

# 2022

INTEGRIERTER  
GESCHÄFTSBERICHT



## 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 ist die Adler Group S.A. (die „Gesellschaft“) ebenso wie ihre Tochtergesellschaften (zusammen bezeichnet als die „Adler Group“) 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 Gesellschaft fest davon ausgegangen, dass KPMG ihre Mandate für die Adler Group S.A. und ihre Tochtergesellschaften fortsetzen wird. Leider ist es anders gekommen: KPMG teilte der Gesellschaft am 17. Mai 2022 überraschend mit, nicht mehr als Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss der Adler Group S.A. und ihrer Tochtergesellschaften zur Verfügung zu stehen.

Seitdem hat die Gesellschaft 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 („Adler RE“), 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 Group S.A. in der **ungeprüften Version**. Darüber sind im Vorfeld alle relevanten Behörden und Organisationen detailliert informiert worden, um etwaige Sanktionen zu vermeiden.

Mittlerweile hat die Gesellschaft mit Unterstützung und in enger Abstimmung mit ihren Anleihegläubigern einen Restrukturierungsplan umgesetzt, 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 die Gesellschaft eine **geprüfte Version** des Jahres- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 nachreichen.

# Kennzahlen 2022

## Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Erträge aus Vermietung	369.354	495.092	88.037	150.742
EBITDA aus Vermietung	148.235	227.748	29.999	58.569
EBITDA-Marge aus Vermietung	60,6 %	65,8 %	52,6 %	67,4 %
Gesamt-EBITDA	95.080	208.246	15.746	(10.878)
FFO 1 (aus Vermietung)	86.779	137.072	18.811	34.226
FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)	(15.806)	60.883	(14.569)	(73.590)

## Weitere Kennzahlen

### Wohnimmobilien<sup>(\*)</sup>

	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Gewichtete monatliche Ø-Miete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,58	7,45
Gesamtleerstandsquote	1,3 %	1,1 %
Anzahl der Einheiten	26.202	27.469
Flächenbereinigtes Mietwachstum	1,5 %	2,5 %

(\*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Einheiten, die sich in der Renovierung oder Entwicklung befinden, sind nicht mit eingeschlossen.

## Bilanz

### In TEUR mit Ausnahme der Angaben je Aktie

	31. Dez. 2022 <sup>(*)</sup>	31. Dez. 2021 <sup>(*)</sup>
EPRA-LTV	74,5 %	62,7 %
EPRA-NRV	2.540.793	4.649.372
EPRA-NRV je Aktie (EUR)	21,62	39,57
EPRA-NTA	2.440.111	4.268.575
EPRA-NTA je Aktie (EUR)	20,77	36,33

(\*) Bereinigt um die BCP IFRS 5-Darstellung, die nicht berücksichtigt wurde; entsprechende Posten wurden in die jeweiligen Bilanzpositionen umgegliedert.

# Inhalt

## 1 An unsere Stakeholder

- 06 Unternehmensüberblick
- 08 Brief des Vorsitzenden des Verwaltungsrats
- 12 Brief an die Investoren
- 16 Adler Group-Aktie
- 18 Nachhaltigkeitspolitik<sup>(\*)</sup>
- 24 EU-Taxonomie<sup>(\*)</sup>
- 36 Corporate Governance Bericht<sup>(\*)</sup>
- 55 Zusammenfassung Vergütungsbericht
- 60 Verantwortung für die Umwelt<sup>(\*)</sup>
- 64 Verantwortung für die Gesellschaft/Soziales<sup>(\*)</sup>

## 2 Konzernlagebericht

- 76 Grundlagen des Konzerns
- 84 Portfolio Überblick
- 88 Wirtschaftsbericht
- 98 Wesentliche Ereignisse
- 108 Prognosebericht
- 109 Chancen- und Risikobericht
- 125 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## 3 Konzernabschluss

- 128 Konzernbilanz
- 130 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 131 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 132 Konzernkapitalflussrechnung
- 134 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 136 Konzernanhang

## 4 Jahresabschluss

- 258 Bilanz
- 260 Gewinn- und Verlustrechnung
- 261 Anhang zum Jahresabschluss

## 5 Appendix: Nachhaltigkeitskennzahlen<sup>(\*)</sup>

## 6 Finanzkalender & Impressum

(\*) Nicht-finanzielle Berichterstattung (Corporate Governance Bericht nur Teil Compliance)

# Willkommen bei der Adler Group

Die Adler Group S.A. (die „Gesellschaft“) ist eine Immobiliengesellschaft mit Sitz in Luxemburg, die sich auf die Verwaltung und die Entwicklung von ertragsstarken Mehrfamilien-Wohnimmobilien in Deutschland spezialisiert hat.

Zusammen mit den Konzerngesellschaften (die „Adler Group“) hält und verwaltet sie rund 26.200 Mietwohnungen, zum überwiegenden Teil in Berlin (ca. 65 % des Immobilienbestands) sowie in Nordrhein-Westfalen (ca. 30 % des Immobilienbestands).

Neben dem Mietwohnungsportfolio hält die Adler Group auch ein Portfolio mit Entwicklungsprojekten in den größten Städten Deutschlands. Diese Entwicklungsprojekte werden in erster Linie über Forward Sales oder Vorabverkäufe realisiert, wobei die so generierten Erlöse genutzt werden, um die Kapitalstruktur der Gesellschaft zu optimieren.

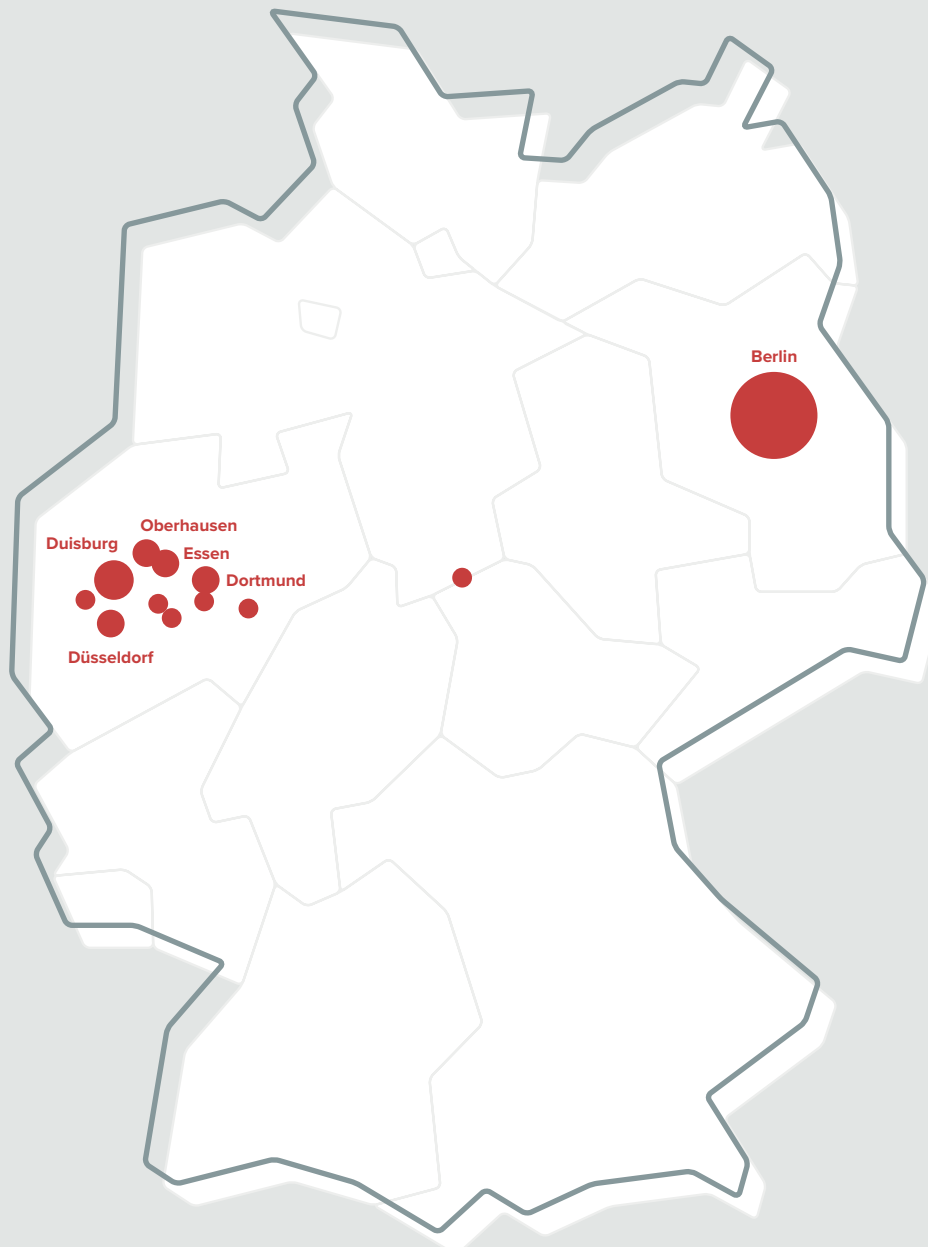
Die Belegschaft der Adler Group belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 731 Mitarbeiter an verschiedenen Standorten in Luxemburg und Deutschland.


## BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

26.202

Einheiten

## Mietportfolio zum 31. Dezember 2022<sup>(\*)</sup>



 Standorte der Mietwohnungen

<sup>(\*)</sup> Bestand an Mietwohnungen inkl. aller Standorte mit >100 Mieteinheiten, excl. der Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert werden.

# Brief des Vorsitzenden des Verwaltungsrats





## Liebe Aktionäre,

der Krieg in der Ukraine beschreibt einen Wendepunkt in der jüngeren Geschichte Europas. Er ist der brutalste und rücksichtsloseste Eingriff in die Geschicke Europas nach dem Zweiten Weltkrieg und wird hoffentlich nicht zu einem russischen Erfolg führen. Dass ich meinen Brief an Sie mit dieser Aussage und Hoffnung beginne, hat zum einen damit zu tun, dass kein Unternehmen die Augen vor dem verschließen darf, was um uns herum geschieht. Zum anderen hat es auch damit zu tun, dass die Auswirkungen des Krieges auch die Adler Group S.A. und alle unsere Anspruchsgruppen betreffen; Mieter müssen die erhöhten energetischen (Neben-)Kosten stemmen, Lieferanten spüren die Inflation. Die Umstände unseres wirtschaftlichen Handelns und damit die Märkte haben ins Negative gedreht! Was negativ an den Immobilienmärkten geworden ist, finden Sie in den Ausführungen des Senior Managements in diesem Geschäftsbericht.

Die Marktentwicklungen sind für die Adler Group besonders gravierend, weil Ihr Unternehmen – nach einem bewegten und schweren Jahr 2021 – in einem noch mehr bewegten und noch schwereren Jahr 2022 bestehen musste. Auch wenn wir viel angepackt und zum Besseren verändert haben, sind und bleiben wir ein Unternehmen,

---

*„Seien Sie versichert, dass wir alles getan haben und alles tun, um wieder „Kredit“ bei unseren Stakeholdern zu erhalten – also Reputation aufzubauen und Vertrauen zu bekommen.“*

um wieder „Kredit“ bei unseren Stakeholdern zu erhalten – also Reputation aufzubauen und Vertrauen zu be-

men, dass aktuell wenig Vertrauen bei seinen Stakeholdern und in der öffentlichen Wahrnehmung hat. Sie können es am Kurs der Adler-Aktie und auch der Anleihe-Notierungen ablesen. Dabei ist Vertrauen der Anfang von allem. Seien Sie versichert, dass wir alles getan haben und alles tun,

kommen. Ich möchte als Vorsitzender des Verwaltungsrats in diesem Zusammenhang auf folgende Punkte eingehen:

„Kredit“ ist nämlich ein gutes Stichwort: Wir haben im November 2022 einen Restrukturierungsplan vorgelegt, mit dem wir die Adler-Gesellschaften ohne wirtschaftlich schädlichen Zeitdruck restrukturieren wollen. Im Rahmen dieses Plans sollen auch frische Fremdmittel in Höhe von bis zu 937,5 Millionen EUR fließen. Dieser mit der Mehrheit unserer Anleihegläubiger vereinbarte Plan ist von einer Minderheit zunächst blockiert worden. Wir mussten daher einen alternativen Rechtsweg über Großbritannien beschreiten; hier hat Mitte April 2023 der Londoner High Court nunmehr in unserem Sinne entschieden, so dass wir die dringend notwendige Restrukturierung der Adler-Gruppe umsetzen und dabei auslaufende Anleihen bedienen können. Insofern haben wir einen „Kredit“ am Kapitalmarkt erhalten, den wir auf keinen Fall verspielen wollen.

Nun zum „Kredit“ bei den Wirtschaftsprüfungsgesellschaften: Wie Sie sicher in den Medien verfolgt haben, hat uns unser langjähriger Wirtschaftsprüfer, die KPMG in Luxembourg und Deutschland, im Mai 2022 ihr Prüfungsmandat aufgekündigt und ist nur noch bei dem Teilkonzern BCP tätig. Dies wurde in den Medien und anderswo häufig mit unserer angeblichen Kritik an KPMG verknüpft. Deshalb lassen Sie mich an dieser Stelle noch einmal hervorheben, dass sich unsere Kritik an der Arbeit von KPMG immer und ausschließlich auf die von uns beauftragte forensische Sonderuntersuchung von KPMG bezogen hat. An keiner Stelle haben wir die davon unabhängige Arbeit der Abschlussprüfer von KPMG in der Öffentlichkeit kritisiert.

