	0	0	0	0
17.587	17.587	0	0	17.587	-19.335
270.105	270.105	0	0	270.105	0
184.476	184.288	114	74	184.476	-21.036
114	114	114	0	114	0
74	74		74	74	0
296.807	296.807	0	0	296.807	-819
2.249.986	2.249.986	0	0	2.117.710	0
0	0	0	0	0	0
27.432	27.432	0	0	27.432	0
55.391	15.866	0	39.525	55.391	0
39.525	0	0	39.525	39.525	0
768.787	768.787	0	0	768.787	-45.478
71.371	0	0	71.371	71.371	0
8.192	0	8.192	0	8.192	0
39.525	0	0	39.525	39.525	0
2.293.284	2.293.284	0	0	2.161.008	0

Im Geschäftsjahr wurden Verbindlichkeiten aus den erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von TEUR 34.735 (31. Dezember 2021: TEUR 49.457) mit den Forderungen aus noch nicht abgerechneten Leistungen in Höhe von TEUR 49.733 (31. Dezember 2021: TEUR 54.241) saldiert und der Nettobetrag unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

(B) Fair-Value-Angaben

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Schulden können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in Bewertungsstufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Vermögenswerts oder einer Schuld erfolgt nach der Bedeutung der Inputfaktoren für die Gesamtbewertung, und zwar nach denjenigen Inputfaktoren der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich sind. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren. Weitere Erläuterungen zur Fair Value-Hierarchie erfolgen in Abschnitt 6).

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Übersicht verwendeter Bewertungsstufen zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte				
31.12.2022 In TEUR	Buchwert gesamt	Davon Stufe 1	Davon Stufe 2	Davon Stufe 3
Aktiva				
Investment Properties	1.864.442	0	0	1.864.442
Sonstige Finanzanlagen: Eigenkapitalinstrumente – aafv	60.554	41.643	0	18.911
Sonstige Finanzanlagen/übrige kurzfristige Vermögenswerte: Schuldinstrumente – aafvoci	4.605	4.605	0	0
Übrige kurzfristige Vermögenswerte: Derivate – aafv	554	0	554	0
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5	1.630.188	191.023	0	1.439.165
Passiva				
Zur Veräußerung gehaltene Schulden nach IFRS 5	695.632	0	0	695.632

31.12.2021 In TEUR	Übersicht verwendeter Bewertungsstufen zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte			
	Buchwert gesamt	Davon Stufe 1	Davon Stufe 2	Davon Stufe 3
Aktiva				
Investment Properties	1.667.394	0	0	1.667.394
Sonstige Finanzanlagen: Eigenkapitalinstrumente – aafv	71.297	52.370	0	18.927
Sonstige Finanzanlagen/übrige kurzfristige Vermögenswerte: Schuldinstrumente – aafvoci	8.192	8.192	0	0
Übrige kurzfristige Vermögenswerte: zu Handelszwecken gehaltene Schuldinstru- mente – aafv	74	0	74	0
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5	2.968.624	1.079.863	0	1.888.761
Passiva				
Sonstige Verbindlichkeiten: Derivate – lafv	39.525	0	0	39.525
Zur Veräußerung gehaltene Schulden nach IFRS 5	865.259	0	0	865.259

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses (Stufe 3). Bei den Verbindlichkeiten aus Anleihen und Wandelanleihen erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts anhand der Kurse zum Bilanzstichtag (Stufe 1).

Im Vorjahr wurde der beizulegende Zeitwert der Verpflichtungserklärung gegenüber LEG (siehe auch Abschnitte 4, 8.25, 9.11, 11.1.A und 11.1.C) mittels eines Optionspreismodells ermittelt. Hierfür wurden zukünftig erwartete Cash Flows und, soweit verfügbar, Marktparameter verwendet (Stufe 3).

Erläuterungen zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Investment Properties werden in Abschnitt 8.3 angegeben.

(C) Nettoergebnis Finanzinstrumente

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten, gegliedert nach den einzelnen Bewertungskategorien, ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Finanzinstrumenten stellen einen Teil des Nettoergebnisses dar. Die Gewinne und Verluste resultieren maßgeblich aus Wertminderungen bzw. Wertaufholungen sowie aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

Nettoergebnis 2022				
In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Zinsen	Gewinne/ Verluste	Summe
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	14.788	-69.178	-54.390
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	1.264	-16.782	-15.518
Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvoci	829	-3.587	-2.758
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	lafv	0	36.386	36.386
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	flac	-77.187	-5.557	-82.744
Summe		-60.306	-58.718	-119.024

Nettoergebnis 2021				
In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Zinsen	Gewinne/ Verluste	Summe
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	7.516	-28.191	-20.675
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	1.308	-34.702	-33.394
Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvoci	662	-4.043	-3.381
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	lafv	0	-29.733	-29.733
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	flac	-129.983	-34.671	-164.654
Summe		-120.497	-131.340	-251.837

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden unter den Finanzerträgen und Finanzaufwendungen ausgewiesen. Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden im Fall von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Wertminderungen/Wertaufholungen) und im Übrigen unter den Finanzerträgen und Finanzaufwendungen ausgewiesen. Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten werden unter den Finanzerträgen und Finanzaufwendungen ausgewiesen. Die im Zusammenhang mit zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewerteten finanziellen Vermögenswerten anfallenden Gewinne und Verluste werden grundsätzlich im sonstigen Ergebnis erfasst, Wertminderungen werden aber aus dem sonstigen Ergebnis in die Finanzaufwendungen umgegliedert. Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten werden im Fall von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen und im Übrigen unter den Finanzerträgen und Finanzaufwendungen ausgewiesen.

11.2 Finanzrisikomanagement und Angaben nach IFRS 7

Das Risikomanagement-System umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und unternehmensweiten Umsetzung derjenigen Prozesse, die für das Risikomanagement notwendig sind. Für jedes Risiko ist ein Verantwortlicher benannt. Die Koordination des Risikomanagements obliegt dem Bereich Governance-Risk-Compliance, der den Vorstand regelmäßig über die Gesamtrisikosituation des Konzerns informiert. Der Vorstand wiederum berichtet dem Aufsichtsrat über die Ergebnisse im Rahmen der vierteljährlichen Aufsichtsratssitzungen. Kernaufgabe des konzernweiten Risikomanagements ist die Erkennung bestandsgefährdender Entwicklungen, die Messung der Risikotragfähigkeit und die Bewertung des Grads der Bedrohung. Das Risikomanagement-System selbst ist in einer Richtlinie beschrieben, die jährlich oder anlassbezogen aktualisiert wird. Ein umfangreicher Risikokatalog dokumentiert alle wesentlichen Risiken, denen sich ADLER ausgesetzt sieht.

Das Finanzrisikomanagement ist Teil des konzernweiten Risikomanagement-Systems. Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Währungsrisiko.

ADLER erwartet zurzeit vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie und der Ukraine-Krise aufgrund ihres Geschäftsmodells keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf. Bislang haben nur wenige Mieter ihre Mietzahlungen gestundet. Im Gewerbeimmobilienbereich wurde dem veränderten wirtschaftlichen Umfeld durch Wertminderungen Rechnung getragen. Steigerungen von Energie- und Wärmepreisen können grundsätzlich an Mieter weiterbelastet werden. Möglichen Zahlungsausfällen wurde durch Wertberichtigungen im üblichen Umfang Rechnung getragen. Aufgrund eines vom Management der Adler Group und der ADLER gemeinschaftlich erarbeiteten und am 12.04.2023 gerichtlich genehmigten Restrukturierungsplans ist die Adler Group in der Lage die Refinanzierung der Zahlungsverpflichtungen der ADLER zu decken.

(A) Zinsänderungsrisiko

Der ADLER-Konzern unterliegt Zinsänderungsrisiken nahezu ausschließlich im Euroraum.

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten, im Rahmen einer möglichen Anschlussfinanzierung oder im Falle einer deutlichen Veränderung der Bedingungen am Kapitalmarkt. Zinsänderungen können damit in begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen führen. ADLER finanziert sich jedoch überwiegend aus festverzinslichen Finanzschulden bzw. aus Verbindlichkeiten, die einen längerfristigen Zinsbindungszeitraum haben. Der Konzern verfolgt also grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik.

Durch eine Sensitivitätsanalyse wurde für alle variabel verzinslichen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Konzern das Zinsänderungsrisiko unter Berücksichtigung der Zinsbindungsfristen ermittelt. Analog zu den Zinsszenarien für die Wertermittlung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden bei den Darlehen zwei Zinsszenarien berücksichtigt. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten und Anleihen zum 31. Dezember hätte ein um 0,5 Prozentpunkte höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands in folgender Höhe geführt:

Sensitivitätsanalyse Zinsrisiko	31.12.2022		31.12.2021	
	+ 50 bp	- 50 bp	+ 50 bp	- 50 bp
Veränderung Zinsniveau				
Auswirkung auf den Zinsaufwand in TEUR	43	-43	102	-102

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen als moderat eingeschätzt.

Zur weiteren Reduzierung des Zinsänderungsrisikos verwendet ADLER Zinssicherungsinstrumente in Form von Swaps (siehe Abschnitt 11.3). Wäre das Zinsniveau zum 31. Dezember 2022 um 100 Basispunkte höher/niedriger, hätten sich die Zeitwerte (TEUR 554, 31. Dezember 2021: TEUR 1.298) der Derivate um einen Wert von TEUR +741 (31. Dezember 2021: TEUR +738) bzw. TEUR +374 (31. Dezember 2021: TEUR -725) verändert.

(B) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	2022	2021
Wertminderungsaufwand Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	5.274	6.698
Wertminderungsaufwand Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	aac	22.035	16.559
Wertminderungsaufwand sonstige langfristige Vermögenswerte	aac	0	0
Wertminderungsaufwand sonstige kurzfristige Vermögenswerte – Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel sowie Zahlungsmittel – Guthaben bei Kreditinstituten	aac	59.610	1.680
Wertminderungsaufwand übrige kurzfristige Vermögenswerte - Anleihen	aafvoci	84	5
Gesamt		87.003	24.942

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegen eine große Anzahl von Kunden (Mieter und Käufer von Investment Properties bzw. Wohnungen im Rahmen von Projektentwicklungen). Die Steuerung des Ausfallrisikos erfolgt auf Portfolioebene. ADLER hat ein Forderungsmanagement eingeführt, mit dessen Hilfe Neukunden zunächst individuell hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit analysiert werden. Bereits bei der Auswahl der Kunden wird auf eine einwandfreie Bonität Wert gelegt. Für sämtliche überfällige Forderungen werden Mahnverfahren und nach deren Abschluss Vollstreckungsmaßnahmen eingeleitet. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken.