---

*„Mitte April 2023 hat der Londoner High Court in unserem Sinne entschieden, so dass wir die dringend notwendige Restrukturierung der Adler-Gruppe umsetzen und dabei auslaufende Anleihen bedienen können.“*

Insofern kam die Kündigung von KPMG für uns überraschend, um nicht zu sagen zur Unzeit, und war für uns schwer nachvollziehbar. Wir mussten die Entscheidung akzeptieren und haben das Mandat folgerichtig neu ausgeschrieben sowie danach Einzelansprachen mit allen relevanten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften geführt. Auch über diesen Weg haben wir keinen Abschlussprüfer finden können. Selbst die gerichtliche Bestellung der KPMG für den deutschen Abschluss unserer Tochtergesellschaft Adler RE hat diese nicht angenommen.

So stehen wir Mitte April 2023 vor folgender Situation: Wir legen Ihnen den ungeprüften Jahres- und Konzernabschluss vor, auch wenn die Prüfung zumindest in Deutschland gesetzlich vorgeschrieben ist. Über diesen Sachverhalt sind alle relevanten Behörden und Organisationen informiert worden – ebenso darüber, dass im Rahmen des nun umsetzbaren Restrukturierungsplanes die Fristen bis zur Vorlegung eines geprüften Abschlusses für 2022 – und übrigens auch für den Abschluss 2023 – von den Anleihegläubigern bis zum 30. September 2024 verlängert worden sind. Auch wissen alle Behörden und Organisationen detailliert von unseren Bemühungen und Zugeständnissen, einen Abschlussprüfer zu finden.

—  
*„Wir haben die Governance, das Reporting und das Compliance-System der Adler-Gruppe im zurückliegenden Jahr grundlegend renoviert und klare Berichtsstrukturen und Verantwortlichkeiten geschaffen.“*

Den uns aktuell in weiteren Gesprächen, die noch nicht abgeschlossen sind. Aber man muss es klar festhalten: Ohne Prüfer droht der Adler-Gruppe eine existenzbedrohende Situation, da das Senior Management an-

Dass wir als börsennotiertes Unternehmen im Prime Standard bis dato keinen Abschlussprüfer bestellen konnten, ist eine in Deutschland einmalige Situation. Deshalb werden wir nicht ruhen, bis wir einen Abschlussprüfer für unseren Konzern gefunden haben werden. Wir befinden

sonsten auf Sicht keine Fortführungsprognose feststellen kann. Auch diese ist Teil des Restrukturierungsplanes. Wir werden Sie über die weitere Entwicklung zeitnah informieren.

Die Adler-Gruppe hatte auch deshalb viel „Kredit“ verspielt, weil ihre Unternehmensstrukturen in keiner Weise den berechtigten Ansprüchen am Kapitalmarkt gerecht geworden sind. Wir haben die Governance, das Reporting und das Compliance-System der Adler-Gruppe im zurückliegenden Jahr grundlegend überarbeitet und klare Berichtsstrukturen und Verantwortlichkeiten geschaffen. Wir sind überzeugt davon, dass diese Veränderungen eine unvoreingenommene und unabhängige Prüfung möglich machen.

Soweit meine drei Bemerkungen zum „Kredit“ bei unseren Anspruchsgruppen. Jenseits dieser Bemerkungen möchte ich auf einen Punkt eingehen, den ich in meinem Brief an Sie im vergangenen Jahr erwähnt hatte: Die Werthaltigkeit unseres Portfolios. Ich habe vor einem Jahr geschrieben, dass ich den Ruf zum Mitglied und die Wahl zum Vorsitzenden des Verwaltungsrats Ihres Unternehmens nicht angenommen hätte, wenn ich nicht vom „grundlegenden Wert unserer Adler überzeugt wäre“. Auch wenn sich der Markt gedreht hat, bleibe ich bei dieser Aussage. Der Markt hat sich und wird sich korrigieren, aber der grundlegende Wert des Portfolios ist vorhanden. Genau aus diesem Grund wollen wir die Restrukturierung selbst in die Hand nehmen, auch wenn das ein alles andere als einfacher Weg wird.

Unser erklärtes Ziel ist es, die legitimen Interessen unserer Stakeholder weitestgehend, verantwortlich und ausgleichend zu erfüllen.

Auf diesem Weg begleiten mich als Vorsitzender des Verwaltungsrats die unabhängigen Mitglieder Thomas Zinnöcker, der das Investment and Financing Committee leitet, Thilo Schmid, der das Audit Committee führt, sowie Thierry Beaudemoulin, der als CEO und sogenannter Daily Manager das Senior Management Team (SMT) führt. Dem SMT gehört, erst interimistisch (ab 1. Juni 2022) und

seit dem 1. September 2022 fest, Thomas Echelmeyer als CFO (Chief Financial Officer) an. Es ist geplant, Herrn Echelmeyer der nächsten Hauptversammlung als Mitglied des Verwaltungsrats vorzuschlagen.

Wir sind außerdem im Verwaltungsrat und mit den Anleihegläubigern zum Schluss gekommen, sowohl das operative Management als auch den Verwaltungsrat personell zu verstärken. Für das Management sind wir in abschließenden Gesprächen mit Kandidaten für die Rolle des Chief Restructuring Officers (CRO); im Verwaltungsrat suchen wir weiter einen kapitalmarkt-affinen, unabhängigen Kandidaten.

Zum Schluss möchte ich noch auf die Aktivitäten des Verwaltungsrats eingehen: Das Jahr 2022 war nicht weniger turbulent als 2021, was sich anhand von 38 Sitzungen des Verwaltungsrats ablesen lässt. Im Vorjahr waren es „lediglich“ 21 Sitzungen. Hinzu kommen 13 Sitzungen des Audit Committees, sieben des Investment and Financing Committees sowie fünf Sitzungen des Nomination and Compensation Committees, dem ich als Verwaltungsratsvorsitzender vorstehe.

*„Nicht alles, was geschehen ist, haben wir verursacht, aber wir müssen es Ihnen gegenüber umfassend verantworten. Wir werden alles in unserer Macht stehende tun, um die Adler-Gruppe aus eigener Kraft restrukturieren zu können.“*

stehende tun, um die Adler-Gruppe aus eigener Kraft restrukturieren zu können. Das wird weiter viel Geduld und Langmut von Ihnen erfordern. Ein ebenso großer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in sehr schwerer Zeit für unser Unternehmen und die Im-

mobilenbranche täglich draußen ihren Job machen. Eines ist klar: Wir werden das nur gemeinsam schaffen.

Ihr Stefan Kirsten



**Professor Dr. A. Stefan Kirsten**

VORSITZENDER DES VERWALTUNGSRATS

# Brief an die Investoren

*Liebe Aktionäre,*

2022 war ein besonderes Jahr – und in vielerlei Hinsicht nicht einfach. Es stellte uns nicht nur vor politische und gesellschaftliche, sondern auch vor wirtschaftliche Herausforderungen. Diese prägten das Umfeld, in dem sich die Adler Group im Jahr 2022 bewegte, und verschärften Trends, die schon länger bestehen und erhebliche Auswirkungen auf Akteure im Immobilienmarkt haben. Die Inflation nahm aufgrund massiver Preissteigerungen bei Energie und Rohstoffen weiter zu. Anspannungen oder Unterbrechungen bei den Lieferketten und die sich daraus ergebende Materialknappheit belasteten auch weiterhin das Baugewerbe und den Immobiliensektor.

**Investments in Immobilien durch makroökonomische Trends und globale Unsicherheiten belastet**

Die Zentralbanken reagierten auf die hohen Inflationsraten mit mehreren Leitzinserhöhungen von erstaunlicher Dimension und Häufigkeit. Die damit verbundenen höheren Kapitalkosten wirkten sich insbesondere auf kapitalintensive Branchen wie den Immobiliensektor aus und drückten auch auf die Immobilienbewertungen. Die geopolitische und wirtschaftliche Situation und Unsicherheit



hat fundamentale Folgen, die sich nicht zuletzt auf dem Immobilienmarkt und bei den Projektentwicklungen zeigen und weiter zeigen.

Das Geschäftsjahr 2022 der Adler Group war von diesen Entwicklungen geprägt, gleichzeitig spielten aber auch die strategischen Portfolioverkäufe, die wir im Jahr 2021 eingeleitet und 2022 weiter umgesetzt haben, eine große Rolle. Die Vereinbarung, die die Adler Group im November 2022 mit ihren Anleihegläubigern traf, stellt einen wichtigen Meilenstein auf dem Weg zur Sicherung der finanziellen Stabilität des Konzerns dar. Unser Vorschlag wurde von der überwältigenden Mehrheit der Anleihegläubiger unterstützt, und für die stets konstruktiven, fairen und von gegenseitigem Respekt geprägten Gespräche mit ihnen sind wir außerordentlich dankbar. Nach der Entscheidung des Londoner High Court können wir nun unseren Restrukturierungsplan umsetzen.



Die Umsetzung des Restrukturierungsplans wird herausfordernd und sich auch insofern auf die Adler Group auswirken, als dass sie zu weiteren Liquiditätseinschränkungen führen könnte. Wir sind also noch nicht ganz über den Berg, da es weiterhin Risiken gibt, die unsere Liquidität bedrohen, wie etwa die ungelöste Frage in Bezug auf einen Wirtschaftsprüfer oder auch höher als erwartete Restrukturierungskosten. Stellenstreichungen waren unumgänglich, um unsere Kostensenkungsziele zu erreichen, und dies ist immer eine sehr schwere Entscheidung. Als Teil dieser Maßnahmen, werden wir unsere Dividende für 2022 noch einmal aussetzen und neue Aktien an unsere Gläubiger ausgeben.

#### **Markttrends stellen Entwicklung der Immobilienwerte auf eine stabile Grundlage**

Trotz aller Schwierigkeiten, mit denen die Akteure des Wohnimmobilienmarktes derzeit zu kämpfen haben: Die Voraussetzungen für eine stabile Wertentwicklung sind gegeben. Dies ist unter anderem Schlüsselfaktoren wie

der weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum, besonders in Metropolregionen wie Berlin, zu verdanken. Der wachsenden Nachfrage steht ein anhaltend knappes Angebot gegenüber. Aufgrund der hohen Baukosten und der veränderten Finanzierungsbedingungen gehen die Neubauaktivitäten eher zurück. Zudem führen die höheren Zinssätze dazu, dass sich viele Haushalte kein Wohneigentum mehr leisten können. Diese Haushalte streben nun zusätzlich auf den bereits angespannten Mietmarkt. Auf die langfristigen Bewertungen von Bestandsimmobilien in wachsenden Städten hat dies eine stabilisierende Wirkung.

Auch im Kerngeschäft der Adler Group spiegeln sich die beschriebenen Entwicklungen wider. Mit einer anhaltend geringen Leerstandquote von 1,3% zum Jahresabschluss und einem flächenbereinigten Wachstum der Mieterträge von 1,5% hat das Kernportfolio der Adler Group nochmals seine hohe Qualität beweisen können. Unsere Nettomietträge in Höhe von insgesamt 244,5 Millionen EUR im Geschäftsjahr 2022 übertrafen

unsere Erwartungen und das FFO1 erreichte mit 86,8 Millionen EUR passgenau unsere Zielmarke.

### **Konzentration auf Wertsteigerungen im Bestandsportfolio mit Schwerpunkt auf Berlin**

Im Rahmen ihrer strategischen Neuausrichtung konzentriert sich die Adler Group auf Wertsteigerungen ihres Bestandsportfolio mit Schwerpunkt auf Berlin. Wir veräußern Teile unserer Portfolios an anderen Standorten und nutzen die Erlöse zum Schuldenabbau, da eine umsichtige Reduzierung der Konzernverschuldung mit höchster Priorität vorangetrieben wird. Mit dem Verkauf größerer Portfolios an KKR/Velero und der Veräußerung des Waypoint-Portfolios haben wir diesbezüglich im Berichtsjahr wichtige Erfolge erzielt.

Einzelne, ausgewählte Projektentwicklungen, die strategisch besonders gut zu unserem Kernportfolio passen, werden wir unserem Bestandsportfolio hinzufügen. Die verbleibenden Projektentwicklungsaktivitäten sollen zurückgefahren werden, was ebenfalls sehr umsichtig er-

folgt, um die Konzernverschuldung abzubauen. Bei individuellen Projektentwicklungen streben wir einen Verkauf oder eine Kooperation mit strategischen Partnern an, wobei wir bei allen Transaktionen darauf achten werden, dass die Gegenleistung den tatsächlichen Wert der Assets auch widerspiegelt.

### **Nachhaltigkeit als Leitprinzip**

Nachhaltigkeit ist ein Leitprinzip für die weitere Entwicklung unseres Unternehmens. Dies betrifft für uns fünf wesentliche Handlungsfelder. Erstens haben wir uns zum Ziel gesetzt, CO<sub>2</sub>-neutral zu werden. Der Immobiliensektor ist ein wesentlicher Verursacher von Treibhausgasemissionen und muss daher eine entscheidende Rolle bei den Bemühungen zur Bekämpfung des Klimawandels spielen. Die Adler Group hat sich konkrete Ziele gesetzt, um ihre Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren. Bis 2030 streben wir an, unsere CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestandsportfolio im Vergleich zu 2020 zu halbieren. Wir konzentrieren uns zudem auf die Senkung des Energieverbrauchs in unseren Gebäuden, indem wir energieeffiziente Maßnahmen umsetzen und erneuerbare Energiequellen nutzen.

Zweitens wollen wir die Zufriedenheit unsere Mieterinnen und Mieter verbessern und sicherstellen: Die Adler Group wird in Zukunft (ab 2023) regelmäßig Mieterbefragungen durchführen, um den Grad ihrer Zufriedenheit zu ermitteln und Vorschläge zur Verbesserung unserer Gebäude und der Quartiere, in denen sie liegen, oder auch der durch die Adler Group erbrachten Services zu erheben.