Für Vertragsvermögenswerte aus der Weiterbelastung von Betriebskosten hat ADLER vor dem Hintergrund der Folgen der Ukraine Krise eine Wertberichtigung vorgenommen, für Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties und Vertragsvermögenswerten im Zusammenhang mit Projektentwicklungen bestehen keine wesentlichen Ausfallrisiken, sodass grundsätzlich keine erwarteten Kreditverluste berücksichtigt werden. Kaufpreise für Investment Properties werden grundsätzlich auf Notaranderkonten hinterlegt und bei Übergang der Verfügungsgewalt an ADLER ausgezahlt. Für Vertragsvermögenswerte im Zusammenhang mit Projektentwicklungen werden keine erwarteten Kreditverluste erfasst, da die Wohnungen erst nach Zahlung des vollständigen Kaufpreises an die Erwerber übergeben werden.

Für Mietforderungen kommt das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9 zur Anwendung. Mietkautionen werden bei der Bemessung der erwarteten Kreditverluste nicht berücksichtigt.

Eine Zusammenfassung des Ausfallrisikos für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die folgende Übersicht:

In TEUR	2022		
	Nicht wertge- mindert	Wertgemindert	
		Nicht in der Bonität beeinträchtigt	In der Bonität beeinträchtigt
Mietforderungen	5.521	873	20.791
Vertragsvermögenswerte Betriebskosten	15.884	0	0
Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties	1.321	0	0
Übrige	11.264	0	0
Bruttobuchwert gesamt	33.991	873	20.791
Wertberichtigung	551	370	20.382
Nettobuchwert gesamt	33.440	503	409

In TEUR	2021		
	Nicht wertge- mindert	Wertgemindert	
		Nicht in der Bonität beeinträchtigt	In der Bonität beeinträchtigt
Mietforderungen	3.185	675	19.673
Vertragsvermögenswerte Betriebskosten	4.784	0	0
Forderungen aus Verkäufen von Investment Properties	40	0	0
Übrige	8.565	0	0
Bruttobuchwert gesamt	16.574	675	19.673
Wertberichtigung	0	135	19.200
Nettobuchwert gesamt	16.574	540	473

Einschätzung der erwarteten Kreditverluste:

ADLER verwendet eine Wertminderungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen gegen Mieter zu schätzen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen.

31.12.2022				
TEUR	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wertminderung	Beeinträchtigte Bonität
1–30 Tage überfällig	0%	5.521	0	nein
31–90 Tage überfällig	20%	873	175	nein
91–180 Tage überfällig	50%	819	410	ja
Mehr als 180 Tage überfällig	100%	19.972	19.972	ja

31.12.2021				
TEUR	Verlustrate	Bruttobuchwert	Wertminderung	Beeinträchtigte Bonität
1–30 Tage überfällig	0%	3.185	0	nein
31–90 Tage überfällig	20%	675	135	nein
91–180 Tage überfällig	50%	946	473	ja
Mehr als 180 Tage überfällig	100%	18.727	18.727	ja

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

In TEUR	2022	2021
Buchwerte 01.01	19.335	37.196
Änderung des Konsolidierungskreises	185	-4.749
Umgliederungen IFRS 5	0	-6.932
Zuführungen (Wertminderungen)	5.284	6.698
Inanspruchnahmen/Auflösungen	-4.053	-12.878
Buchwerte 31.12.	20.751	19.335

Die Änderungen der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Änderungen des Konsolidierungskreises und Umgliederung in die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte.

Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Steuerung des Ausfallrisikos von Ausleihungen, Darlehen, Anleihen und Guthaben bei Kreditinstituten erfolgt auf Konzernebene. Es existieren Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Bei der Auswahl der Schuldner wird darauf geachtet, dass diese zumindest eine befriedigende Bonität haben. Die Analyse der Kreditwürdigkeit umfasst externe Ratings, soweit erhältlich, sowie Jahresabschlüsse, Auskünfte von Kreditagenturen, Brancheninformationen und in manchen Fällen auch Bankauskünfte. ADLER überwacht Änderungen des Kreditrisikos durch Nachverfolgung der genannten veröffentlichten Informationen.

Es kommt das allgemeine Wertminderungsmodell des IFRS 9 zur Anwendung. Die Ausfallwahrscheinlichkeiten für einen 12-Monats-Zeitraum sowie über die gesamte Laufzeit basieren auf historischen Informationen, die von verschiedenen Ratingagenturen für jedes Kreditrating bzw. für jede Bonitätseinstufung bereitgestellt werden und mittels Ratingmap bzw. Ratingmatrix (Creditreform bzw. Börse Stuttgart) zusammengeführt werden.

Das Ausfallrisiko für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte ist zum Stichtag wie folgt:

In TEUR	Kategorie nach IFRS 9	Nettobuchwert 2022	Nettobuchwert 2021
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	aac	6.204	42.775
Sonstige Finanzanlagen – Anleihen	aafvoci	4.491	8.078
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte – Kaufpreisforderung ACCENTRO	aac	0	58.592
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte – zweckgebundene Finanzmittel	aac	11.651	5.357
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte – Darlehen und Sonstiges	aac	10.615	77.566
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte – Anleihen	aafvoci	114	114
Zahlungsmittel – Guthaben bei Kreditinstituten	aac	116.023	296.797
Gesamt		149.098	489.278

Die folgenden Tabellen zeigen eine Analyse der Bonität der Schuldner der übrigen finanziellen Vermögenswerte (aac und aafvoci), sofern für diese eine Wertminderung erfasst worden ist. Sie stellen dar, ob für diese Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet werden, eine Wertberichtigung für einen erwarteten 12-Monats-Kreditverlust oder für über die Laufzeit erwartete Kreditverluste gebildet wurden und ob – im letzteren Fall – eine beeinträchtigte Bonität besteht:

2022						
In TEUR	Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderung im sonstigen Ergebnis (aafvoci)			Zu fortgeführten Anschaffungskosten (aac)		
	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität
Sehr gute bis gute Bonität (sehr geringes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	-
Gute bis befriedigende Bonität (geringes Ausfallrisiko)	-	-	-	128.103	-	-
Befriedigende Bonität (durchschnittliches Ausfallrisiko)	12.170	-	-	50.490	-	-
Ausreichende Bonität (erhöhtes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	-
Mangelhafte Bonität (hohes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	-
Ungenügende Bonität (sehr hohes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	110.812
Bruttobuchwert gesamt	12.170	-	-	178.593	-	110.812
Wertberichtigung	133	-	-	1.527	-	104.608
OCI – sonstiges Ergebnis	7.432	-	-	-	-	-
Nettobuchwert gesamt	4.605	-	-	177.066	-	6.204

2021						
In TEUR	Zum beizulegenden Zeitwert mit Änderung im sonstigen Ergebnis (aafvoci)			Zu fortgeführten Anschaffungskosten (aac)		
	Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine be- einträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträch- tigte Bonität	Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine be- einträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträch- tigte Bonität
Sehr gute bis gute Bonität (sehr geringes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	-
Gute bis befriedigende Bonität (geringes Ausfallrisiko)	-	-	-	302.978	-	-
Befriedigende Bonität (durchschnittliches Ausfallrisiko)	12.095	-	-	68.346	-	-
Ausreichende Bonität (erhöhtes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	34.346	-
Mangelhafte Bonität (hohes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	-
Ungenügende Bonität (sehr hohes Ausfallrisiko)	-	-	-	-	-	4.288
Bruttobuchwert gesamt	12.095	-	-	371.325	34.346	4.288
Wertberichtigung	131	-	-	2.482	19.374	4.288
OCI – sonstiges Ergebnis	3.772	-	-	-	-	-
Nettobuchwert gesamt	8.192	-	-	368.843	14.972	0

Für die Guthaben auf Notaranderkonten wird aufgrund bestehender Sicherheiten kein erwarteter Kreditverlust berücksichtigt.

Die Zahlungsmittel sind bei Kreditinstituten hinterlegt, die überwiegend eine gute bis befriedigende Bonität aufweisen. Die Ausleihungen bestehen zum Teil gegenüber assoziierten Unternehmen, welche keine aktive Geschäftstätigkeit aufweisen.

Die Wertberichtigungen auf die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte haben sich im Jahresverlauf wie folgt entwickelt:

2022				
In TEUR	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Stand 01.01	2.482	19.374	4.288	26.144
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-	-1.746	Meine Ä	-1.746
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	0
Umgliederungen IFRS 5 wegen Verkauf	-	-	-	0
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – keine beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Zurückgezahlte finanzielle Vermögenswerte	-1.654	-	-	-1.654
Neu erworbene finanzielle Vermögenswerte	-2.788	-	180	-2.608
Stand 31.12.	-1.960	17.628	4.468	20.136

2021				
In TEUR	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Stand 01.01	3.917	4.857	4.067	12.841
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-	14.517		14.517
Änderung des Konsolidierungskreises	-116	-	-	-116
Umgliederungen IFRS 5 wegen Verkauf	-2.054	-	-	-2.054
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – keine beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Zurückgezahlte finanzielle Vermögenswerte	-2.766	-	-	-2.766
Neu erworbene finanzielle Vermögenswerte	3.501	-	221	3.722
Stand 31.12.	2.482	19.374	4.288	26.144

Die Wertberichtigungen auf die zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewerteten finanziellen Vermögenswerte haben sich im Jahresverlauf wie folgt entwickelt:

2022				
In TEUR	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Stand 01.01	131	-	-	131
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – keine beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Zurückgezahlte finanzielle Vermögenswerte	-82	-	-	-82
Neu erworbene finanzielle Vermögenswerte	84	-	-	84
Stand 31.12.	133	-	-	133

2021				
In TEUR	Erwarteter 12-Monats-Kreditverlust	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – keine beeinträchtigte Bonität	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust – beeinträchtigte Bonität	Gesamt
Stand 01.01	138	-	-	138
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – keine beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Umbuchung in über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – beeinträchtigte Bonität	-	-	-	-
Zurückgezahlte finanzielle Vermögenswerte	-12	-	-	-12
Neu erworbene finanzielle Vermögenswerte	5	-	-	5
Stand 31.12.	131	-	-	131

(C) Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und durch Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Ziel des Liquiditätsmanagements ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit durch einen ausreichenden Bestand an Liquiditätsreserven sowie die Optimierung des gruppeninternen Liquiditätsausgleichs.