Für unser drittes Ziel, die Sicherstellung der Zufriedenheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, müssen wir uns zunächst bewusst sein, dass die aktuelle Lage unseres Unternehmens nicht einfach ist für unsere Teams in der Adler Group. Wir sind besonders stolz, dass es uns trotz dieser Umstände gelungen ist, bei der jährlichen Befragung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Jahr 2022 höhere Ergebnisse in puncto Zu-



friedenheit erlangt zu haben als im Vorjahr. Dies zeigt auf eindrucksvolle Weise, dass unsere Bemühungen um mehr Transparenz, Vielfalt im Unternehmen, gute Sozialleistungen und mehr Möglichkeiten zur Personalentwicklung gewürdigt werden.

Im Rahmen ihres gesellschaftlichen Engagements – dem vierten Baustein unserer Nachhaltigkeitsstrategie – beteiligt sich die Adler Group aktiv an der Arbeit von Vereinen und Verbänden, fördert den Dialog mit Institutionen und Städten und engagiert sich in sozialen Projekten in und um die jeweiligen Quartiere und Liegenschaften. So ist die Adler Group beispielsweise Gründungsmitglied des von der Berliner Regierenden Bürgermeisterin ins Leben gerufenen Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen.

Im Jahr 2022 haben wir einen externen Dienstleister damit beauftragt, die Reife des Compliance Management-Systems zu prüfen. Das Compliance Management System ist Bestandteil unsere Corporate Governance, die wiederum die fünfte Dimension unserer ESG-Strategie darstellt. Die entsprechenden Empfehlungen haben wir in der Zwischenzeit analysiert und mit der Umsetzung begonnen. Die Adler Group hält sich an den Deutschen Corporate Governance Kodex und hat verschiedene Richtlinien erlassen und eine Compliance-Organisation eingerichtet, um so die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften sicherzustellen.

### **Schwerpunkt für 2023 liegt auf der weiteren Stabilisierung des Unternehmens**

Unser Schwerpunkt für 2023 liegt auf der weiteren finanziellen Stabilisierung der Adler Group. Dafür werden wir weitere Projektentwicklungen veräußern, die nicht zum Kerngeschäft gehören, wobei wir die Erlöse zur weiteren Reduzierung unserer Finanzverbindlichkeiten nutzen werden. Wir verkaufen unsere Projektentwicklungen jedoch nur unter der Bedingung, dass ein Preis gezahlt wird, der dem tatsächlichen Wert des entsprechenden Assets entspricht. Die mit unseren Anleihegläubigern getroffene Vereinbarung gibt uns ausreichend Zeit für mögliche Veräußerungen, weshalb wir im Markt nicht als zum

Verkauf gezwungener Verkäufer gelten. Zudem streben wir an, die operative Performance unseres Kerngeschäfts weiter zu steigern. Damit können wir den Rückgang der Nettomietträge aufgrund der Portfolioverkäufe im Jahr 2022 teilweise kompensieren. Wir erwarten daher für das Jahr 2023 Nettomietträge in der Größenordnung von 207 - 219 Millionen EUR.

2022 war ein besonderes und in vielerlei Hinsicht schwieriges Jahr für die Adler Group. An erster Stelle möchten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren unermüdlichen Einsatz danken. Auch unseren Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern, Investorinnen und Investoren, Aktionärinnen und Aktionären sind wir für ihre konstruktive Unterstützung in den letzten Monaten zu großem Dank verpflichtet. Wir wissen dies sehr zu schätzen.

Wir und das gesamte Adler Group-Team werden alles dafür tun, um Ihr Vertrauen in uns zu erfüllen.

Mit herzlichen Grüßen



Thierry  
Beaudemoulin  
CEO

Thomas  
Echelmeyer  
CFO

Sven-Christian  
Frank  
CLO

# Die Adler Group-Aktie

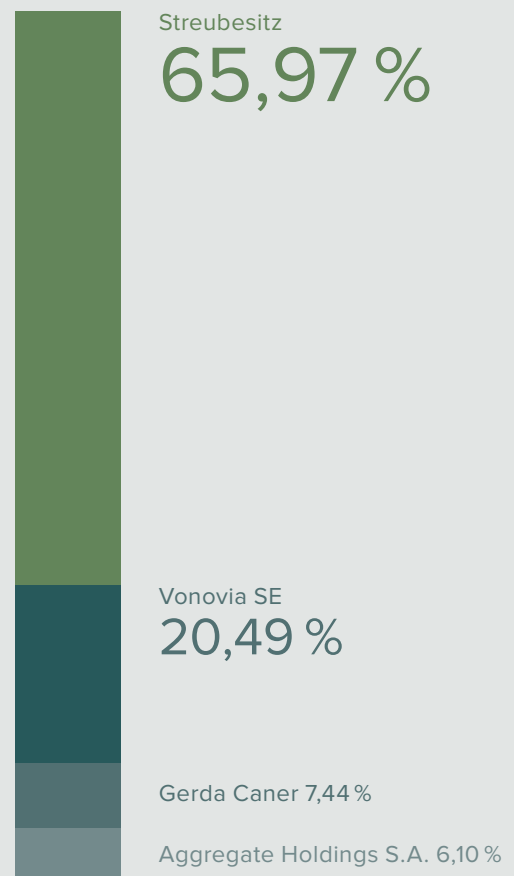
## Die Aktie

Aktiendaten (zum 31. Dezember 2022)

1. Handelstag	23. Juli 2015
Zeichnungskurs	20,00 EUR
Kurs zum Ende 2022	1,345 EUR
Höchster Kurs LTM	13,99 EUR
Tiefster Kurs LTM	1,341 EUR
Gesamtzahl der Aktien	117,5 Mio.
ISIN	LU1250154413
WKN	A14U78
Symbol	ADJ
Klasse	Dematerialisierte Aktien
Streubesitz	65,97%
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Prime Standard
EPRA-Indexe	FTSE EPRA / NAREIT Global Index, FTSE EPRA / NAREIT Developed Europe Index, FTSE EPRA / NAREIT Germany Index

## Aktionärsstruktur

(zum 31. Dezember 2022)





## Wichtige Marktdaten

Die Adler Group-Aktie ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. In dem am 31. Dezember 2022 endenden 12-Monatszeitraum wurde die Aktie in einer Kursbandbreite zwischen 1,341 EUR und 13,99 EUR gehandelt. Die Aktie der Adler Group ist in den relevanten Branchenindizes der EPRA-Indexfamilie vertreten.

## Aktionärsstruktur

Die Gesamtzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Adler Group beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 117,5 Millionen. Die Hauptaktionäre mit einem Anteil von mehr als 5 % waren zu diesem Zeitpunkt: Vonovia SE (20,49 %), Gerda Caner (7,44 %) und Aggregate Holdings S.A. (6,10 %)<sup>1)</sup>. Die verbleibenden 65,97 % im Streubesitz befindlichen Aktien wurden im Wesentlichen von institutionellen Investoren gehalten.

Die Adler Group hat sich im Rahmen des Restrukturierungsplans ihrer 100 %igen Tochtergesellschaft AGPS BondCo PLC, der am 12. April 2023 vom High Court of Justice für England und Wales genehmigt wurde, bereit erklärt, neue Aktien in einem Umfang auszugeben, der nach der Emission an die neuen Investoren (Anleihegläubiger der New Money Notes wie im Kapitel Wesentliche Ereignisse des Konzernlageberichts definiert) 22,5 % des Aktienkapitals der Adler Group entspricht (d. h. ungefähr 29 % des gegenwärtigen ausgegebenen gezeichneten Kapitals der Adler Group).

## Dividende

Nach Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen gemäß dem Restrukturierungsplan ist die Adler Group nicht berechtigt, für das Jahr 2022 und darüber hinaus Dividenden an die Aktionäre zu erklären oder auszuschütten.

<sup>1)</sup> Gemäß den offiziellen Mitteilungen durch die Aktionäre.

# Nachhaltigkeits- politik

## Unternehmen im Umbruch

In allen Bereichen nachhaltigen Wirtschaftens hat sich die Adler Group 2022 in die richtige Richtung bewegt. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen hat zugenommen, Themen der Corporate Governance wurden mit erheblichem Aufwand überprüft und verbessert, die Bemühungen um die Belange der Mieter:innen unverändert fortgesetzt. Und auch die Energieeffizienz, gemessen am spezifischen Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche, konnte 2022 verbessert werden. Das ist mit Blick auf den Klimawandel eine positive Entwicklung.

Allerdings konnte das Nachhaltigkeitsmanagement der Adler Group seinem selbstgesetzten, 2021 formulierten Anspruch in Bezug auf investive Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz 2022 nur eingeschränkt gerecht werden. Denn das Jahr 2022 war für die Adler Group in vielerlei Hinsicht ein Jahr des Umbruchs. Die finanziellen Rahmenbedingungen änderten sich, das Bestandsportfolio musste erheblich verkleinert werden und im Bereich der Entwicklungsprojekte war eine Neuausrichtung unumgänglich. Das alles hatte Auswirkungen auf Maßnahmen, die zur Verbesserung der Energiebilanz und damit auch zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes führen sollten. Einige konnten nicht weitergeführt werden, weil die entsprechenden Objekte veräußert worden sind, andernorts wurden ursprünglich vorgesehene Planungen zurückgestellt, solange unklar war, ob die betroffenen Objekte im Konzern verbleiben würden. Wiederum andere Maßnahmen wurden vorübergehend zurückgestellt, weil konkurrierenden Zielen wie etwa der Liquiditätssicherung kurzfristig eine höhere Bedeutung eingeräumt wurde.

Der Plan zur Halbierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, der im letzten Nachhaltigkeitsbericht vorgestellt wurde, soll 2023 auf Basis des dann vorhandenen Portfolios neu aufgestellt und bewertet werden.

## Nachhaltigkeitsmanagement

Nachhaltigkeit ist in der Organisationsstruktur der Adler Group fest verankert. Die Verantwortung für Nachhaltigkeit liegt gesamthaft beim Verwaltungsrat. Die Zuständigkeit für nachhaltiges Handeln im operativen Geschäft und die Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik ist dem Chief Legal Officer (CLO) zugewiesen, der das Senior Management und den Verwaltungsrat über alle wesentlichen Entwicklungen informiert.

Der CLO leitet das „Sustainability Board“ der Adler Group. In diesem Gremium sind Führungskräfte aus allen Unternehmensbereichen vertreten, die mit Nachhaltigkeitsaufgaben aktiv befasst sind. In regelmäßigen Sitzungen trifft das Sustainability Board alle Entscheidungen zu allen Themen, die für ein nachhaltiges Wirtschaften relevant sind. Es bestimmt den Aktionsplan nachhaltiger Maßnahmen, gibt entsprechende Nachhaltigkeitsindikatoren vor und kontrolliert die Umsetzung der Pläne. Das Sustainability Board sorgt außerdem für eine konzernweite Harmonisierung aller von den Fachabteilungen entworfenen Nachhaltigkeitskonzepte und -aktivitäten.

Die „Stabstelle Nachhaltigkeit“, die wiederum direkt an den CLO berichtet, kommuniziert den Aktionsplan in die jeweiligen Fachbereiche, ist in Sachen Nachhaltigkeit Ansprechpartner für alle Mitarbeiter:innen, bereitet die Entscheidungsvorlagen für das Sustainability Board vor und koordiniert die interne wie externe Nachhaltigkeitsberichterstattung der Adler Group. Darüber hinaus unterstützt die Abteilung Strategy & Organisational Development verschiedene Projekte aus dem Bereich Nachhaltigkeit, wie etwa die Umsetzung der Verpflichtungen, die sich aus der Taxonomie-Verordnung der EU ergeben.

## Nachhaltigkeitsziele

Wenn Unternehmen Nachhaltigkeitsziele verfolgen, fördern sie damit den Klimaschutz, sichern ein menschliches Miteinander oder vermitteln ihren Aktionären größere Transparenz über ihre inneren Abläufe. Sie fördern damit aber auch den eigentlichen wirtschaftlichen Zweck ihres Handelns. Denn das stetig steigende Interesse von Investoren, Geschäftspartnern, Mieter:innen und Mitarbeiter:innen an verantwortungsbewusstem Wirtschaften birgt geldwerte Chancen für nachhaltig agierende Unternehmen.

So erweitert etwa Nachhaltigkeit kombiniert mit einem guten ESG-Rating (Environmental, Social, Governance) die Finanzierungsmöglichkeiten, weil Anleger zunehmend nach nachhaltigen, umweltverträglichen und sozial verantwortlichen Investments suchen.

Politische Vorgaben, CO<sub>2</sub>-Bepreisung und steigende Energiekosten führen zu erhöhtem Bedarf an energieeffizienten, kostensparenden Gebäudelösungen, sowohl bei Neubauten als auch im Bestand. Mit innovativen Konzepten kann die Adler Group davon profitieren. Denn energetisch sanierte Wohnungen vermitteln nicht nur einen deutlich höheren Komfort, sie verursachen auch erheblich geringere Kosten für Heizung und Energie und verbessern daher in Summe die Wettbewerbsfähigkeit auf den Mietmärkten.

Nicht zuletzt führen Maßnahmen der Nachhaltigkeit dazu, dass die Attraktivität als Arbeitgeber steigt. In einem demografischen Umfeld, in dem Arbeitskräfte zunehmend knapp werden, ist ein fairer Umgang mit den Mitarbeiter:innen Voraussetzung dafür, Menschen mit den benötigten fachlichen Fähigkeiten für das Unternehmen zu gewinnen und zu binden.