Die Ertragskraft des Konzerns reicht aus, alle laufenden Verpflichtungen einschließlich fälliger Zinsen zu bedienen. Darlehens- oder Anleiherückzahlungen können aus den laufenden Zahlungsmittelüberschüssen jedoch nicht geleistet werden. Aufgrund bestimmter Kreditbedingungen hatte der Konzern seit Beginn des Geschäftsjahres 2022 nur begrenzte Möglichkeiten zur Aufnahme neuer und Refinanzierung bestehender Finanzschulden. Im Laufe des Geschäftsjahres 2022 war erkennbar, dass die Refinanzierungsmöglichkeiten des Konzerns nicht ausreichen werden, um die zum 27. April 2023 fällige Anleihe 2018/2023 zu bedienen. Um dieses Szenario abzuwenden hat das Management des obersten Mutterunternehmens der ADLER Real Estate AG (der Adler Group S.A.) gemeinsam mit dem Management der ADLER Real Estate AG einen Restrukturierungsplan erarbeitet, der eine Umschuldung finanzieller Verpflichtungen und die unmittelbare Möglichkeit zur Aufnahme zusätzlicher Finanzmittel mit einem Gesamtvolumen von TEUR 937.500 ermöglichen soll. Dieser Restrukturierungsplan wurde am 12. April 2023 durch den High Court of Justice of England and Wales genehmigt; die drohende Zahlungsunfähigkeit der ADLER Real Estate AG damit abgewendet.

Die Nichteinhaltung der unter dem Restrukturierungsplan vereinbarten und / oder in den bestehenden Finanzierungsvereinbarungen verankerten Kreditbedingungen und Financial Covenants (z.B. im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Zahlungsmittelüberschüsse auf Ebene der Objektgesellschaften) kann jedoch weiterhin zu einem Liquiditätsrisiko führen.

Der ADLER-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 119.082 (31. Dezember 2021: TEUR 296.807). Darüber hinaus werden verfügbungsbeschränkte zweckgebundene Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 11.651 (31. Dezember 2021: TEUR 5.357) unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich der Zinszahlungen zum jeweiligen Bilanzstichtag ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt. Variable Zinszahlungen wurden unter Zugrundelegung der entsprechenden Spotzinssätze zum jeweiligen Bilanzstichtag ermittelt.

31.12.2022 In TEUR	Mittelabflüsse					
	2023	2024	2025	2026	2027	> 2027
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.195	13.083	44.944	17.897	9.221	277.327
Verbindlichkeiten aus Anleihen	524.750	315.375	9.000	309.000	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.710	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	7.680	0	0	0	0	0
Gesamt	629.335	328.458	53.944	326.897	9.221	277.327

31.12.2021 In TEUR	Mittelabflüsse					
	2022	2023	2024	2025	2026	> 2026
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.565	76.999	40.213	61.352	37.124	544.703
Verbindlichkeiten aus Anleihen	430.750	524.750	315.375	9.000	309.000	0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.507	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	15.249	380	380	380	380	380
Gesamt	521.071	602.129	355.968	70.732	346.504	545.083

¹⁾ Einschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten IFRS 5

Mittelabflüsse aus Leasingverbindlichkeiten werden in Abschnitt 12 angegeben.

(D) Finanzierungsrisiko

Die Ertragskraft des Konzerns reicht grundsätzlich aus, alle laufenden Verpflichtungen einschließlich fälliger Zinsen zu bedienen. Anleihen oder Darlehensrückzahlungen können jedoch aus laufenden Zahlungsmittelüberschüssen nicht bedient werden. Sofern eine Refinanzierung oder Verlängerung bestehender Darlehen oder Anleihen nicht möglich ist, können solche Zahlungsverpflichtungen nur durch Veräußerung von Objekten oder (Teil-)Portfolien aus dem Immobilienbestand des Konzerns bedient werden. Ob - in einem solchen Szenario - Immobilienverkäufe in ausreichendem Umfang und zu akzeptablen Preisen zustande kommen, hängt, neben der allgemeinen Liquidität der Immobilienmärkte, von einer Vielzahl weiterer Faktoren ab und ist grundsätzlich mit Unsicherheit behaftet.

Aufgrund bestimmter Kreditbedingungen hatte der Konzern seit Beginn des Geschäftsjahres 2022 nur begrenzte Möglichkeiten zur Aufnahme neuer und Refinanzierung bestehender Finanzschulden. Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge mit einem Buchwert über insgesamt rund EUR 404 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 690 Millionen), bei denen vonseiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Financial Covenants bestehen. Dabei muss je nach beliehenem Immobilienobjekt mindestens ein Kapitaldienstdeckungsgrad (DSCR) zwischen 107 Prozent und 120 Prozent (31. Dezember 2021: zwischen 107 Prozent und 120 Prozent), mindestens ein Zinsdeckungsgrad (ICR) von 1,26 bis 1,72 (31. Dezember 2021: 1,26 bis 1,72) sowie maximal ein Beleihungsauslauf (LTV) zwischen 60 Prozent und 80 Prozent (31. Dezember 2021: zwischen 60 Prozent und 80 Prozent) bzw. ein Beleihungsauslauf (LTMLV) von nicht höher als 74 Prozent (31. Dezember 2021: nicht höher als 74 Prozent) erreicht werden. Einzelne Kreditverträge sehen einen Minimumumfang an verpflichtend durchzuführenden Instandsetzungen oder Mindestmieteinnahmen vor. Sofern die kreditvertraglich vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, ist in Höhe der nicht durchgeführten Instandhaltungen eine entsprechend hohe Barreserve auf verfügbarsbeschränkten Konten vorzuhalten. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu unterschiedlichen Sanktionsmaßnahmen der Kreditgeber bis hin zu einer Kündigung der Kredite kommen. Gleichmaßen sind für die und Unternehmensanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Eintritt zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Eintritts bestimmter Kreditbedingungen können die Unternehmensanleihen vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Die ADLER ist in das Finanzmanagement der obersten Muttergesellschaft (Adler Group.) eingebunden. Aufgrund eines vom Management der Adler Group und der ADLER gemeinschaftlich erarbeiteten und gerichtlich genehmigten Restrukturierungsplans ist die Adler Group in der Lage die Refinanzierung der Zahlungsverpflichtungen der ADLER zu decken. Allerdings ergeben sich für die ADLER hieraus Abhängigkeiten, insbesondere hinsichtlich der sich aus dem Restrukturierungsplan ergebenden vertraglichen Obliegenheiten der Adler Group.

Zum 28. Februar 2023 hat die Ratingagentur Standard & Poor's das Unternehmensrating der ADLER „CC/ Outlook Negative“ angepasst. In die Beurteilung der Agentur flossen insbesondere ein: Risiken im Hinblick auf die Schuldenrestrukturierung durch Änderung von bestimmten Anleihebedingungen und Covenants sowie die damit einhergehende Refinanzierung durch die Adler Group; Unsicherheit bei Veräußerungen von Vermögenswerten nahe dem Buchwert.

(E) Währungsrisiko

Im Zuge der Erwerbe der ADO Group und der BCP hat ADLER Anleihen übernommen, welche in Neuen Israelischen Schekeln (NIS) begeben wurden. Die Anleihen des Teilkonzern BCP wurden im Geschäftsjahr 2021 in die zu Veräußerung gehaltenen Schulden umgegliedert.

Wäre der Wechselkurs (EUR/NIS) zum 31. Dezember 2022 um 5 Prozent höher/niedriger, hätte sich der Buchwert der Anleihen um TEUR 7.629 (31. Dezember 2021: TEUR 3.878) bzw. TEUR -7.629 (31. Dezember 2021: TEUR -3.878) verändert. Hätte sich der CPI um 3 Prozent erhöht/verringert, hätte sich der Buchwert der Anleihen um TEUR -4.578 (31. Dezember 2021: TEUR -2.112) bzw. TEUR 4.578 (31. Dezember 2021: TEUR 349) verändert.

11.3 Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente beinhalten insbesondere zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei variabel verzinslichen Darlehensvereinbarungen eingesetzte Sicherungsgeschäfte. Es existieren keine wesentlichen Bonitätsrisiken, da die Zinssicherungsinstrumente mit den finanzierenden Banken abgeschlossen werden.

Die Zeitwerte der Zinssicherungskontrakte betragen zum Bilanzstichtag TEUR 0 (31. Dezember 2021: TEUR -1.298). Nachfolgend werden die Zeitwerte und Nominalwerte der Zinssicherungskontrakte nach der Restlaufzeit gegliedert:

In TEUR	Zeitwerte		Nominal	
	2022	2021	2022	2021
Bis zu 1 Jahr	0	0	0	0
Mehr als 1 Jahr und bis zu 5 Jahre	554	-1.298	7.076	51.126
Gesamt	554	-1.298	7.076	51.126

Die derivativen Finanzinstrumente werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen am Tag des Vertragsabschlusses beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum am jeweiligen Bilanzstichtag geltenden Zeitwert. Nachfolgend sind die Zeitwerte der Derivate nach Bilanzpositionen gegliedert:

Bilanzposition in TEUR	Sicherungsbeziehung nach IFRS 9	31.12.2022	31.12.2021
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte (erfolgswirksam zum Zeitwert)	nein	557	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (erfolgswirksam zum Zeitwert)	nein	0	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten (erfolgswirksam zum Zeitwert)	nein	0	-1.298
Gesamt		557	-1.298

Im Geschäftsjahr wurde aus Derivaten ein Bewertungsergebnis von TEUR 201 erzielt (2021: TEUR 994).

12. ANGABEN ZU LEASINGVERHÄLTNISSEN NACH IFRS 16

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

ADLER geht insbesondere für folgende Vermögenswerte Leasingverhältnisse ein:

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

Die Erbbaurechtsverträge haben Laufzeiten von bis zu 200 Jahren und sehen zum Teil ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts im Fall einer erneuten Bestellung eines Erbbaurechts nach Ablauf des Vertrags bzw. in Verkaufsfällen des Grund und Bodens ein Vorkaufsrecht des Erbbaurechtsnehmers vor. Verlängerungs- und Kaufoptionen bestehen aus Sicht des Leasingnehmers nicht. Die Erbbaurechtszahlungen sind zum Teil indexorientiert. Die Abzinsung der zukünftigen Zahlungsabflüsse erfolgt durch objektspezifische Liegenschaftszinssätze bzw. marktbasiert ermittelte Diskontierungszinssätze in Höhe von 4,25 bis 6,26 Prozent. (31. Dezember 2021: 4,25 Prozent bis 6,26 Prozent).

ADLER mietet Büroflächen, Garagen und Lagerflächen. Diese Leasingvereinbarungen haben in der Regel keine feste Laufzeit und können mit Einhaltung einer bestimmten Frist durch die Vertragspartner gekündigt werden. ADLER ist bei der Ermittlung der Laufzeit davon ausgegangen, dass die jeweiligen Mietverträge über fünf Jahre Bestand haben werden, außer es lagen konkrete Hinweise auf eine kürzere Nutzung vor. Einzelne Leasingvereinbarungen sehen zusätzliche Mietzahlungen auf Basis der Veränderung lokaler Preisindizes vor.

Die Laufzeiten der Leasingvereinbarungen für Pkw und Nutzfahrzeuge liegen in der Regel zwischen drei und vier Jahren. Verlängerungsoptionen und Kaufoptionen liegen in der Regel nicht vor bzw. werden nicht ausgeübt.

ADLER mietet Hardware sowie Wärmeerzeugungsanlagen (Contracting). Die Laufzeiten der Leasingvereinbarungen für Hardware liegen in der Regel zwischen vier und fünf Jahren. Verlängerungsoptionen und Kaufoptionen liegen üblicherweise nicht vor bzw. werden nicht ausgeübt. Die Mietverträge für Wärmeerzeugungsanlagen im Rahmen von Contracting- Vereinbarungen laufen nach und nach bis spätestens 2031 aus und werden nicht verlängert.

Die Abzinsung der Leasingverpflichtungen, welche nicht aus Erbbaurechten resultieren, erfolgt mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Dabei wurden im Berichtsjahr Abzinsungssätze zwischen 1,89 Prozent und 3,00 Prozent berücksichtigt (2021: 1,89 Prozent bis 3,00 Prozent).

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

In der folgenden Tabelle werden die Nutzungsrechte, die nicht die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfüllen, dargestellt.

In TEUR 2022	Immobilien	Fahrzeuge	Hardware/ Contracting	Gesamt
Buchwerte 01.01	2.777	1.011	519	4.307
Zugänge (+)	87	591	0	678
Abschreibung Jahr (-)	-488	-601	-62	-1.151
Abgänge (-)	-392	-229	-457	-1.078
Buchwerte 31.12.	1.984	772	0	2.756

In TEUR 2021	Immobilien	Fahrzeuge	Hardware/ Contracting	Gesamt
Buchwerte 01.01	1.514	2.256	699	4.469
Zugänge (+)	2.414	536	0	2.950
Abschreibung Jahr (-)	-750	-1.200	-180	-2.130
Abgänge (-)	-401	-581	0	-982
Buchwerte 31.12.	2.777	1.011	519	4.307

In der folgenden Tabelle werden die übrigen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfassten Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen (inklusive Erbbaurechten) dargestellt:

In TEUR	2022	2021
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	159	775
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	10	58
Aufwendungen für Leasingverhältnisse von geringem Wert	979	2.232
Summe	1.148	3.065

Die Aufwendungen für Leasingverhältnisse von geringem Wert beruhen im Wesentlichen auf Mieten für Aufzugsnotrufgeräte, Rauchmelder, Heizkosten- und Wasserzähler.

Die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten und die kumulierten Leasingzahlungen über die Laufzeit (jeweils inklusive Erbbaurechten) gliedern sich wie folgt nach der Fristigkeit:

In TEUR	Buchwert 2022	Leasing- zahlungen 2022	Buchwert 2021	Leasing- zahlungen 2021
Bis zu einem Jahr	749	1.011	1.503	1.793
Ein bis fünf Jahre	1.975	2.437	2.523	3.008
Mehr als fünf Jahre	1.561	15.507	2.190	16.236
	4.285	18.955	6.216	21.037
Abzüglich zukünftiger Zinsaufwand		-14.670		-14.821
Gesamt	4.285	4.285	6.216	6.216

Leasingverhältnisse als Leasinggeber

ADLER vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus Leasinggebersicht werden diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung in Höhe von TEUR 10.588 (2021: TEUR 15.978) fallen in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

Ansprüche auf Leasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Leasingzahlungen bestehen nicht. Die in den folgenden Tabellen dargestellten Leasingzahlungen beinhalten nur die Nettomieteinnahmen.

2022 Angaben zum Operating-Leasing nach IFRS 16.97 in TEUR	Berichtsperiode 2022	Berichtsperiode 2023	Berichtsperiode 2024 bis 2027	Berichtsperiode ab 2028
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	größer 5 Jahre
Summe der künftigen Leasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasing- verhältnisse als Leasinggeber	128.604	30.137	2.346	736

2021 Angaben zum Operating-Leasing nach IFRS 16.97 in TEUR	Berichtsperiode 2021	Berichtsperiode 2022	Berichtsperiode 2023 bis 2023	Berichtsperiode ab 2027
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	größer 5 Jahre
Summe der künftigen Leasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasing- verhältnisse als Leasinggeber	225.446	33.514	1.063	513

13. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als wichtige Kennzahl für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen sowie den Financial Covenants zahlreicher Darlehensverträge Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern ermittelt und prognostiziert. Dazu gehören auch objektspezifische Kapitaldienstquoten, Loan-to-Value-Ziffern sowie vertraglich festgelegte Bilanz- und Erfolgsrelationen.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital (inkl. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter)	1.643.482	2.144.018
Bilanzsumme	4.124.816	5.584.662
Eigenkapitalquote in %	39,8	38,4

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zu den um die Zahlungsmittel bereinigten Vermögenswerten (EPRA-LTV) ohne Berücksichtigung der Wandelanleihen beträgt 50,2 Prozent (31. Dezember 2021: 52,3 Prozent). Für weitere Details verweisen wir auf die Ausführungen im zusammengefassten Lagebericht zur Vermögenslage.

14. SONSTIGE ANGABEN

14.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden

(A) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

In TEUR	2022	2021
Miet- und Leasingverpflichtungen		
– innerhalb eines Jahres fällig	2.839	4.070
– Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	10.756	10.903
– Fälligkeiten größer 5 Jahre	5.365	4.442
	18.960	19.415
Verwalterverträge, Supportverträge		
– innerhalb eines Jahres fällig	6.898	16.204
– Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	13.849	16.093
– Fälligkeiten größer 5 Jahre	4.934	3.227
	25.681	35.524
Gesamt	44.641	54.939

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen resultieren aus Leasingverhältnissen von geringem Wert bzw. aus kurzfristigen Leasingverhältnissen im Sinne von IFRS 16 sowie aus Verträgen, die nicht dazu berechtigen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

(B) Eventualschulden

Im Zusammenhang mit der inzwischen veräußerten Beteiligung an der conwert Immobilien Invest SE hat die österreichische Übernahmekommission (ÜBK) in einem übernahmerechtlichen Nachprüfungsverfahren gemäß § 33 Übernahmegesetz (nachfolgend: ÜbG) durch rechtskräftigen Bescheid festgestellt, die Gesellschaft habe durch gemeinsame Absprachen mit weiteren Personen i. S. d. § 1 Z. 6 ÜbG eine kontrollierende Beteiligung an conwert erlangt und nachfolgend ein Pflichtangebot gemäß § 33 Abs. 1 Z. 2 ÜbG zu Unrecht unterlassen. In diesem Zusammenhang führte die ADLER sieben Rechtsstreite gegen Gesellschaften, die die ADLER auf Schadenersatz in Anspruch nehmen wollten. Der Streitwert betrug insgesamt ca. EUR 8,4 Millionen. Die Rechtsstreite wurden im Geschäftsjahr zugunsten der Gesellschaft entschieden.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an BCP wurde von einem Minderheitsaktionär eine Sammelklage vor dem Tel Aviv District Court, Tel Aviv/Israel, eingereicht. In der Klage (dem Antrag auf Zertifizierung einer Forderung als Sammelklage) wurde behauptet, dass die Mehrheitsaktionäre Redzone Empire Holding Limited, Zypern, und die drei Mitglieder der Geschäftsleitung ihre Aktien vollständig an ADLER verkauft hätten, während die anderen Minderheitsaktionäre von BCP ihre Aktien nur in begrenztem Umfang im Rahmen des Special Tender Offer (STO) einbringen konnten. In der Klage wurde ein Streitwert von 78 bis 116 Mio. NIS (entspricht ca. 18 bis 27 Mio. EUR) geltend gemacht, der dem Gesamtwert der Aktien der betroffenen Minderheitsaktionäre entsprach. Das Gericht wies die Klage in Bezug auf die Redzone-Transaktion ab und bestätigte die Klage in Bezug auf die den Mitgliedern der Geschäftsleitung gewährten Optionen. Das Risiko von ADLER wird auf ca. EUR 600.000 geschätzt, was der Bewertung des Vorteils entspricht, den das Senior Management (als Ergebnis der Optionen) durch den vom Gericht bestellten Sachverständigen erhalten hat.