Entsprechend sind die Nachhaltigkeitsziele der Adler Group zu verstehen, die sich 2022 im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich geändert haben. Geändert hat sich allenfalls die Intensität, mit der die Ziele verfolgt wurden. So wurden, wie bereits beschrieben, die meisten investiven Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs aufgrund der strukturellen Veränderungen zunächst zurückgestellt. Andererseits wurden die Maßnahmen zur Verbesserung der Corporate Governance intensiviert – auch um extern geäußelter Kritik auf eventuell vorhandene Mängel zu begegnen. Und den Mitarbeiter:innen gegenüber wurde mehr getan, um die Attraktivität als Arbeitgeber zu erhöhen.

Die Nachhaltigkeitsziele erstrecken sich über fünf Handlungsfelder:

### Klimaneutralität

Die Adler Group hat sich das Ziel gesetzt, die vom Bestandsportfolio ausgehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2030 um die Hälfte zu reduzieren (Basis 2020). Damit sollen auch die Ziele des Pariser Abkommens und die Vorgaben des nationalen Klimaschutzgesetzes (KSG) erreicht werden. Dieses Ziel bleibt unverändert bestehen, auch wenn 2022 entsprechende investive Maßnahmen weitgehend unterblieben sind.

Für Neubauten und energetische Modernisierungen gilt weiterhin, dass sie nach anerkannten Standards wie DGNB/LEED®/BREEAM zertifiziert werden und dabei mindestens die Stufen Gold bzw. „very good“ erreichen sollen. Neubauten werden klimaneutral geplant und errichtet.

### **Mitarbeiter:innenzufriedenheit**

Die Adler Group misst die Mitarbeiter:innenzufriedenheit an den Ergebnissen der mittlerweile jährlich stattfindenden Mitarbeiter:innenumfrage. Ziel ist, hier eine Beteiligung von mindestens 70 % der Belegschaft zu erreichen. 2022 war das noch nicht der Fall. Die Zufriedenheit lag 2022 höher als ein Jahr zuvor. Mitarbeiter:innen haben damit die Bemühungen um mehr Transparenz, Diversity, Verbesserung der monetären und nicht-monetären Benefits und der ausgedehnten Möglichkeiten zur Weiterbildung honoriert.

### **Mieter:innenzufriedenheit**

Die Adler Group will die Mieter:innen regelmäßig nach ihrer Zufriedenheit und zu Verbesserungsvorschlägen für Wohnumfeld und Service befragen. Eine derartige Umfrage war auch für 2022 vorgesehen. Wegen der starken Veränderungen im Portfolio kam die Umfrage aber nicht zustande, sodass sie auf 2023 verschoben wurde – in der Erwartung, dann Klarheit über den dauerhaften Bestand zu haben. Bis dahin nutzt die Adler Group die Fluktuationsrate als Indikator für die Mieter:innenzufriedenheit.

Erfahrungsgemäß ist Erreichbarkeit ein wesentlicher Faktor für Mieter:innenzufriedenheit. Um eine möglichst hohe Erreichbarkeit sicherzustellen, hat die Adler Group mit Unterstützung eines externen Call Center Dienstleisters die Erreichbarkeit rund um die Uhr sichergestellt.

### **Community Involvement**

Die Adler Group arbeitet aktiv in Verbänden mit, fördert den Dialog mit Institutionen und Städten und engagiert sich in quartier- und bestandsnahen sozialen Projekten.

### **Corporate Governance/Compliance**

Gute Unternehmensführung wird durch eine funktionierende Corporate Governance erreicht. Dazu orientiert sich die Adler Group am Deutschen Corporate Governance Kodex, hat unterschiedliche Richtlinien erlassen und eine Compliance-Organisation geschaffen, die für die Einhaltung der Regularien sorgt. Im Jahr 2022 hat der Konzern einen externen Dienstleister damit beauftragt, die Reife des Compliance Management-Systems zu prüfen. Die entsprechenden Empfehlungen haben wir in der Zwischenzeit analysiert und mit der Umsetzung begonnen.

### **Mitgliedschaften**

Im Bestreben, nachhaltig zu wirtschaften, sucht die Adler Group aktiv nach Vernetzung, Teilhabe und Austausch mit anderen Teilnehmern am wirtschaftlichen Leben. Das Unternehmen ist daher Mitglied in folgenden Organisationen, die sich den verschiedenen Aspekten von Nachhaltigkeit verschrieben haben.

### Mitgliedschaften in Organisationen, die sich für Nachhaltigkeit einsetzen

Global Compact	Die Adler Group bekennt sich zu den Prinzipien des „Global Compact“, einer Initiative der Vereinten Nationen (UN) für unternehmerische Verantwortung und Verbesserung in den Bereichen Menschenrechte, Arbeit, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Seit Juni 2021 ist Adler Group Teilnehmer im UN-Global Compact. Das Netzwerk aus UN und Unternehmen will die Globalisierung sozialer und ökologischer zu gestalten. Mit Berücksichtigung dieser Themen arbeiten die Unternehmen gleichzeitig daran mit, die „Sustainable Development Goals“ der UN zu erreichen.
DGNB	Die Adler Group ist Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), ein Verein, der sich für gute Gebäude und lebenswerte Quartiere einsetzt und damit für eine zukunftsfähig gebaute Umwelt. Ziel ist die Transformation des Bau- und Immobilienmarktes hin zu einem angemessenen Qualitätsverständnis als Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln. Mit mehr als etwa 1.300 Mitgliedern ist der Verein Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen. Vor diesem Hintergrund werden alle neuen Gebäude der Adler Group entsprechend geprüft. Grundsätzlich sollen die neuen Gebäude der hohen Nachhaltigkeitsstufe „DGNB Gold Standard“ oder einem anderen vergleichbaren Standard entsprechen.
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss	Monatlicher Gedanken- und Interessenaustausch zu allen Themen rund um Immobilien, die Energiewende und die Mobilität
Energieeffizienz-Netzwerk des BMWK der Energiemanagementgesellschaften der Wohnungsunternehmen	Quartalsweiser Austausch zu aktuellen Gesetzen, Studien und Pilotprojekten, informeller Austausch zu aktuellen Branchenentwicklungen, Bildung von Einkaufsgemeinschaften
DICO Deutsches Institut für Compliance e.V.	Publikationen, Veranstaltungen, Arbeitsmaterialien
buildingSMART Deutschland e.V.	Diverse Konferenzen/Vorträge/Veröffentlichungen, Fortbildungen, informeller Austausch, Arbeitskreise, Forschung und Entwicklung
GLCI German Lean Construction Institute e.V.	Diverse Konferenzen/Vorträge/Veröffentlichungen, Fortbildungen, informeller Austausch, Forschung und Entwicklung

### Berichterstattung

Der Nachhaltigkeitsbericht der Adler Group orientiert sich bei der Auswahl und Gewichtung der Themen am Prinzip der Wesentlichkeit. Zur Ermittlung der wesentlichen Themen analysiert die Adler Group regelmäßig die Ergebnisse des Stakeholder-Austausches, die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Tagesgeschäft, die als Mitglied der oben genannten Organisationen gewonnenen Einsichten sowie die aktuelle Marktentwicklung.

Zur Einschätzung von Themen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Unternehmen sind drei Perspektiven („Dimensionen“) relevant.

- Auswirkung („Impact“): Wie stark wirkt die (Geschäfts-)Aktivität der Adler Group hinsichtlich des jeweiligen Nachhaltigkeitsaspektes auf die Umwelt („Inside-out-Sichtweise“)?

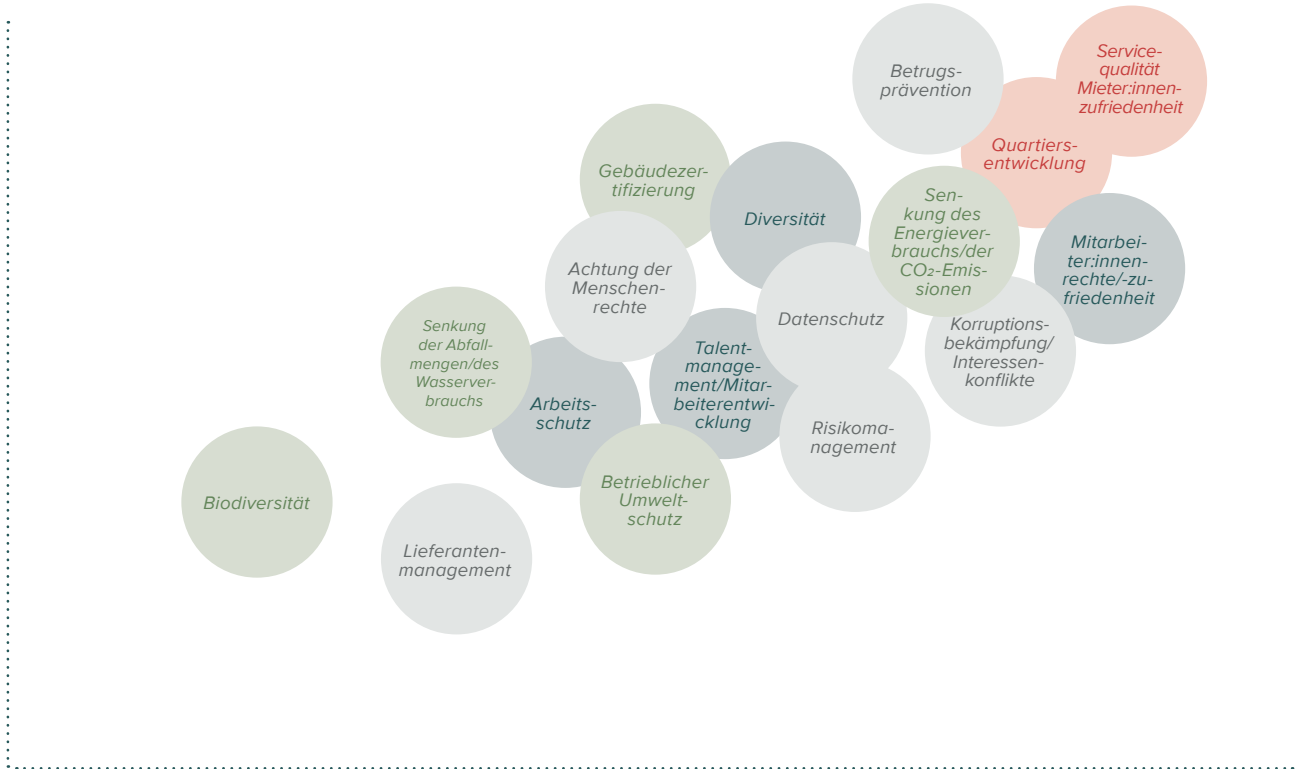
- Geschäftsrelevanz: Wie erheblich ist der Effekt des jeweiligen Nachhaltigkeitsaspektes von Seiten des Marktes und/oder der Stakeholder auf die Geschäftsentwicklung der Adler Group („Outside-in-Sichtweise“)?
- Stakeholder-Relevanz: Wie bedeutend ist das Verhalten der Adler Group bei den jeweiligen Nachhaltigkeitsaspekten für die Erwartungsbildung und Entscheidungsfindung der Stakeholder gegenüber der Adler Group?

Die Antworten auf diese Fragen geben Aufschluss über die Bedeutung und damit die Wesentlichkeit der einzelnen Aspekte und Themen aus Sicht der Nachhaltigkeit. Die nachstehende Grafik visualisiert die von der Adler Group als wesentlich erachteten Nachhaltigkeitsaspekte sowie deren Relevanz für die Stakeholder und für das eigene Geschäft.

Die Bedeutung von Nachhaltigkeit für die Adler Group

Stakeholder-Relevanz

hoch



mittel

hoch

Relevanz für die Adler Group

- Umwelt
- Soziales (Mieter)
- Soziales (Mitarbeiter)
- Corporate Governance

Die Darstellung der Nachhaltigkeitsleistung in diesem Geschäftsbericht erfasst die Adler Group S.A. und alle im Konzernabschluss konsolidierten Tochtergesellschaften sowie alle weiteren Beteiligungen der Konzerngesellschaften. Der Bericht wird anhand der Systematik der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt und enthält die nach dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz geforderten Informationen zu wesentlichen Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen, zur Achtung der Menschenrechte sowie zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Die Adler Group verpflichtet sich zur Transparenz gegenüber seinen Interessengruppen („Stakeholder“) und berichtet über alle nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte des Geschäfts und des Unternehmensumfelds. Damit entspricht sie auch Artikel 1730-1 des luxemburgischen Gesetzes vom 10. August 1915 über die Handelsgesellschaften, der vorsieht, dass der Konzernlagebericht eine nichtfinanzielle Erklärung enthalten sollte, die Informationen bereitstellt, die für das Verständnis der Entwicklung, der Performance, der Marktstellung und der Auswirkungen der Geschäftsaktivitäten des Konzerns erforderlich sind, und zwar mindestens in Bezug auf Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange, die Achtung der Menschenrechte sowie die Bekämpfung von Korruption und Bestechung, einschließlich: einer kurzen Beschreibung des Geschäftsmodells des Konzerns, einer Beschreibung der Konzernstrategien in den betreffenden Bereichen (inkl. der angewandten Due-Diligence-Prozesse), der Ergebnisse dieser Strategien, der wichtigsten Risiken in Bezug auf die Geschäftsaktivitäten des Konzerns im Zusammenhang mit diesen Bereichen (inkl., falls relevant und verhältnismäßig, seiner Geschäftsbeziehungen, Produkte oder Dienstleistungen, die möglicherweise in diesen Bereichen nachteilige Auswirkungen haben könnten, und der Art und Weise, wie der Konzern mit diesen Risiken umgeht) und nichtfinanzieller Leistungsindikatoren, die für die jeweiligen Geschäftsaktivitäten relevant sind.

Zudem entspricht die Adler Group damit Artikel 68bis und 68ter des luxemburgischen Gesetzes vom 19. Dezember 2002 über das Handels- und Gesellschaftsregister sowie die Buchführung und den Jahresabschluss von Unternehmen, der vorsieht, dass der Corporate Governance-Bericht unter anderem den Corporate Governance-Kodex (oder relevante Informationen über die Corporate Governance), eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der internen Kontrollen und des Risikomanagements des Unternehmens sowie eine Beschreibung der Strategie zur Förderung personeller Vielfalt (Diversity Policy) enthält.

Da die Geschäftsaktivitäten der Adler Group im Wesentlichen auf Deutschland beschränkt sind, genügt der Bericht zudem vollumfänglich den Anforderungen an eine nichtfinanzielle Erklärung gemäß den in den §§ 315b und c in Verbindung mit §§ 289b bis e des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments. Die Adler Group steuert das operative Geschäft über finanzielle Kenngrößen und Leistungsindikatoren; daher existieren keine nicht finanziellen Leistungsindikatoren, die für die Geschäftstätigkeit von wesentlicher Bedeutung sind (§ 289c Absatz 3 Nr. 5 HGB). In der Konsequenz besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen den im Konzernabschluss ausgewiesenen Beträgen gemäß § 289c Absatz 3 Nr. 6 HGB und den fünf nichtfinanziellen Aspekten gemäß § 289c Absatz 2 Nr. 1 bis 5 HGB.

# EU-Taxonomie

Die EU-Taxonomie (Verordnung EU 2020/852) ist das Regelwerk der Europäischen Union (EU), das klassifiziert, welche Wirtschaftsaktivitäten von Unternehmen als ökologisch nachhaltig gelten. Es ist ein wesentlicher Bestandteil des Aktionsplans „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ der Europäischen Kommission zur Umlenkung von Kapitalflüssen hin zu nachhaltigen Investitionen. Die Verordnung trat im Juli 2020 in Kraft und soll dazu beitragen, das Wirtschafts- und Finanzsystem so zu verändern, dass bis zum Jahr 2050 in der EU-Klimaneutralität erreicht wird.

Im Rahmen der Taxonomie hat die EU sechs Klimaziele formuliert und festgelegt:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Diese Ziele spielen bei der Beurteilung von Wirtschaftsaktivitäten hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle. Denn gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie gelten wirtschaftliche Aktivitäten dann als nachhaltig (taxonomiekonform), wenn sie

- zu mindestens einem dieser sechs Umweltziele einen wesentlichen Beitrag leisten;
- nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer anderer Umweltziele führen („Do no significant harm“ (DNSH));
- und den Mindestschutz einhalten („Minimum Safeguards“).

Nachhaltige Maßnahmen sind also solche, die zu mindestens einem der Umweltziele einen wesentlichen Beitrag leisten, ohne dabei ein anderes Umweltziel sowie die Anforderungen an den Mindestschutz zu verletzen.

## Berichtspflicht für Unternehmen

Gemäß der Taxonomie-Verordnung in Verbindung mit der Non-Financial Reporting Directive (NFRD) fällt die Adler Group als kapitalmarktorientiertes, großes Unternehmen mit mehr als 500 Mitarbeitern in den Anwendungsbereich und ist daher seit dem Geschäftsjahr 2021 verpflichtet, Angaben zur Taxonomie in ihrer nichtfinanziellen Berichterstattung aufzunehmen.

Die Angaben zur Taxomiefähigkeit müssen nun im Geschäftsjahr 2022 um Angaben zur Taxomiekonformität in Bezug auf die ersten beiden EU-Umweltziele ergänzt werden.

Die Berichtspflichten zur Konformität gemäß EU-Taxonomie sind neu. Daher gibt es an einigen Stellen Unsicherheiten in Bezug auf die Auslegung einzelner Passagen oder Empfehlungen.

Mögliche Auslegungsspielräume hat die Adler Group nach bestem Ermessen vorgenommen. Ein verbindlicher Berichtsstandard wird zwar von allen Beteiligten angestrebt, kann aber im Sinne von Best-Practice-Lösungen möglicherweise erst im Laufe der Zeit erreicht werden, was dann zu gewissen Anpassungen in zukünftigen Berichten führen kann. Für die Berichterstattung 2022 hat die Adler Group die EU-Taxonomie Bewertungskriterien gemäß der EU-Taxonomie Verordnung herangezogen sowie die FAQs insbesondere von Februar und Dezember 2022, die durch die EU-Kommission veröffentlicht wurden.



Ob eine Wirtschaftsaktivität zur Erreichung von Umweltzielen beitragen kann, ist von Unternehmen anhand bestimmter, von der Taxonomie vorgegebener Kriterien, einzuschätzen. Diese liegen bisher nur für die ersten beiden Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ vor und sind im Annex I und II des Klimarechtsaktes festgehalten. Künftig soll die Berichterstattung um die Umweltziele 3 bis 6 erweitert werden.

### **Taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten im Rahmen der EU-Taxonomie**

In einer Analyse wurden bereits für das Geschäftsjahr 2021 alle Wirtschaftsaktivitäten der Adler Group auf ihre Taxonomiefähigkeit gem. Annex I und II des Klimarechtsaktes überprüft. Das Geschäftsmodell der Adler Group besteht überwiegend in der Vermietung bestehender Wohnungen und zu einem geringeren Teil in der Projektentwicklung, also dem Neubau von Quartieren. Grundsätzlich kann das Hauptgeschäft der Adler dem in der Taxonomie-Verordnung aufgeführten Sektor „7. Baugewerbe und Immobilien“ zugeordnet werden.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Analyseergebnisse zur Taxonomie aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr validiert. Da sich das Geschäftsmodell der Adler Group nicht grundlegend verändert hat, entsprechen die im Berichtsjahr 2022 ermittelten taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten mit Ausnahme der Aktivitäten 7.2 im Wesentlichen denen des Vorjahres. Die Adler Group hat hinsichtlich der Umsatzerlöse sowie für die Betriebsausgaben zwei taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten identifiziert:

**7.1** „Neubau“,

**7.7** „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ (Vermietung von eigenen Gebäuden und Wohnungen)

Nicht taxonomiefähig sind im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung bzw. Gebäudedienstleistungen von nicht mehr im Eigentum befindlichen Immobilien. Neben den beiden Aktivitäten 7.1 und 7.7 wurden für die Investitionsausgaben folgende Wirtschaftsaktivitäten grundsätzlich als taxonomiefähig eingestuft:

**7.3** „Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“ und

**7.5** „Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“

Da im Geschäftsjahr 2022 für die Aktivitäten 7.3 und 7.5 allerdings keine Investitionsausgaben in wesentlicher Höhe anfielen, sind sie auch kein Bestandteil im folgenden Bericht.

In der EU-Taxonomie Berichterstattung der Adler Group 2021 wurde erwähnt, dass die Wirtschaftsaktivitäten des Sektors „4. Energie“, sowie die Wirtschaftsaktivitäten 7.4 „Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden“ und 7.6 „Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien“ der EU-Taxonomie künftig eine Rolle für die Adler Group spielen könnten. Im Geschäftsjahr 2022 war das aber nicht der Fall. Das Geschäftsmodell der Adler Group könnte sich in Zukunft allerdings in diese Richtung bewegen. Das ist in der aktuellen Phase des Umbruchs, im Zuge der Portfolio-Anpassungen und mit Blick auf die gegenwärtigen finanziellen Herausforderungen aber nur schwer abzuschätzen. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Pilotprojekt für Wirtschaftsaktivitäten unter 7.4 in Kooperation mit einem Anbieter von Ladestationen für Elektrofahrzeuge gestartet.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Adler Group die Anforderungen der Taxonomie strukturell in ihren Rechenwerken verankert. Dazu wurde ein Projekt aufgesetzt, an dem alle betroffenen Fachabteilungen beteiligt waren. Nachdem bereits im Vorjahr die wesentlichen Wirtschaftsaktivitäten auf ihre Taxonomiefähigkeit untersucht wurden, ging es insbesondere darum, die Taxonomiekonformität von Umsatzerlösen, Investitions- und Betriebsausgaben anhand der vorgegebenen technischen Bewertungskriterien gemäß dem Delegierten Rechtsakt zu bewerten.

### **Taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivitäten im Rahmen der EU-Taxonomie**

Nach den Vorgaben der EU-Taxonomie besteht die Prüfung der Taxonomiekonformität aus drei Schritten:

1. Der Überprüfung, ob eine Wirtschaftsaktivität einen wesentlichen Beitrag zu einem Umweltziel leistet (im Fall der Adler Group sind die Kriterien dafür regelmäßig auf Ebene des jeweiligen Vermögenswertes zu prüfen),
2. der Überprüfung, dass dabei kein anderes der Umweltziele verletzt wird („DNSH“) und
3. der Überprüfung, ob die Wirtschaftsaktivität unter Bedingungen erfolgt, die dem Mindestschutz („Minimum Safeguards“, Prüfung erfolgt auf Unternehmensebene) gerecht werden.

Bei der Adler Group zahlen sämtliche Wirtschaftsaktivitäten vorrangig auf das erste Umweltziel („Klimaschutz“) ein.

### **Prüfung des wesentlichen Beitrags**

Um zum Umweltziel 1 „Klimaschutz“ aus Annex I beizutragen, muss eine Wirtschaftsaktivität bestimmte, von der Taxonomie vordefinierte, technische Bewertungskriterien erfüllen, die für die jeweilige Wirtschaftsaktivität im Annex I zum delegierten Rechtsakt angegeben sind. Im Folgenden werden diese Kriterien und die Ergebnisse der Analyse erläutert.

### **Wirtschaftsaktivität „7.1 Neubau“**

Umsätze im Zusammenhang mit der Projektentwicklung (Aktivität „7.1 Neubau“) werden hauptsächlich nach der „Revenue recognition over time“-Methode gemäß IFRS 15 erfasst. Um eine Aussage bezüglich der Taxonomiekonformität bei Neubauprojekten tätigen zu können, wird es als sinnvoll betrachtet, die Taxonomiekonformitätskriterien auch bereits vor Abschluss des Bauvorhabens anzuwenden. Hierbei wurden vertragliche Verpflichtungen ebenso berücksichtigt wie Ableitungen aus technischen Planungen.

Umsätze gemäß Wirtschaftsaktivität „7.1 Neubau“ leisten einen wesentlichen Betrag zum Umweltziel Klimaschutz, wenn die jeweiligen Gebäude einen Primärenergiebedarf aufweisen, der mindestens 10 % unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude liegt. Dieser wird je nach EU-Mitgliedstaat unterschiedlich definiert, in Deutschland - wo die Adler Group ausschließlich tätig ist - durch das Gebäudeenergiegesetz. Darüber hinaus müssen für Gebäude, die eine Bruttogrundfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> haben, thermische Integrität und Luftdichtheit geprüft und das Treibhausgaspotenzial für jede Phase im Lebenszyklus bestimmt werden.

Die meisten Neubauprojekte, mit denen Umsatzerlöse realisiert wurden, erfüllen die Schwellenwert des Primärenergiebedarfs für einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz nicht. Für Umsatzerlöse, aus Neubauprojekten, bei denen der wesentliche Beitrag erfüllt wurde, erfolgte die Überprüfung der DNSH.

## Wirtschaftsaktivität „7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden“

Umsätze aus der Vermietung bestehender Gebäude (Aktivität 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden) erfüllen den wesentlichen Beitrag, wenn die entsprechenden Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden, entweder die Energieeffizienzklasse A (oder besser) ausweisen oder in Bezug auf den Primärenergiebedarf zu den Top 15% des regionalen oder nationalen Gebäudebestands gehören. Für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden, gelten die gleichen Kriterien für einen wesentlichen Beitrag zum Klima wie für den Neubau (Aktivität 7.1).

Gemäß den von der EU Kommission veröffentlichten FAQs von Dezember 2022 kann zur Bestimmung der Top 15% eine öffentlich zugängliche technische Studie herangezogen werden. Im Fall der Adler Group ist das eine Studie von Drees & Sommer<sup>(1)</sup>, nach der Mehrfamilienhäuser bis Energieeffizienzklasse A zu den Top 15% des regionalen Gebäudebestandes gezählt werden. Sollte für Wohngebäude kein Energieausweis vorhanden sein, kann die Zugehörigkeit zu den Top 15% auch über den Primärenergiebedarf (weniger als 74 kWh pro m<sup>2</sup>) oder den Energieverbrauch (weniger 70 kWh pro Quadratmeter) nachgewiesen werden. Gewerbeimmobilien gehören zu den Top 15%, wenn sie mindestens die Anforderungen der EnEV 2009 einhalten.

Die Analyse des Bestandsportfolios der Adler Group ergab, dass nur wenige Immobilien den geforderten Schwellenwert des Primärenergiebedarfs erfüllen. Dabei wurden ausschließlich Gebäude berücksichtigt, für die ein Energieausweis vorlag.

Um die taxonomiekonformen Betriebsausgaben für Wartung, Reparatur bzw. laufende Instandhaltung zu ermitteln, waren die Kriterien für die Wirtschaftsaktivität 7.7 anzulegen, da sich diese Ausgaben ausschließlich auf die Vermietung der Bestandsimmobilien beziehen.