ADLER hatte diesem Risiko mit einer Rückstellung Rechnung getragen. Inzwischen hat sich ADLER mit den Streitparteien auf einen Vergleich mit einem Betrag von NIS 8.800.000 geeinigt. ADLER hat die Bewertung der Rückstellung für diesen Rechtsstreit entsprechend angepasst.

14.2 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den nahestehenden Unternehmen und Personen der ADLER zählen die Adler Group, sowie deren Tochter-, assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, soweit diese nicht in den Konzernabschluss der ADLER einbezogen werden. Geschäftsvorfälle zwischen der ADLER und ihren Tochterunternehmen werden durch Konsolidierung eliminiert. Sie sind nicht Gegenstand der Berichterstattung über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Daneben zählen zu den nahestehenden Unternehmen die assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen der ADLER, sowie das Management in den Schlüsselpositionen der ADLER und der Adler Group.

Die wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sowie die aus diesen Transaktionen resultierenden Salden, werden im Folgenden dargestellt.

In TEUR 31.12.2022	Forderungen und Ausleihungen	Kurzfristige Darlehen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige Vermögens- werte
Assoziierte Unternehmen				
Nominalwert	50.807	0	-6	0
Kumulierte Wertberichtigungen	-44.603	0	0	0
Buchwert	6.204	0	-6	0
Gemeinschaftsunternehmen				
Nominalwert	2.072	0	0	0
Kumulierte Wertberichtigungen	-2.069	0	0	0
Buchwert	3	0	0	0
Mutterunternehmen				
Nominalwert	0	273.481	812	0
Kumulierte Wertberichtigungen	0	0	0	0
Buchwert	0	273.481	812	0
Verbundene Unternehmen				
Nominalwert	0	0	7.570	0
Kumulierte Wertberichtigungen	0	0	0	0
Buchwert	0	0	7.570	0

In TEUR 31.12.2021	Forderungen und Ausleihungen	Kurzfristige Darlehen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige Vermögens- werte
Assoziierte Unternehmen				
Nominalwert	66.436	0	648	702
Kumulierte Wertberichtigungen	-23.662	0	0	0
Buchwert	42.774	0	648	702
Gemeinschaftsunternehmen				
Nominalwert	4.000	0	0	0
Kumulierte Wertberichtigungen	-1.928	0	0	0
Buchwert	2.072	0	0	0
Mutterunternehmen				
Nominalwert	0	265.272	1.115	0
Kumulierte Wertberichtigungen	0	0	0	0
Buchwert	0	265.272	1.115	0
Verbundene Unternehmen				
Nominalwert	0	0	3.719	0
Kumulierte Wertberichtigungen	0	0	0	0
Buchwert	0	0	3.719	0

In TEUR 2022	Zinserträge	Übrige Erträge aus der Immobilien- bewirtschaftung	Wertminderung finanzielle Vermögens- werte	Übrige
Assoziierte Unternehmen	1.073	592	-28.441	0
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Mutterunternehmen	9.729	0	0	850
Verbundene Unternehmen	0	9.325	0	1.590

In TEUR 2021	Zinserträge	Übrige Erträge aus der Immobilien- bewirtschaftung	Wertminderung finanzielle Vermögens- werte	Übrige
Assoziierte Unternehmen	3.429	1.227	-17.084	21
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	-1.821	0
Mutterunternehmen	51	0	0	982
Verbundene Unternehmen	0	5.542	0	1.321

Die Forderungen und Ausleihungen gegen assoziierte Unternehmen betreffen Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. und die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH aus Immobilienverkäufen im Geschäftsjahr 2019.

Entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen wurde die Forderung gegen die AB Immobilien B.V. auf den endgültigen Rückzahlungsbetrag abgewertet. Im Berichtsjahr verzeichnet ADLER auf diese Forderung Zahlungseingänge in Höhe von TEUR 9.072 und Wertminderungen in Höhe von TEUR 5.769. Zum 31. Dezember 2021 betrug der Nominalwert dieser Forderung TEUR 34.346 und die kumulierten Wertminderungen TEUR 19.374. Ebenso wurden per 31. Dezember 2021 unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Posten aus Stichtagsabrechnungen in Höhe von TEUR 438 vollständig ausgebucht.

Die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH schuldet ADLER (einschließlich Zinsen und Verzugszinsen) einen Betrag von TEUR 28.975 (31. Dezember 2021: TEUR 27.802). Es wurden Zinsenerträge in Höhe von TEUR 908 (2021: TEUR 810) vereinnahmt. Im Vorjahr wurden Forderungen aus der Endabrechnung des Immobilienverkaufs an die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH mit einem Betrag von TEUR 246 unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Diese Salden wurden im laufenden Geschäftsjahr in die Forderungen und Ausleihungen umgegliedert. Im Geschäftsjahr 2022 hat ADLER seine Einschätzung hinsichtlich der Realisierbarkeit dieser Forderungen revidiert und Wertminderungen in Höhe von TEUR 22.508 erfasst.

Die Forderungen gegen Gemeinschaftsunternehmen betreffen Forderungen gegen die Brack Capital (Chemnitz) B.V. Die Saldenveränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Wertminderungen.

Am 29. Dezember 2021 gewährte die ADLER der Adler Group ein Darlehen in Höhe von TEUR 265.221 mit einer ursprünglichen Laufzeit bis zum 29. Dezember 2022 und einem Zins in Höhe von 2,84 Prozent. Die Rückzahlung des Darlehens wurde bis zum 15. April 2023 verlängert und wird ab 25. November 2022 mit 5,16 Prozent p.a. verzinst. Im Geschäftsjahr wurden Zinsenerträge in Höhe von TEUR 9.729 (2022: TEUR 51) vereinnahmt.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die ADLER für Wertpapieranlagen der Adler Group Zinszahlungen in Höhe von TEUR 1.519 erhalten. Die Verbindlichkeit aus der Verpflichtung zur Weiterleitung dieser Zinszahlungen wurden mit den Forderungen aus ausstehenden Zinszahlungen aus dem am 29. Dezember 2021 ausgereichten Darlehen verrechnet.

Die übrigen Erträge und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Adler Group resultieren aus Konzernumlagen.

Gegenüber Schwestergesellschaften aus dem Konzernverbund der Adler Group bestehende Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus Konzernumlagen, Weiterbelastungen und aus Energie- und Wärmelieferungen der ADLER Energie Services GmbH.

In TEUR 31.12.2022	Erhaltene Aus- leihungen	Erhaltene kurz- fristige Darlehen	Verbindlichkei- ten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige Verbindlichkei- ten
Assoziierte Unternehmen	0	0	0	0
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Mutterunternehmen	0	0	7.577	0
Verbundene Unternehmen	0	0	3.729	0
Gesamtbuchwert	0	0	11.306	0

In TEUR 31.12.2021	Erhaltene Aus- leihungen	Erhaltene kurz- fristige Darlehen	Verbindlichkei- ten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige kurzfristige Verbindlichkei- ten
Assoziierte Unternehmen	0	0	0	0
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Mutterunternehmen	0	0	4.043	0
Verbundene Unternehmen	0	0	5.162	0
Gesamtbuchwert	0	0	9.205	0

In TEUR 2022	Zinsaufwand	Aufwendungen aus der Immobilien- bewirtschaftung	Übrige Aufwen- dungen
Assoziierte Unternehmen	0	0	0
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0
Mutterunternehmen	0	0	13.554
Verbundene Unternehmen	0	0	172

In TEUR 2021	Zinsaufwand	Aufwendungen aus der Immobilien- bewirtschaftung	Übrige Aufwen- dungen
Assoziierte Unternehmen	0	0	0
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0
Mutterunternehmen	6.201	0	6.395
Verbundenen Unternehmen	0	242	525

Die übrigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Adler Group resultieren aus Konzernumlagen und Weiterbelastungen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die hiermit in Zusammenhang stehenden sonstigen Aufwendungen resultieren aus sowohl aus Konzernumlagen und Weiterbelastungen als auch aus bezogenen Leistungen im Bereich des Facility Management.

Darüber hinaus hält ADLER börsennotierte Anleihen eines assoziierten Unternehmens, welche nicht aus Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen erworben wurden und daher unter Abschnitt 8.5 erläutert werden.

Dem Management in Schlüsselpositionen der ADLER gehören Aufsichtsrat und Vorstand an. Die Vergütung dieses Personenkreises setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2022	2021
Vergütung des Aufsichtsrats	291	267
Vergütung des Vorstands	390	549

Nicht alle Vorstandsmitglieder beziehen eine Vergütung von der ADLER. Sie werden auf Ebene der Adler Group vergütet. Von der Adler Group wurden TEUR 1.119 2021; TEUR 2.660 an die ADLER als Umlage für Vorstandstätigkeiten weiterbelastet und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

14.3 Honorare für den Konzernabschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer für das jeweilige Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar ergibt sich wie folgt:

In TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	0	445
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
Gesamt	0	445

Die Hauptversammlung der ADLER hat noch keinen Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 beauftragt.

14.4 Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug durchschnittlich:

Anzahl	2022	2021
Vorstandsmitglieder	3	3
Festangestellte Mitarbeiter	354	804
Gesamt	357	807

14.5 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds entspricht grundsätzlich dem Bestand an Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 119.082 (31. Dezember 2021: TEUR 296.807). Er verringerte sich insgesamt um TEUR 177.725 (2021: erhöhte sich um TEUR 146.948). Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten sind verfügbungsbeschränkte liquide Mittel in Höhe von TEUR 11.651 (31. Dezember 2021: TEUR 5.357) ausgewiesen.

Die Zahlungsströme werden unterteilt in den Mittelzu- oder -abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Für die Darstellung des Mittelzu- oder -abflusses aus laufender Geschäftstätigkeit wurde die indirekte Ermittlungsmethode gewählt.

Nach der Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge sowie Berücksichtigung der Veränderungen des Working Capital und der Investitionen in Vorratsimmobilien (Handelsbestand) erzielte der Konzern aus laufender Geschäftstätigkeit einen Finanzmittelzufluss von TEUR 31.063 (2021: TEUR 18.759).

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit beträgt TEUR 865.813 (2021: Mittelzufluss TEUR 1.105.839). Dieser ist im Wesentlichen auf Kaufpreiszahlungen für die Veräußerungen von Bestandsimmobilien im Zuge der Portfoliotransaktion mit KKR/Velero zurückzuführen. Gegenläufig haben sich insbesondere Investitionen in den Immobilienbestand ausgewirkt.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 886.120 (2021: TEUR 976.173). Der Konzern nutzte die aus der Veräußerung von Investment Properties erzielten Mittel zur Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von insgesamt TEUR 582.760, der Unternehmensanleihe (2019/2022) in Höhe von TEUR 400.000. Die BCP hat im Berichtsraum Schuldverschreibungen in Höhe von TEUR 162.518 ausgegeben und TEUR 62.660 zurückgezahlt.

Im Folgenden werden zahlungswirksame Veränderungen, Änderungen aufgrund der Erlangung oder des Verlustes der Beherrschung über Tochterunternehmen oder andere Geschäftsbetriebe, Änderungen aufgrund von Zinsabgrenzungen, Änderungen aufgrund der Effektivzinsmethode, Änderungen aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten sowie Änderungen aufgrund von Umgliederungen in einer Überleitungsrechnung zwischen den Eröffnungs- und Schlussbilanzwerten dargestellt. Wesentliche Auswirkungen von Änderungen in den Wechselkursen bestehen nicht.

		Zahlungswirksam
In TEUR	31.12.2021	
Langfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.088.780	0
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	703.830	-347.322
Leasingverbindlichkeiten	4.713	0
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Anleihen	421.893	-430.750
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	35.483	-13.418
Leasingverbindlichkeiten	1.503	-1.630
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0
Summe Schulden aus Finanzierungstätigkeit	2.256.202	-793.120

Im Vorjahr stellte sich die Überleitungsrechnung wie folgt dar:

		Zahlungswirksam
In TEUR	31.12.2020	
Langfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.548.970	-511.298
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.039.179	-210.047
Leasingverbindlichkeiten	16.886	-37
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	1	-232.842
Kurzfristige Schulden		
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	97.384	-92.604
Verbindlichkeiten aus Anleihen	530.340	-33.306
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	367.339	-37.425
Leasingverbindlichkeiten	2.263	-3.219
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	22.551	-57.067
Summe Schulden aus Finanzierungstätigkeit	3.624.913	-1.177.845

Zahlungsunwirksam

Zugang/ Veräuße- rung	Index- und Währungs- kurseffekte	Passivierte Zinsen	Amortisation aufgrund der Effektivzins- methode	Wandlungen	Umgliede- rungen	Buchwertän- derungen von Finanz- schulden in Veräuße- rungsgrup- pen	Sonstiges	31.12.2022
0	0	0	4.984	0	-499.140		0	594.624
0	0	49	1.178	0	-21.673		1.293	337.355
-287	0	0	0	0	-890		0	3.536
0	0	0	0	0	0		0	0
0	0	26.508	562	0	499.140		0	517.353
32.553	0	2.224	0	0	21.673		-9.917	68.598
-151	0	137	0	0	890		0	749
0	0	0	0	0	0		0	0
32.115	0	28.918	6.724	0	0		-8.624	1.522.215

Zahlungsunwirksam

Zugang/ Veräuße- rung	Index- und Währungs- kurseffekte	Passivierte Zinsen	Amortisation aufgrund der Effektivzins- methode	Wandlungen	Umgliede- rungen	Umgliede- rungen IFRS 5	Sonstiges	31.12.2021
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	10.023	0	7.612	0	96.384	-62.911	0	1.088.780
145.185	0	0	-3.047	0	83.878	-355.288	3.970	703.830
-475	0	0	0	0	-1.742	0	-9.919	4.713
0	0	0	2.013	0	0	0	230.828	0
0	0	1.148	2.175	-8.103	0	0	0	0
0	0	32.791	0	0	-96.384	-11.548	0	421.893
0	0	36.601	0	0	-83.878	-246.979	-175	35.483
41	0	789	0	0	1.742	0	-113	1.503
0	0	42	15	0	0	0	34.459	0
144.751	10.023	71.371	8.768	-8.103	0	-676.726	259.050	2.256.202

14.6 Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand von ADLER besteht zum Aufstellungszeitpunkt aus den Mitgliedern Thierry Beaudemoulin, Master in Regional and Urban Strategy und Sven-Christian Frank, Rechtsanwalt. Sven-Christian Frank gehört dem Vorstand seit dem 9. Juni 2016 bis zum 30. März 2021 als COO und seit dem 1. April 2021 als CLO an, Maximilian Rienecker wurde am 7. Juni 2022 als Co-CEO abberufen und Thierry Beaudemoulin ist seit 1. April 2021 Mitglied des Vorstandes als Co-CEO und hat zum gleichen Zeitpunkt die Aufgabe des COO übernommen.

Thierry Beaudemoulin ist ebenfalls Co-CEO der Adler Group (Executive Director im Verwaltungsrat).

Der Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG besteht aus den folgenden Mitgliedern:

- Martin Billhardt, Pfäffikon/Schweiz, Jurist, Vorsitzender
- Thilo Schmid, Blotzheim/Frankreich, Projektcontroller, stellvertretender Vorsitzender
- Claus Jørgensen, London/Großbritannien, Kaufmann, bis 14. März 2022
- Dr. Peter Maser, Stuttgart/Deutschland, Rechtsanwalt, vom 14. März 2022 bis 31. August 2022
- Thomas Zinnöcker, Kaufmann, seit 11. November 2022

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, hatten weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG inne:

- Martin Billhardt
Deutsche Rohstoff AG Heidelberg (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Cub Creek Energy LLC (Non-executive member of the Board of Directors)
Bright Rock Energy LLC (Non-executive member of the Board of Directors)
- Thilo Schmid
Adler Group S.A., Luxembourg (Mitglied des Verwaltungsrats)
Consus Real Estate AG (Mitglied des Aufsichtsrats) seit August 2022
Brack Capital Properties N. V. (non-executive director) seit Dezember 2022
Jedox AG, Freiburg (Mitglied des Aufsichtsrats, bis Januar 2021), danach Jedox GmbH, Freiburg (alternierendes Mitglied des Beirats)
Data Trust Holding S.A., Luxembourg (Non-executive Member of the Board of Directors) bis April 2021, danach Data Trust Holding S.à.r.l., Luxemburg (non-executive director)
Cynora GmbH, Bruchsal (Beirat)
YEDITEPE MARİNA YATIRIM TURİZM İNŞAAT A.Ş., Istanbul, Türkei (Mitglied des Verwaltungsrats)
Whitebox Services AG, Wollerau, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats), bis Juni 2022
mobileObjects AG, Büren-Ahden (Mitglied des Aufsichtsrats),
rankingCoach International GmbH, Köln (Mitglied des Beirats),
clickworker GmbH, Essen (Mitglied des Beirats),
- Thomas Zinnöcker
Adler Group S.A., Luxembourg (Mitglied des Verwaltungsrats)
Consus Real Estate AG (Mitglied des Aufsichtsrats) seit August 2022
Brack Capital Properties N. V., Amsterdam/NL (Chairman) bis Januar 2022
Kuratorium der Familienstiftung Becker & Kries (Vorsitzender)
THING TECHNOLOGIES GmbH (Beirat) seit Juli 2022

14.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 9. Januar 2023 hat das Amtsgericht Berlin Charlottenburg die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 bestellt.

Am 11. Januar 2023 lehnt die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die gerichtliche Bestellung zum Abschlussprüfer für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft ab.

Am 12. Januar 2023 hat sich die Adler Group mit der Mehrheit der Anleihegläubiger, die eine Lock-up-Vereinbarung unterzeichnet haben, darauf verständigt, dass ein englischer Restrukturierungsplan die angemessene alternative Umsetzungsmethode ist. Um mit diesem englischen Restrukturierungsplan fortzufahren, hat Adler die hundertprozentige Tochtergesellschaft, die AGPS BondCo PLC als Hauptschuldnerin und neue Emittentin bezüglich aller Verbindlichkeiten aus den Anleihen eingesetzt und, wie in den Anleihebedingungen vorgeschrieben, eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie zugunsten der Anleihegläubiger abgegeben. Die neue Emittentin wird einen englischen Restrukturierungsplan einleiten, um die vorgeschlagenen Änderungen an den Anleihen mit der Unterstützung der erforderlichen Mehrheit der Anleihegläubiger umzusetzen.

Am 17. März 2023 hat die Adler Group S.A. ihr förmliches Verlangen vom 23. Juni 2022 hinsichtlich der Übertragung der Aktien der Minderheitsaktionäre der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft auf die Adler Group bestätigt und mitgeteilt, dass sie die zu zahlende Barabfindung auf EUR 8,76 je Aktie festgelegt hat. Die Beschlussfassung ist Tagesordnungspunkt der Hauptversammlung der Adler Real Estate AG am 28. April 2023.

Am 31. März 2023 wurde das Fälligkeitsdatum eines Teils des Darlehensvertrags über bis zu EUR 200 Millionen mit der Tochtergesellschaft BCP vertraglich neu vereinbart. EUR 70 Millionen aus diesem Darlehensvertrag werden erst am 30. Juni 2024 fällig, wenn besondere Bedingungen erfüllt sind, insbesondere Sicherheiten gewährt werden.

Am 12. April 2023 hat der High Court of Justice of England and Wales den Restrukturierungsplan gemäß Part 26A des Companies Act 2006 der AGPS BondCo PLC, einer 100 %-igen Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., Muttergesellschaft der ADLER Real Estate AG, genehmigt. Mit der Genehmigung sind wesentliche Voraussetzungen für die Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen der AGPS BondCo PLC und der Gewährung der Fremdfinanzierung durch einen Teil der Anleihegläubiger an die Adler-Gruppe erfüllt.

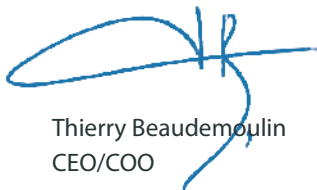
Am 14. April 2023 wurde die Laufzeit des bestehenden Darlehens der ADLER Real Estate AG an die Adler Group S. A. in Höhe von EUR 265 Millionen per Änderungsvereinbarung bis zum 30. April 2023 verlängert. Mit der Zahlung der Anleihe Anleihe 2018/2023 durch die Adler Group S.A. zum Fälligkeitstermin am 27. April 2023 wurde diese Darlehen zurückgezahlt (siehe auch 6.2. Unsicherheiten hinsichtlich der Unternehmensfortführung).