## Prüfung der erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer anderer Umweltziele (DNSH)

Für alle Gebäude, bei denen im ersten Schritt ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz nachgewiesen werden konnte, waren in einem zweiten Schritt die Einhaltung der pro Wirtschaftsaktivität vordefinierten DNSH-Kriterien zu analysieren. Mögliche Auslegungsspielräume hat die Adler Group nach bestem Ermessen vorgenommen

Im Einzelnen ergab sich folgendes:

- **Umweltziel 2 – Anpassung an den Klimawandel:**  
*Wirtschaftsaktivitäten 7.1 und 7.7*  
Zur Abschätzung einer möglichen Verletzung dieses Umweltziels wurde eine Klimarisikoanalyse gemäß den Anforderungen des Anlage A des Klimarechtsaktes der EU-Taxonomie Verordnung durchgeführt. Dabei wurde angenommen, dass Klimarisiken die Leistungserbringung während der erwarteten Lebensdauer der Vermögenswerte gefährden können, insbesondere unter Berücksichtigung des Umstands, dass Immobilien typischerweise eine Lebensdauer von mehr als 10 Jahren aufweisen. Entsprechend basiert die Klimarisikoanalyse auf Klimaszenarien bis zum Jahr 2050, die das Worst-Case-Szenario 8.5 unterstellen und auf den jüngsten Einschätzungen des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) beruhen. Die Analyse bezog sich ausschließlich auf die Standorte der Immobilien, die den wesentlichen Beitrag erfüllt haben. Als Ergebnis wurden potenzielle Risiken vor allem aus Schlechtwetterereignissen, in Einzelfällen auch durch Sturm, Überflutung, Dürre oder Wasserknappheit festgestellt.

Obwohl keines dieser Risiken als erheblich eingestuft wurde, wurden neben einer potenziellen Anpassung der Versicherungsprämien für Schäden aus Sturm, Regen, Hagel etc. auch weitere Anpassungsmaßnahmen in der Zukunftsplanung vorgenommen. Je nach Liegenschaft handelt es sich dabei um bauliche Maßnahmen wie etwa die Entsiegelung von Hofflächen,

(1) Drees & Sommer, Pressemitteilung „vdp und Drees & Sommer präsentieren Benchmarking für Top 15% Kriterium bei Immobilien“, 04.04.2022.

die Schaffung von Mietergärten, die Pflanzung von hitze- und trockenheitstoleranten Bäumen und Pflanzen oder, sofern Sanierungsmaßnahmen an Dächern anstehen, eine mögliche Dachbegrünung. An allen Standorten geht es zudem um die Sensibilisierung der betreuenden Hausmeister oder Objektmanager auf das frühe Erkennen von Gefährdungen durch abgestorbene Bäume oder lose Dachbedeckungen und Fassadenbekleidungen.

- **Umweltziel 3 – Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser und Meeresressourcen:**

*Wirtschaftsaktivität 7.1*

Der delegierte Rechtsakt zum Klima enthält spezifische technische Bewertungskriterien in Bezug auf die nachhaltige Nutzung und den Schutz der Wasser- und Meeresressourcen für die Aktivität 7.1. Der Wasserverbrauch aller sanitärtechnische Geräte wurde anhand ihrer technischen Spezifikationen pro Neubauprojekt geprüft.

- **Umweltziel 4 – Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft:**

*Wirtschaftsaktivität 7.1*

Die Kriterien für dieses EU-Umweltziel beziehen sich im Wesentlichen auf den Lebenszyklus von Produkten, lange Nutzbarkeiten, Wiederverwendbarkeit von Materialien u. ä. Beim Bau neuer Immobilien trägt die Adler Group den Anforderungen nach Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft dadurch Rechnung, dass die an der Baustelle angefallenen Bau- und Abbruchabfälle fachgerecht entsorgt werden und eine Rückbaufähigkeit der Gebäude gewährleistet ist. Nachweisformen waren in diesem Sinne vertragliche Dokumente sowie Entsorgungsnachweise. Durch die Einhaltung nationaler Gesetze konnte ebenso die Wiederverwendung des nicht gefährlichen Abfalls nachgewiesen werden. Diese Überprüfung erfolgte auf Ebene der jeweiligen Projekte bzw. Gebäude.

- **Umweltziel 5 – Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung:**

*Wirtschaftsaktivität 7.1*

Beim Bau neuer Immobilien wurde eine Prüfung durchgeführt, gefährliche Stoffe zu vermeiden, den Einsatz von umweltfreundlichen Materialien (möglichst mit entsprechendem Umweltlabel) zu garantieren, die Prüfung der Bodenbeschaffenheit des Standortes (z.B. anhand der Norm ISO 18400) einzuhalten sowie Maßnahmen, die getroffen werden, um Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen während der Bau- oder Wartungsarbeit zu verringern, einzuhalten. Viele der von der EU in diesem Zusammenhang vorgegebenen Bewertungskriterien entsprechen Vorgaben der deutschen, für Neubauten geltenden Regulatorik und müssen entsprechend eingehalten und bei Bauabnahme auch dokumentiert werden. Für einen potenziellen Ausschluss weiterer definierter gefährlicher Stoffe im Sinne des Art. 57 REACH Verordnung nahm die Adler Group ein erstes Screening der Prozesse sowie der vertraglichen Grundlagen vor.

- **Umweltziel 6 – Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme:**

*Wirtschaftsaktivität 7.1*

Anlage D verlangt, dass ein Screening in Übereinstimmung mit der Richtlinie 2011/92/EU durchgeführt worden ist.

Projektentwicklungen der Adler Group entstehen überwiegend an städtischen Orten, die auch schon vorher einer wohnlichen oder industriellen Nutzung unterlagen. Sofern Projekte doch „auf der grünen Wiese“ stattfinden, werden alle Schutzvorschriften bezüglich biodiversitätssensiblen Gebieten oder Flächen mit anerkannt hohem Wert für die Flora und Fauna eingehalten und dokumentiert. Anders wären Baugenehmigungen nicht zu erhalten. Auch diese Aspekte sind in Bezug auf alle Neubauten, mit denen Umsatzerlöse generiert wurden und die den wesentlichen Beitrag erfüllen, berücksichtigt und überprüft worden.

Die Analyse hat gezeigt, dass kein Gebäude die DNSH-Kriterien in Bezug auf die Wirtschaftsaktivität „7.1 Neubau“ vollständig erfüllt. Dies liegt im Wesentlichen am DNSH-Kriterium für das Umweltziel 5 „Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung“.

## Prüfung der Einhaltung des Mindestschutzes

Zur Feststellung der Taxonomiekonformität muss in einem letzten Schritt sichergestellt werden, dass auch der Mindestschutz („Minimum Safeguards“) erfüllt ist. Hierbei sind nicht nur Sorgfaltspflichten im Rahmen der eigenen Geschäftsaktivitäten einzuhalten, sondern auch innerhalb der Wertschöpfungskette. Gemäß EU-Taxonomie umfasst das etwa die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen, die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte einschließlich der Grundprinzipien und Rechte aus den acht Kernübereinkommen, die in der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit festgelegt sind, sowie die Leitprinzipien aus der Internationalen Charta der Menschenrechte.

Der Geltungsbereich des Mindestschutzes umfasst die folgenden vier Themen:

- Menschenrechte (einschließlich Arbeits- und Verbraucherrechte),
- Korruption und Bestechung,
- Steuern
- Fairer Wettbewerb

Um die eigene Haltung zudem transparent und unmissverständlich zu machen, ist die Adler Group Teilnehmer im United Nations Global Compact, hat die Charta der Vielfalt unterzeichnet und sich zur Einhaltung derartiger Anforderungen in Form von schriftlichen Richtlinien verpflichtet, etwa zur Einhaltung der Menschenrechte, zu Versammlungsfreiheit, zu Antidiskriminierung und Diversität, gegen Korruption und Vorteilsnahme, zum Datenschutz, für gleiche Bezahlung von Männern und Frauen oder zu politischem und sozialem Engagement. Die einzelnen Maßnahmen hierzu finden sich in den Kapiteln

„Corporate Governance/Compliance“ und „Mitarbeiter:innen“. Darüber hinaus hat die Adler Group im Rahmen von konzernweiten Richtlinien sowie Dokumentationen und aktuellen sowie sich im Aufbau befindlichen Prozessen die Einhaltung des Mindestschutzes sichergestellt.

## Menschenrechte

Die Adler Group ist den Grundsätzen der OECD-Leitlinien für multinationale Unternehmen, einschließlich der OECD Due Diligence Guidance for Responsible Business Conduct verpflichtet. Sie hat Richtlinien formuliert und Prozesse eingerichtet, um tatsächliche und potenzielle negative Auswirkungen auf das Arbeitsrecht zu identifizieren, zu verhindern und, falls erforderlich, zu mildern und zu beheben. Die Richtlinien zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Arbeitsrecht bzw. Mitarbeiter sind auf der Website öffentlich zugänglich. Die Prozesse stellen sicher, dass im Falle einer akuten Menschenrechtsverletzung umgehend Abhilfemaßnahmen ergriffen werden und, falls erforderlich, die betroffenen Personen entschädigt werden. Die Wirksamkeit der Prozesse wird regelmäßig durch interne Überprüfungen kontrolliert. Darüber hinaus sind Menschenrechtsaspekte Bestandteil von Lieferantenverträgen.

## Korruption und Bestechung

Um korrupten Praktiken vorzubeugen und sie zu bekämpfen, hat die Adler Group ein regelmäßiges Risk-Assessment eingeführt, das neben den Korruptionsrisiken auch Compliance-Risiken einschließt. Die Kontrollmechanismen zur Verhinderung von Korruption und Bestechung im eigenen Geschäft oder in der Wertschöpfungskette basieren auf einer regelmäßigen Risikobewertung durch die Risk-Owner (i.d.R. die Leiter der Bereiche bzw. Abteilungen, zu denen die Risiken verortet wurden). Die Korruptionsbekämpfung ist in einer schriftlichen Richtlinie kodiert und integraler Bestandteil des Adler Group Verhaltenskodex. Regelmäßige Schulungen zu den Themen Antikorruption, Interessenkonflikte, Geschenke und Einladungen mit Teilnahmenachweis sind für alle Mitarbeiter:innen obligatorisch.

Im Jahr 2022 war der Adler Group von Außenstehenden vorgeworfen worden, grundlegende Prinzipien der Corporate Governance verletzt zu haben. Eine daraufhin durch die Adler Group in Auftrag gegebene forensische Untersuchung konnte keinerlei Beweise für diese Behauptungen finden.

## Steuern

Um alle relevanten Steuergesetze und -vorschriften einzuhalten, hat die Adler Group damit begonnen, ein Tax Compliance Management System einzuführen, über das vierteljährlich im Einklang mit dem allgemeinen Risikomanagement-Report des Konzerns berichtet wird. Außerdem ist die Einführung von vierteljährlichen Steuerschulungen und Auffrischkursen für Buchhalter und jährliche Steuerschulungen für den operativen Bereich (z.B. Transaktionen, Vermietungsabteilungen usw.) geplant.

## Fairer Wettbewerb

Die Adler Group führt ihre Aktivitäten in einer Weise durch, die mit allen anwendbaren Wettbewerbsgesetzen und -vorschriften im Einklang steht und berücksichtigt dabei die Wettbewerbsgesetze aller Rechtsordnungen, in denen die Aktivitäten wettbewerbswidrige Auswirkungen haben könnten. Die Adler Group fördert das Bewusstsein der Mitarbeiter für die Bedeutung der Einhaltung aller geltenden Wettbewerbsgesetze und -vorschriften und schult Führungskräfte in diesem Bereich.

Taxonomiekonforme Umsatzerlöse, Investitions- und Betriebsausgaben wurden ausschließlich für die Wirtschaftsaktivität 7.7 identifiziert. Für die Aktivität 7.7 sind nur der wesentliche Beitrag sowie das DNSH-Kriterium zum Umweltziel 2 Anpassung an den Klimawandel zu erfüllen, da keine weiteren DNSH-Kriterien für diese Aktivität vorliegen. Für die Wirtschaftsaktivität 7.1 konnte zwar ein Großteil der Technischen Bewertungskriterien nachgewiesen werden, jedoch konnten die DNSH-Kriterien nicht vollständig erfüllt werden, womit eine Taxonomiekonformität nicht erreicht werden konnte.

## Grundlagen für die Ermittlung der Taxonomie-Kennzahlen

Die Ermittlung der KPIs und die Berichterstattung über die taxonomiefähigen sowie -konformen Umsatzerlöse, Investitionsausgaben und Betriebsausgaben der Adler Group erfolgt gemäß der Definition der jeweiligen KPI in Anhang I des delegierten Rechtsakts zu Artikel 8 über den Inhalt und die Darstellung der offenzulegenden Informationen.

Die gemäß den Vorgaben der EU-Taxonomie Verordnung berichteten Kennzahlen Umsatz, Investitionsausgaben und Betriebsausgaben basieren auf den Zahlen des Konzernabschlusses, den die Adler Group nach den Grundsätzen des International Financial Reporting Standards (IFRS) aufstellt.

## Umsatz

Der Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten an den Gesamtumsatzerlösen der Adler Group wurden berechnet als der Teil des Nettoumsatzes, der aus Dienstleistungen im Zusammenhang mit taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten stammt (Zähler), geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner), jeweils für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022.

Der Zähler der Umsatz-KPI ist definiert als der Nettoumsatz, der mit Dienstleistungen erzielt wird, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten in Verbindung stehen, d.h. bei der Adler Group aus „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Nettomietenerträge sowie weiterberechneten Mietnebenkosten.

Die hier beschriebenen Zahlen basieren auf den Umsatzerlösen der Adler Group wie sie in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen und im Anhang erläutert werden.

## Investitionsausgaben

Unter den Gesamt-Investitionsausgaben der Adler Group im Sinne der EU-Taxonomie (Nenner) versteht man die Zugänge (einschließlich der Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen) zu Sachanlagen (IAS 16), immateriellen Vermögenswerten (IAS 38), Nutzungsrechten (IFRS 16) und den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) vor Abschreibung und Neubewertung, einschließlich derjenigen, die sich aus Neubewertung und Wertminderung ergeben, mit Ausnahme von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts. Die herangezogenen Gesamt-Investitionsausgaben werden im Konzernabschluss 2022 der Adler Group ausgewiesen. Zur Ermittlung des Nenners wurden die jeweiligen Zugänge berücksichtigt.

Die Taxonomiekonformität der Investitionsausgaben folgt der damit zusammenhängenden umsatzgenerierenden Wirtschaftsaktivität (7.7). Aufgrund der für diese Aktivität einschlägigen technischen Bewertungskriterien erfolgt die Analyse im Regelfall anhand der jeweiligen Gebäude.

Investitionsausgaben, die nicht mit taxonomiekonformen, umsatzgenerierenden Wirtschaftsaktivitäten zusammenhängen, wurden auf individuelle Maßnahmen, die es den Zielaktivitäten ermöglichen, kohlenstoffarm zu werden oder zu THG-Reduzierungen führen, gescreent. Ein strenger Abgrenzungsprozess schließt eine Doppelzählung aus.

Sämtliche taxonomiekonforme Investitionsausgaben entfallen auf Zugänge an Sachanlagen.

## Betriebsausgaben

Betriebsausgaben im Sinne der EU-Taxonomie umfassen direkte, nicht kapitalisierte Kosten, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristiges Leasing, Wartung und Reparatur sowie sämtliche anderen direkten Ausgaben beziehen. Sie sind notwendig, um die Funktionsfähigkeit sicherzustellen und stehen im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens.

Da sich sämtliche Betriebsausgaben der Adler Group, welche hauptsächlich aus der Wartung und Reparatur bzw. laufender Instandhaltung bestehen, ausschließlich auf das Kerngeschäft – die Vermietung der Bestandsimmobilien bzw. die Projektentwicklung – beziehen und sich im Wesentlichen gleichmäßig auf die verschiedenen Gebäude verteilen, wurde ein an der Konformität der Umsatzerlöse basierender Schlüssel angewendet.

Bei der Adler Group liegen keine Investitionsausgaben- bzw. Betriebsausgaben-Pläne vor und wurden dementsprechend nicht weiter berücksichtigt.

Alle taxonomiekonformen Betriebsausgaben entfallen im Wesentlichen auf Wartung und Reparatur sowie Instandhaltung von Bestandsgebäuden.

Im Vergleich zum Berichtsjahr 2021 haben sich Investitions- und Betriebsausgaben aus mehreren Gründen verändert. Zunächst führte die Veräußerung größerer Teile des Portfolios dazu, dass die für die darin enthaltenen Immobilien ursprünglich geplanten Maßnahmen weggefallen sind. Außerdem sah sich die Adler Group aufgrund der veränderten Finanzierungsbedingungen dazu gezwungen, die meisten Projektentwicklungen vorübergehend zurückzustellen. Auch das hatte massive Auswirkungen auf die geplanten Investitionen. Da im Zuge des Umbruchs, in dem sich die Adler Group befand, die Liquiditätssicherung stärker in den Vordergrund rückte, wurden zudem im Programm zum Austausch alter Heizungen durch neue, effizientere Anlagen nur solche Anlagen ersetzt, deren Weiterbetrieb unter keinen Umständen mehr möglich war. Dadurch sind die Gesamt-Investitions- als auch Betriebsausgaben im Geschäftsjahr 2022 geringer ausgefallen als im Vorjahr.

Auch die Planungen für Investitionen in die energetische Sanierung bestehender Wohnungen wurden zunächst zurückgestellt. Das hat Auswirkungen auf die Planungen für die Zukunft. Im Nachhaltigkeitsbericht 2021 hatte die Adler Group einen Plan zur Halbierung der von den Immobilien ausgehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 (Basis 2020) vorgestellt. Darin waren Investitionen von insgesamt 275 Millionen EUR bis 2030 vorgesehen, also knapp 30 Millionen EUR pro Jahr. Dieser Plan ist aus den oben genannten Gründen nicht mehr realistisch.

Da die Adler Group aber grundsätzlich an dem Ziel festhält, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 zu halbieren, soll daher ein neuer Plan auf Basis des verbleibenden Portfolios aufgestellt und bewertet werden.

Für die Offenlegung der Taxonomie-KPIs (Umsatzerlöse, Investitionsausgaben und Betriebsausgaben) werden die Vorlagen in Anhang II des delegierten Rechtsakts zu Artikel 8 verwendet. Die folgenden Tabellen geben Auskunft über die Anteile der Wirtschaftstätigkeiten der Adler Group, die unter den Umweltzielen Klimaschutz (Annex I) und Anpassung an den Klimawandel (Annex II) in den Anwendungsbereich der EU-Taxonomie fallen und auch die Anteile, die als taxonomiekonform klassifiziert wurden. Da die Adler Group im Zusammenhang mit ihren Geschäftsaktivitäten nicht mit Kernkraft und Gas im Sinne des ergänzenden delegierten Rechtsakts in Berührung kommt, wird auf diese spezifischen Kernkraft- und Gas-Meldebögen verzichtet.



## Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2022

Wirtschaftstätigkeiten <sup>1)</sup>	Code(s) <sup>2)</sup>	Absoluter Umsatz <sup>3)</sup> Währung	Umsatzanteil <sup>4)</sup> %	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)										
				Klimaschutz <sup>5)</sup> %	Anpassung an den Klimawandel <sup>6)</sup> %	Wasser- und Meeresressourcen <sup>7)</sup> %	Kreislaufwirtschaft <sup>8)</sup> %	Umweltverschmutzung <sup>9)</sup> %	Biologische Vielfalt und Ökosysteme <sup>10)</sup> %	Klimaschutz <sup>11)</sup> J/N	Anpassung an den Klimawandel <sup>12)</sup> J/N	Wasser- und Meeresressourcen <sup>13)</sup> J/N	Kreislaufwirtschaft <sup>14)</sup> J/N	Umweltverschmutzung <sup>15)</sup> J/N	Biologische Vielfalt und Ökosysteme <sup>16)</sup> J/N	Mindestschutz <sup>17)</sup> J/N	Taxonomiekonformer Umsatzanteil, Jahr N <sup>18)</sup> %	Taxonomiekonformer Umsatzanteil, Jahr N-1 <sup>19)</sup> %	Kategorie (ermöglichte Tätigkeiten) <sup>20)</sup> E	Kategorie „(Übergangstätigkeiten)“ <sup>21)</sup> T
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>																				
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>																				
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	68.2	7.929.422	1,08	100	0							J					J	1,08		
<b>Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		7.929.422	1,08	100	0													1,08		
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>																				
7.1 Neubau	41.2	346.620.345	47,19																	
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	68.2	336.936.590	45,87																	
<b>Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)</b>		683.556.935	93,07																	
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		<b>691.486.357</b>	<b>94,15</b>															1,08		
<b>A. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>																				
<b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>42.985.729</b>	<b>5,85</b>																	
<b>Gesamt (A + B)</b>		<b>734.472.086</b>	<b>100</b>																	

## CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2022

Wirtschaftstätigkeiten <sup>1)</sup>	Code(s) <sup>2)</sup>	Absoluter CapEx <sup>3)</sup> Währung	Anteil CapEx <sup>4)</sup> %	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									
				Klimaschutz <sup>5)</sup> %	Anpassung an den Klimawandel <sup>6)</sup> %	Wasser- und Meeresressourcen <sup>7)</sup> %	Kreislaufwirtschaft <sup>8)</sup> %	Umweltverschmutzung <sup>9)</sup> %	Biologische Vielfalt und Ökosysteme <sup>10)</sup> %	Klimaschutz <sup>11)</sup> J/N	Anpassung an den Klimawandel <sup>12)</sup> J/N	Wasser- und Meeresressourcen <sup>13)</sup> J/N	Kreislaufwirtschaft <sup>14)</sup> J/N	Umweltverschmutzung <sup>15)</sup> J/N	Biologische Vielfalt und Ökosysteme <sup>16)</sup> J/N	Mindestschutz <sup>17)</sup> J/N	Taxonomiekonformer CapEx-Anteil, Jahr N <sup>18)</sup> %	Taxonomiekonformer CapEx-Anteil, Jahr N-1 <sup>19)</sup> %
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>																		
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>																		
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	68.2	56.850	0,04	100	0						J					J	0,03	
<b>CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		56.850	0,04	100	0												0,03	
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>																		
7.1 Neubau	41.2	74.775.927	44,25															
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	68.2	92.001.146	54,44															
<b>CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)</b>		166.777.073	98,69															
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		<b>166.833.923</b>	<b>98,72</b>														0,03	
<b>A. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>																		
<b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>		<b>2.154.738</b>	<b>1,28</b>															
<b>Gesamt (A + B)</b>		<b>166.988.661</b>	<b>100</b>															

## OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2022

Wirtschaftstätigkeiten <sup>1)</sup>	Code(s) <sup>2)</sup>	Absoluter OpEx <sup>3)</sup> Währung	Anteil OpEx <sup>4)</sup> %	Kriterien für einen wesentlichen Beitrag					DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)										
				Klimaschutz <sup>5)</sup> %	Anpassung an den Klimawandel <sup>6)</sup> %	Wasser- und Meeresressourcen <sup>7)</sup> %	Kreislaufwirtschaft <sup>8)</sup> %	Umweltverschmutzung <sup>9)</sup> %	Biologische Vielfalt und Ökosysteme <sup>10)</sup> %	Klimaschutz <sup>11)</sup> J/N	Anpassung an den Klimawandel <sup>12)</sup> J/N	Wasser- und Meeresressourcen <sup>13)</sup> J/N	Kreislaufwirtschaft <sup>14)</sup> J/N	Umweltverschmutzung <sup>15)</sup> J/N	Biologische Vielfalt und Ökosysteme <sup>16)</sup> J/N	Mindestschutz <sup>17)</sup> J/N	Taxonomiekonformer OpEx-Anteil, Jahr N <sup>18)</sup> %	Taxonomiekonformer OpEx-Anteil, Jahr N-1 <sup>19)</sup> %	Kategorie (ermöglichte Tätigkeiten) <sup>20)</sup> E
<b>A. Taxonomiefähige Tätigkeiten</b>																			
<b>A.1 Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)</b>																			
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	68.2	623.156	2,30	100	0					J					J	2,30			
<b>OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)</b>		623.156	2,30	100	0											2,30			
<b>A.2 Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)</b>																			
7.7 Erwerb und Eigentum an Gebäuden	68.2	26.479.113	97,70																
<b>OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2)</b>		26.479.113	97,70																
<b>Gesamt (A.1 + A.2)</b>		<b>27.102.269</b>	<b>100</b>													<b>2,30</b>			
<b>A. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten</b>																			
<b>Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)</b>																			
<b>Gesamt (A + B)</b>		<b>27.102.269</b>	<b>100</b>																

# Corporate Governance Bericht

## Grundsätze der Corporate Governance

Die Adler Group legt höchsten Wert auf eine gute Corporate Governance, die selbstverständlich darauf basiert, dass alle geltenden Gesetze respektiert werden, aber sich zudem in sämtlichen täglichen Geschäftsaktivitäten auch an den Grundsätzen des ehrbaren Kaufmanns orientiert. Um den Anforderungen einer guten Corporate Governance gerecht zu werden, ist eine kontinuierliche Anpassung der Organisationsstrukturen erforderlich. Dies bezieht sich nicht nur auf die Organisation selbst, sondern auch auf Berichtslinien und Managementprozesse, die an die sich verändernde Größe der Adler Group angepasst werden müssen.

Die Adler Group legt großen Wert auf Compliance in allen Bereichen. Der langfristige Erfolg der Gesellschaft darf nicht gefährdet werden, nur weil ein attraktiver, aber kurzfristiger Gewinn in Aussicht steht. Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat daher von den Unternehmenszielen ausgehend angemessene Grundsätze und die entsprechenden Regelungen definiert, mit denen sichergestellt werden soll, dass sich sowohl die gesetzlichen Vertreter und Mitarbeiter der Adler Group als auch Dritte an die geltenden Regeln und Gesetze halten. Sie sollen verhindern, dass es zu ernsthaften Verstößen gegen geltende Gesetze und freiwillige Selbstverpflichtungen kommt.

Indem im Rahmen der Compliance sichergestellt wird, dass sich die gesamte Belegschaft an die gesetzlichen Vorschriften und die individuellen Standards der Adler Group hält, werden finanzielle Risiken und Reputationsrisiken vermieden. Das Compliance Management der Adler Group basiert also auf Regelkonformität als Bestandteil

der Unternehmenskultur. Diese Unternehmenskultur wird durch verschiedene wesentliche Aspekte definiert. Dazu gehört das verantwortungsvolle Verhalten der Geschäftsführung in Bezug auf Compliance, die auch in diesem Bereich den Ton vorgibt. Auch die Integrität und das verantwortungsbewusste Verhalten der Führungskräfte auf allen Managementebenen spielen eine wichtige Rolle, da die Compliancekultur der Gesellschaft von den Führungskräften vorgelebt wird. So wurde eine gute Corporate Governance bis zum heutigen Tage erfolgreich von der Adler Group umgesetzt.

## Allgemein

Die Corporate-Governance-Praktiken der Gesellschaft unterliegen luxemburgischem Recht (insbesondere dem luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften vom 10. August 1915 in seiner jeweils geltenden Fassung („**luxemburgisches Gesetz über Kapitalgesellschaften**“)) und der Satzung der Gesellschaft („**Satzung**“). Als luxemburgische Gesellschaft, deren Aktien auf dem regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zum Handel zugelassen sind, unterliegt die Gesellschaft keinen spezifischen Pflichtvorgaben im Hinblick auf seine Corporate Governance. Die Gesellschaft wendet die gemäß allgemeinem luxemburgischem Recht geltenden Corporate Governance-Regelungen an.