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

14.8 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung von ADLER wurde letztmalig im Dezember 2021 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären im Internet unter der Adresse <http://adler-ag.com/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung> dauerhaft zugänglich gemacht.

Berlin, den 30. April 2023



Thierry Beaudemoulin
CEO/COO



Sven-Christian Frank
CLO

VERBUNDENE UNTERNEHMEN

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
1	ADLER Real Estate AG (Muttergesellschaft)	Berlin
2	ADLER Real Estate Service GmbH	Hamburg
3	Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH	Berlin
4	Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	Hamburg
5	Münchener Baugesellschaft mbH	Berlin
6	ADLER Wohnen Service GmbH	Berlin
7	MBG Großbeeren GmbH & Co. KG	Hamburg
8	MBG Trachau GmbH & Co. KG	Hamburg
9	MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin
10	Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
11	Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
12	ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	Berlin
13	ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	Berlin
14	ESTAVIS 8. Wohnen S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
15	ESTAVIS 9. Wohnen S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
16	RELDA 36. Wohnen GmbH	Berlin
17	RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
18	MBG Sachsen S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
19	Magnus-Relda Holding Vier GmbH	Berlin
20	Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
21	Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
22	WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	Berlin
23	S.I.G. RE GmbH	Berlin
24	Resident Sachsen P & K S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
25	Resident West GmbH	Berlin
26	MBG Schwelm GmbH	Berlin
27	Alana Properties GmbH	Berlin
28	Aramis Properties Luna S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
29	REO-Real Estate Opportunities S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
30	Roslyn Properties Luna S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
31	Rostock Verwaltungs S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
32	Sepat Properties GmbH	Berlin
33	Wallace Properties Luna S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
34	ADLER ImmoProjekt Erste GmbH	Berlin
35	ADLER Energie Service GmbH	Berlin
36	Magnus Neunte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
37	ADLER Immo Invest GmbH	Berlin
38	ADLER Gebäude Service GmbH	Berlin
39	Westgrund Holding GmbH	Berlin
40	Westgrund Immobilien II. GmbH	Berlin
41	Westconcept GmbH	Berlin

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
			Holding
2)	100,0	1	Servicegesellschaft
	100,0	1	Komplementärin
1)	100,0	1	Projektentwicklung
	99,95	1	Zwischenholding
	0,05	58	
2)	83,3	5	Servicegesellschaft
	16,7	1	
1)	100,0	5	Projektentwicklung
1)	99,9	5	Projektentwicklung
	100,0	5	Zwischenholding
	100,0	5	Zwischenholding
	100,0	5	Zwischenholding
	94,8	19	Bestandshaltung
	94,8	19	Bestandshaltung
	100,0	19	ohne Aktivitäten
	100,0	19	ohne Aktivitäten
	94,8	19	Bestandshaltung
	100,0	19	ohne Aktivitäten
	100,0	5	ohne Aktivitäten
	98,0	5	Zwischenholding
2)	100,0	10	ohne Aktivitäten
	100,0	5	Zwischenholding
3)	87,4	21	Bestandshaltung
	100,0	9	Zwischenholding
	100,0	23	ohne Aktivitäten
	89,9	23	Bestandshaltung
	89,9	10	Bestandshaltung
	89,9	11	Bestandshaltung
	100,0	11	ohne Aktivitäten
	100,0	11	ohne Aktivitäten
2)	100,0	11	ohne Aktivitäten
	100,0	11	ohne Aktivitäten
	89,9	11	Bestandshaltung
	100,0	11	ohne Aktivitäten
	89,9	1	Projektentwicklung
2)	100,0	1	Servicegesellschaft
	89,9	5	Zwischenholding
	100,0	1	ohne Aktivitäten
2)	100,0	5	Servicegesellschaft
	100,00	1	Holding
	89,9	39	Bestandshaltung
	100,0	39	Servicegesellschaft

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
42	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Berlin
43	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH	Berlin
44	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH	Berlin
45	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH	Berlin
46	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH	Berlin
47	WESTGRUND Immobilien IV. GmbH	Berlin
48	Westgrund Immobilien V. S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
49	Westgrund Immobilien VI. S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
50	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Ludwigshafen am Rhein
51	Westgrund Brandenburg S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
52	Westgrund VII S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
53	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH	Berlin
54	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG	Berlin
55	RESSAP - Real Estate Service Solution Applications - GmbH	Berlin
56	Xammit GmbH	Berlin
57	Magnus Zehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
58	Magnus Elfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
59	Zweite CM Real Estate GmbH	Berlin
60	Dritte CM Real Estate GmbH	Berlin
61	Vierte CM Real Estate GmbH	Berlin
62	TGA Immobilien Erwerb 3 S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
63	ADP Germany GmbH	Berlin
64	AFP III Germany GmbH	Berlin
65	RIV Harbour West MI 1 GmbH	Berlin
66	RIV Harbour East WA 1 GmbH	Berlin
67	RIV Total MI 2 GmbH	Berlin
68	RIV Central WA 2 GmbH	Berlin
69	RIV Square West MI 3 GmbH	Berlin
70	RIV Square East WA 3 GmbH	Berlin
71	RIV Channel MI 4 GmbH	Berlin
72	RIV Kornspeicher GmbH	Berlin
73	Magnus Zwölfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
74	Magnus Dreizehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
75	TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH	Berlin
76	Brack Capital Properties N.V. (BCP)	Amsterdam/Niederlande
77	Magnus Fünfzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
78	Magnus Sechzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
79	Brack German Properties B.V.	Amsterdam/Niederlande
80	Brack Capital (Düsseldorf-Rossstrasse) B.V.	Amsterdam/Niederlande
81	Brack Capital (Düsseldorf-Schanzenstraße) B.V.	Amsterdam/Niederlande
82	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.	Amsterdam/Niederlande
83	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.	Amsterdam/Niederlande
84	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.	Amsterdam/Niederlande

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
	100,0	39	Zwischenholding
	89,9	42	Bestandshaltung
	100,0	39	ohne Aktivitäten
	100,0	39	ohne Aktivitäten
	89,9	39	Bestandshaltung
	89,9	39	Bestandshaltung
	100,0	39	ohne Aktivitäten
	100,0	39	ohne Aktivitäten
	100,0	39	ohne Aktivitäten
	100,0	39	ohne Aktivitäten
2)	100,0	39	ohne Aktivitäten
	100,0	197	Komplementärin
1)	99,9	197	Bestandshaltung
	100,0	5	ohne Aktivitäten
	100,0	39	ohne Aktivitäten
	100,0	5	Zwischenholding
	100,0	5	Zwischenholding
	89,9	36	Bestandshaltung
	89,9	36	Bestandshaltung
	89,9	36	Bestandshaltung
	100,0	11	ohne Aktivitäten
	89,9	58	Bestandshaltung
	89,9	58	Bestandshaltung
	89,9	57	Bestandshaltung
	89,9	57	Bestandshaltung
	89,9	57	Projektentwicklung
	89,9	57	Bestandshaltung
	89,9	57	Bestandshaltung
	89,9	57	Bestandshaltung
	89,9	57	Bestandshaltung
	89,9	57	Projektentwicklung
	100,0	5	Zwischenholding
	89,9	5	Projektentwicklung
	89,9	73	Bestandshaltung
	62,8	1	Holding
	89,9	5	Projektentwicklung
	89,9	5	Projektentwicklung
	100,0	76	Zwischenholding
	99,9	79	Bestandshaltung
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	99,9	79	Bestandshaltung
	100,0	79	Bestandshaltung
	99,9	79	Bestandshaltung

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
85	Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V.	Amsterdam/Niederlande
86	Brack Capital (Remscheid) B.V.	Amsterdam/Niederlande
87	Brack Capital Theta B.V.	Amsterdam/Niederlande
88	Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co KG	Frankfurt am Main
89	BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH	Frankfurt am Main
90	Brack Capital Epsilon B.V.	Amsterdam/Niederlande
91	Brack Capital Delta B.V.	Amsterdam/Niederlande
92	Brack Capital Alfa B.V.	Amsterdam/Niederlande
93	Brack Capital (Hamburg) B.V.	Amsterdam/Niederlande
94	BCP Leipzig B.V.	Amsterdam/Niederlande
95	Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
96	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B. V.	Amsterdam/Niederlande
97	BCRE Essen Wohnen B.V.	Amsterdam/Niederlande
98	BCRE Duisburg Wohnen B.V.	Amsterdam/Niederlande
99	BCRE Dortmund Wohnen B.V.	Amsterdam/Niederlande
100	Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.	Amsterdam/Niederlande
101	Brack Capital Germany (Netherlands) Hedging B.V.	Amsterdam/Niederlande
102	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V.	Amsterdam/Niederlande
103	S.I.B. Capital Future Markets Ltd.	Tel Aviv/Israel
104	Brack Capital Labda B.V.	Amsterdam/Niederlande
105	LBHQ Investments B.V.	Amsterdam/Niederlande
106	RealProb (Rodelheim) C.V.	Amsterdam/Niederlande
107	RealProb Investment Germany (Netherlands) III B.V.	Amsterdam/Niederlande
108	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.	Amsterdam/Niederlande
109	Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.	Amsterdam/Niederlande
110	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.	Amsterdam/Niederlande
111	Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
112	Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.	Amsterdam/Niederlande
113	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
114	Brack Capital Beta B.V.	Amsterdam/Niederlande
115	Grafental Mitte B.V.	Amsterdam/Niederlande
116	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.	Amsterdam/Niederlande
117	Grafental GmbH & Co. KG	Düsseldorf
118	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.	Amsterdam/Niederlande
119	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI B.V.	Amsterdam/Niederlande
120	Brack Capital (Witten) GmbH & Co. Immobilien KG	Düsseldorf
121	Brack Capital Witten GmbH (GP)	Düsseldorf
122	Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.	Amsterdam/Niederlande