Die Führungsgremien der Gesellschaft sind der Verwaltungsrat („**Verwaltungsrat**“ und die einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats „**Verwaltungsratsmitglieder**“) und die Hauptversammlung („**Hauptversammlung**“). Die Befugnisse dieser Führungsgremien sind im luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften und in der Sat-

zung der Gesellschaft festgelegt. Der Verwaltungsrat führt die Gesellschaft zusammen mit dem Senior Management („**Senior Management**“) (das sich derzeit aus einem Chief Executive Officer (dem „**CEO**“), der als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft der Gesellschaft bestellt wurde („**Geschäftsführer für das Tagesgeschäft**“), sowie dem Chief Financial Officer („**CFO**“) und dem Chief Legal Officer („**CLO**“) zusammensetzt) im Einklang mit den Bestimmungen des luxemburgischen Rechts. Die Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Verwaltungsrats sind in der entsprechenden Geschäftsordnung niedergelegt, deren aktuelle Fassung am 9. Februar 2021 vom Verwaltungsrat genehmigt wurde.

## Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aktuell aus vier Mitgliedern. Grundsätzlich werden die Verwaltungsratsmitglieder von der Hauptversammlung gewählt. Im Falle einer offenen Stelle für das Amt eines Verwaltungsratsmitglieds können die Mitglieder des Verwaltungsrats diese offene Stelle besetzen und einen Nachfolger ernennen, der diese Stelle bis zur nächsten Hauptversammlung besetzt, welche dann die dauerhafte Ernennung gemäß den geltenden rechtlichen Bestimmungen beschließt. Drei der vier Verwaltungsratsmitglieder sind unabhängige Verwaltungsratsmitglieder (Independent Directors). Das einzige nicht unabhängige Verwaltungsratsmitglied ist der als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft bestellte CEO der Gesellschaft.

Der Verwaltungsrat legt gemeinsam mit dem Senior Management Team die strategische Ausrichtung der Gesellschaft fest und sorgt für deren Umsetzung. Der Verwaltungsrat verfügt über die weitestgehenden Befugnisse, um die erforderlichen oder zweckdienlichen Maßnahmen zur Erfüllung der Unternehmensziele der Gesellschaft, mit Ausnahme der rechtlich der Hauptversammlung vorbehaltenen Maßnahmen, zu ergreifen.

## Veränderungen auf Verwaltungsratsebene

Es fanden im Geschäftsjahr 2022 bestimmte Veränderungen auf Verwaltungsratsebene statt. Dr. Michael Bütter

trat mit Wirkung zum 31. Januar 2022 als Verwaltungsratsmitglied (sowie als Mitglied und Vorsitzender des Prüfungsausschusses der Gesellschaft) zurück, und Prof. Dr. A. Stefan Kirsten trat mit Wirkung zum 16. Februar 2022 als neues Mitglied und Vorsitzender in den Verwaltungsrat ein. Am 30. April 2022 boten alle Mitglieder des Verwaltungsrats, die im Jahr 2021 ein Mandat innehatten, ihren Rücktritt an. Um die Kontinuität der Geschäftsführung für die Gesellschaft zu gewährleisten, wurden die Rücktritte von Herrn Thilo Schmid, Herrn Thomas Zinnöcker sowie des CEO, Herrn Thierry Beaudemoulin, erst zum Zeitpunkt der Jahreshauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 wirksam, während die anderen Rücktritte sofort wirksam wurden. In der Jahreshauptversammlung 2022 wurden Thilo Schmid, Thomas Zinnöcker und Thierry Beaudemoulin als Verwaltungsratsmitglieder wiedergewählt. Zudem wurde die Wiederbestellung von Prof. Dr. A. Stefan Kirsten als Mitglied und Vorsitzender des Verwaltungsrats durch die Jahreshauptversammlung bestätigt. Der Verwaltungsrat besteht nunmehr aus dem Vorsitzenden des Verwaltungsrats Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, dem CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft Herrn Thierry Beaudemoulin, Herrn Thilo Schmid und Herrn Thomas Zinnöcker.

## Zusammensetzung des Verwaltungsrats

zum 31. Dezember 2022:

**Prof. Dr. A. Stefan Kirsten**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

**Thierry Beaudemoulin**

*Verwaltungsratsmitglied*

**Thilo Schmid**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*

**Thomas Zinnöcker**

*Unabhängiges Verwaltungsratsmitglied*



### **Prof. Dr. A. Stefan Kirsten**

*Vorsitzender des Verwaltungsrats*

Prof. Dr. A. Stefan Kirsten ist ein deutscher Manager, der sein Studium der Betriebswirtschaftslehre in Deutschland und den USA absolviert hat. Nachdem der Diplom-Kaufmann im Bereich Wirtschaftswissenschaften promovierte, erhielt er Lehraufträge von verschiedenen deutschen Universitäten. Im Zeitraum 1986 bis 2000 bekleidete er verschiedene Positionen im Bereich der Wirtschaftsprüfung und auf Konzernebene bei den Unternehmen Arthur Andersen, Rheinmetall, WMF und EMI Music. Im Jahr 2000 wurde er zum Group CFO der Metro AG bestellt und im Jahr 2002 zum Group CFO der ThyssenKrupp AG. Von 2007 bis 2010 war er Chief Financial Officer und später Chief Executive Officer der Majid al Futtaim Group in Dubai. Im Jahr 2011 wechselte er als Finanzvorstand zur Deutschen Annington, wo er die Refinanzierung des Unternehmens, seine Börseneinführung und die Weiterentwicklung zur Vonovia SE mitgestaltete. Nach Beendigung seiner Vorstandstätigkeit bei der Vonovia SE im Jahr 2018 konzentrierte er sich zunächst auf nicht-exekutive Mandate, unter anderem im Aufsichtsrat von Jeronimo Martins SGPS SA, bei Footprint International Inc. und der Planted AG. Prof. Dr. Kirsten ist zudem aktiver Investor sowie Mitbegründer und CFO von Monarch, einem Start-up-Unternehmen im Bereich IT Security Consulting.



### **Thierry Beaudemoulin**

Thierry Beaudemoulin schloss sein Studium am Institut d'Études Politiques de Paris in Frankreich im Jahr 1993 ab und erlangte im Jahr 1995 an derselben Universität einen Master in Immobilien- und Stadtentwicklung. Von 1996 bis 1998 war Herr Beaudemoulin persönlicher Berater des CEO von Batigère. Von 1998 bis 2000 war er Leiter Immobilienmanagement bei Foncia und von 2000 bis 2004 Asset Manager und Managing Director Frankreich bei ING REIM (Europe). Im Zeitraum 2004 bis 2006 war Thierry Beaudemoulin Managing Director für die Region Paris bei Batigère. Danach war er von 2006 bis Oktober 2019 CEO und Mitglied des Vorstands von Covivio Germany.



### **Thilo Schmid**

Thilo Schmid bekleidete zunächst verschiedene Positionen in der Softwareindustrie, unter anderem bei KHK-Software in Frankfurt und Basel und als Chief Technology Officer bei der Aparis Software GmbH. In den Immobilienbereich wechselte er als Projektcontroller bei der Tivona Group, Basel und ist seit 2008 als Investment Manager bei Wecken & Cie., einem Schweizer Family Office, für Risikokapital- und Immobilieninvestitionen verantwortlich. Herr Schmid ist seit Oktober 2020 Mitglied des Verwaltungsrats der Adler Group S.A. Weitere aktuelle Mandate bestehen bei der Adler RE (Zweiter Aufsichtsratsvorsitzender), DTH S.à r.l. (Mitglied der Geschäftsführung), Cynora GmbH (Mitglied des Beirats) und Yeditepe Marina Yatirim Turizm Insaat A.S. (Mitglied des Vorstands).



### **Thomas Zinnöcker**

Thomas Zinnöcker schloss sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Köln im Jahr 1985 als *Diplom-Kaufmann* ab. Im Anschluss war er in verschiedenen leitenden Positionen bei Krantz TKT GmbH, Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH, GSW Immobilien AG, Gagfah S.A., Vonovia SE und ista International GmbH tätig. Von 2014 bis 2020 war Herr Zinnöcker Vorstandsvorsitzender des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Von 2006 bis 2021 war er Vorstandsmitglied des Immobilienverbandes ZIA und ist seit 2013 Mitglied des Kuratoriums der Familienstiftung Becker & Kries und seit 2019 Vorsitzender des Kuratoriums. Herr Zinnöcker ist seit Oktober 2020 Mitglied des Verwaltungsrats der Adler Group S.A.

## Vom Verwaltungsrat gebildete Ausschüsse

Die Arbeit des Verwaltungsrats erfolgt im Rahmen von Plenarsitzungen und Ausschüssen, die ihre Tätigkeiten unter der Verantwortung des Verwaltungsrats ausüben. Die Gesellschaft hat aktuell vier Ausschüsse:

- den Prüfungsausschuss
- den Nominierungs- und Vergütungsausschuss
- den Investitions- und Finanzierungsausschuss
- den Ad-hoc-Ausschuss

Die Ausschüsse unterliegen ausdrücklich der Geschäftsordnung der Gesellschaft für den Prüfungsausschuss, den Nominierungs- und Vergütungsausschuss, den Investitions- und Finanzierungsausschuss und den Ad-hoc-Ausschuss, deren aktuelle Fassung am 9. Februar 2021 verabschiedet wurde („**Geschäftsordnung der Ausschüsse**“). Gemäß der Geschäftsordnung der Ausschüsse, der alle derzeit gebildeten Ausschüsse unterliegen, treten die Ausschüsse zusammen, wenn die Angelegenheiten der Gesellschaft dies erfordern.

**Prüfungsausschuss** – Zweck des Prüfungsausschusses ist,

- (i) den Verwaltungsrat in seinen Aufsichtspflichten bezüglich der Integrität der Abschlüsse und der Angemessenheit der internen Kontrollsysteme der Finanzberichterstattung zu unterstützen,
- (ii) die Wirksamkeit der internen Qualitätskontrolle und Risikomanagementsysteme der Gesellschaft zu überwachen,
- (iii) Empfehlungen für die Ernennung, Vergütung, Weiterbeauftragung und Beaufsichtigung von externen Abschlussprüfern abzugeben und deren Unabhängigkeit zu prüfen.

Der Prüfungsausschuss ist außerdem für die Beurteilung verantwortlich, ob es sich bei Transaktionen zwischen der Gesellschaft und nahestehenden Personen oder Unter-

nehmen um eine wesentliche Transaktion handelt, die die Zustimmung des Verwaltungsrats und Offenlegung erfordert (mit Ausnahme von Transaktionen zwischen der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften, vorausgesetzt,

- (i) diese sind 100 %ige Tochtergesellschaften oder,
- (ii) sofern sie keine 100 %igen Tochtergesellschaften sind, dass keine sonstigen nahestehenden Personen oder Unternehmen der Gesellschaft an der entsprechenden Tochtergesellschaft beteiligt sind).

Der Prüfungsausschuss nimmt außerdem andere durch geltende Gesetze und Vorschriften des regulierten Marktes oder der regulierten Märkte, in denen die Aktien der Gesellschaft notiert sind, auferlegte Aufgaben sowie sonstige ihm anvertraute Aufgaben wahr. Der Prüfungsausschuss berichtet dem Verwaltungsrat regelmäßig über seine Aktivitäten. Es ist klarzustellen, dass der Prüfungsausschuss eine rein interne Funktion innehat. Dem Prüfungsausschuss wurden neben den oben genannten keine weiteren Entscheidungs- oder Vertretungsbefugnisse übertragen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses muss unabhängig von der Gesellschaft sein. Die Geschäftsordnung der Ausschüsse sieht keine feste Dauer der Mitgliedschaft vor.

### Prüfungsausschuss

zum 31. Dezember 2022:

.....  
**Thilo Schmid**

*Vorsitzender*  
.....

**Prof. Dr. A. Stefan Kirsten**  
.....

**Thomas Zinnöcker**

**Nominierungs- und Vergütungsausschuss** – Zweck des Nominierungs- und Vergütungsausschusses ist die Überprüfung der Vergütungspolitik, die Abgabe von Empfeh-



lungen bezüglich der Vergütung des Senior Managements sowie die Beratung zu Leistungs- und Bonussystemen. Des Weiteren unterstützt er den Verwaltungsrat bei Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Nominierung von Kandidaten für die Wahl in den Verwaltungsrat und die Ausschüsse. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss entscheidet nach Bedarf über die Qualifikationen potenzieller Kandidaten und spricht gegenüber dem Verwaltungsrat Empfehlungen zu Kandidaten für die Wahl zu Mitgliedern des Verwaltungsrats durch die Hauptversammlung aus. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss leistet außerdem Unterstützung bei der Aufstellung eines Vergütungsberichts, soweit ein solcher Bericht für die Gesellschaft gesetzlich vorgeschrieben ist. Es ist klarzustellen, dass der Nominierungs- und Vergütungsausschuss eine rein interne Funktion innehat. Dem Nominierungs- und Vergütungsausschuss wurden keine Entscheidungs- oder Vertretungsbefugnisse übertragen. Die Geschäftsordnung der Ausschüsse sieht keine feste Dauer der Mitgliedschaft vor.

### Nominierungs- und Vergütungsausschuss

zum 31. Dezember 2022:

**Prof. Dr. A. Stefan Kirsten**

*Vorsitzender*

**Thilo Schmid**

**Thomas Zinnöcker**

**Investitions- und Finanzierungsausschuss** – Zweck des Investitions- und Finanzierungsausschusses ist die Prüfung möglicher Investitionen durch die Gesellschaft, einschließlich Analyse und Prüfung der Einzelheiten zu Investitionen und des Erwerbs oder