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
	99,9	79	Bestandshaltung
	99,9	79	Bestandshaltung
	100,0	79	Zwischenholding
	99,9	87	Bestandshaltung
	94,9	87	Komplementärin
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	52,29	79	ohne Aktivitäten
	37,61	76	
	10,10	5	
	52,29	79	ohne Aktivitäten
	37,61	76	
	10,10	5	
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	100,0	79	Zwischenholding
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	100,0	79	Zwischenholding
	99,9	96	Bestandshaltung
	99,9	96	Bestandshaltung
	99,9	96	Bestandshaltung
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	100,0	79	Servicegesellschaft
	100,0	102	Servicegesellschaft
	100,0	79	Zwischenholding
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	99,0	105	ohne Aktivitäten
	1,0	107	
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	99,9	79	Bestandshaltung
	100,0	79	Zwischenholding
	99,9	79	Zwischenholding
	99,9	79	Bestandshaltung
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	100,0	79	Zwischenholding
	89,9	79	Zwischenholding
	99,9	114	Projektentwicklung
	99,9	114	Projektentwicklung
	100,0	116	Projektentwicklung
	99,9	79	Bestandshaltung
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	100,0	119	ohne Aktivitäten
	100,0	119	Komplementärin
	100,0	79	Zwischenholding

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
123	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.	Amsterdam/Niederlande
124	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.	Amsterdam/Niederlande
125	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI B.V.	Amsterdam/Niederlande
126	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
127	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII B.V.	Amsterdam/Niederlande
128	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
129	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	Amsterdam/Niederlande
130	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.	Amsterdam/Niederlande
131	Brack Capital (Darmstadt Goebelstrasse) GmbH	Frankfurt am Main
132	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI B.V.	Amsterdam/Niederlande
133	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV B.V.	Amsterdam/Niederlande
134	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.	Amsterdam/Niederlande
135	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII B.V.	Amsterdam/Niederlande
136	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII B.V.	Amsterdam/Niederlande
137	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.	Amsterdam/Niederlande
138	Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.	Amsterdam/Niederlande
139	Brack Capital Wuppertal (Netherlands) B.V.	Amsterdam/Niederlande
140	Brack Capital (Wuppertal) GmbH	Frankfurt am Main
141	Invest Partner GmbH	Frankfurt am Main
142	Brack Capital Gelsenkirchen GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main
143	Brack Capital (Oberhausen) GmbH	Frankfurt am Main
144	Grafental Verwaltungs GmbH (pHG)	Düsseldorf
145	Brack Capital Kaufland Sarl	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
146	TPL Augsburg S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
147	TPL Bad Aibling S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
148	TPL Biberach S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
149	TPL Borken S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
150	TPL Geislingen S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
151	TPL Neckarsulm S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
152	TPL Vilshofen S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
153	TPL Ludwigsburg S.á r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
154	Brack Capital Eta B.V.	Amsterdam/Niederlande
155	Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V.	Amsterdam/Niederlande
156	Parkblick GmbH & Co. KG	Düsseldorf
157	Grafental am Wald GmbH (pHG)	Düsseldorf
158	Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V. "Holdco BV"	Amsterdam/Niederlande
159	Brack Capital Patros GmbH "Holdco GmbH"	Frankfurt am Main
160	Brack Capital Magdeburg I GmbH	Berlin
161	Brack Capital Magdeburg II GmbH	Berlin
162	Brack Capital Magdeburg III GmbH	Berlin
163	Brack Capital Magdeburg IV GmbH	Berlin
164	Brack Capital Magdeburg V GmbH	Berlin

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
	99,9	79	Bestandshaltung
	99,9	79	Bestandshaltung
	99,9	79	Bestandshaltung
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	99,9	79	Bestandshaltung
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	99,9	79	Bestandshaltung
	99,9	79	Bestandshaltung
	100,0	126	ohne Aktivitäten
	99,9	79	Bestandshaltung
	99,9	79	Bestandshaltung
	99,9	79	Bestandshaltung
	99,9	79	Bestandshaltung
	99,9	79	Projektentwicklung
	99,9	79	Bestandshaltung
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	100,0	79	ohne Aktivitäten
	93,9	140	Bestandshaltung
	99,2	83	Zwischenholding
	100,0	83	Komplementärin
	100,0	122	Komplementärin
	89,9	79	ohne Aktivitäten
	10,1	5	
	92,0	145	Bestandshaltung
	91,9	145	Bestandshaltung
	91,9	145	Bestandshaltung
	92,0	145	ohne Aktivitäten
	91,9	145	Bestandshaltung
	91,9	145	Bestandshaltung
	92,0	145	ohne Aktivitäten
	91,9	145	Bestandshaltung
	100,0	79	Zwischenholding
	100,0	79	Zwischenholding
	99,9	155	Bestandshaltung
	100,0	155	Komplementärin
	100,0	79	Zwischenholding
	100,0	158	Zwischenholding
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
165	Brack Capital Magdeburg VI GmbH	Berlin
166	Brack Capital Halle I GmbH	Berlin
167	Brack Capital Halle II GmbH	Berlin
168	Brack Capital Halle III GmbH	Berlin
169	Brack Capital Halle IV GmbH	Berlin
170	Brack Capital Halle V GmbH	Berlin
171	Brack Capital Leipzig I GmbH	Berlin
172	Brack Capital Leipzig II GmbH	Berlin
173	Brack Capital Leipzig III GmbH	Berlin
174	Brack Capital Leipzig IV GmbH	Berlin
175	Brack Capital Leipzig V GmbH	Berlin
176	Brack Capital Leipzig VI GmbH	Berlin
177	Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.	Amsterdam/Niederlande
178	RT Facility Management GmbH & Co. KG	Düsseldorf
179	RT Facility Management (Germany) GmbH (GP)	Düsseldorf
180	BCRE Kassel I B.V.	Amsterdam/Niederlande
181	Brack Objekt Kassel Hafenstrasse GmbH	Frankfurt am Main
182	Brack Capital (Kassel) GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main
183	RealProb Investment (Duisburg) B.V.	Amsterdam/Niederlande
184	Magnus Siebzehte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
185	Wasserstadt Co-Living GmbH	Berlin
186	WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth S.à r.l	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
187	WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth S.à r.l	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
188	Spree Röbbellweg 2 - 10 Verwaltungs GmbH	Berlin
189	ADO GROUP LTD.	Israel
190	BCP Invest Rostock B.V.	Amsterdam/Niederlande
191	BCP Invest Celle B.V.	Amsterdam/Niederlande
192	BCP Invest Castrop B.V.	Amsterdam/Niederlande
193	Eurohaus Frankfurt AG	Berlin
194	Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH (pHG)	Düsseldorf
195	Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. Immobilien KG	Frankfurt am Main
196	Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	Düsseldorf
197	Westgrund I. Halle S.à r.l.	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
198	RELD A 39. Wohnen S.à r.l	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
199	Spree Zweite Beteiligung Ost S.à r.l	Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg
200	8. Ostdeutschland Invest GmbH	Berlin
201	ADO 9230 Grundstücks GmbH	Berlin
202	ADO 9250 Grundstücks GmbH	Berlin
203	ADO 9270 Grundstücks GmbH	Berlin
204	ADO 9460 Grundstücks GmbH	Berlin
205	ADO 9500 Grundstücks GmbH	Berlin
206	ADO 9560 Grundstücks GmbH	Berlin

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	94,8	159	Bestandshaltung
	100,0	79	Zwischenholding
	100,0	177	Servicegesellschaft
	100,0	178	Komplementärin
	89,9	79	Zwischenholding
	10,1	5	
	94,9	180	Komplementärin
	100,0	180	Bestandshaltung
	100,0	79	Bestandshaltung
	99,9	5	ohne Aktivitäten
	100,0	5	Zwischenholding
	100,0	5	ohne Aktivitäten
	100,0	5	ohne Aktivitäten
	89,9	1	Bestandshaltung
	100,0	1	Holding
	100,0	79	Zwischenholding
	100,0	79	Zwischenholding
	100,0	79	Zwischenholding
	89,99	1	Bestandshaltung
	100,0	113	Komplementärin
	99,33	122	ohne Aktivitäten
	100,00	113	Bestandshaltung
	100,00	39	Zwischenholding
	100,00	19	ohne Aktivitäten
	100,00	1	ohne Aktivitäten
	89,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Verbundene Unternehmen, die Vollkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen werden		
207	Ahava Grundstücks GmbH	Berlin
208	Anafa Grundstücks GmbH	Berlin
209	Badolina Grundstücks GmbH	Berlin
210	Maya Grundstücks GmbH	Berlin
211	Melet Grundstücks GmbH	Berlin
212	Sharav Grundstücks GmbH	Berlin
213	Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Berlin

Nr.	Gesellschaft	Sitz
Unternehmen, die als assoziierte Unternehmen oder als Gemeinschaftsunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden		
214	ACCENTRO REAL ESTATE AG	Berlin
215	ADLER Real Estate Assekuranzmakler GmbH & Co. KG	Düsseldorf
216	AB Immobilien B.V.	Amsterdam/Niederlande
217	Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin
218	Brack Capital (Chemnitz) B.V.	Amsterdam/Niederlande
Unternehmen, die aus Wesentlichkeitsgründen nicht at Equity in den Konzernabschluss einbezogen wurden		
219	MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	Rotterdam / Niederlande
220	Stovago B.V.	Rotterdam / Niederlande

¹⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 b HGB bezüglich der Offenlegungspflichten in Anspruch zu nehmen

²⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 Abs. 3 HGB bezüglich der Offenlegungspflichten in Anspruch zu nehmen

³⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 Abs. 3 HGB bezüglich der Offenlegungspflichten des Lageberichtes in Anspruch zu nehmen

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
	89,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung
	93,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung
	89,90	5	Bestandshaltung

	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Geschäftstätigkeit
	6,2	1	Handel
	50,0	1	Versicherungsmakler
	25,0	5	Bestandshaltung
	25,0	5	Bestandshaltung
	59,9	79	Bestandshaltung
	50,0	1	ohne Aktivitäten
	50,0	1	ohne Aktivitäten

/// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, den 29. April 2023



Thierry Beaudempoulin
CEO/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

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

¹⁾ Stand 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

www.adler-ag.com
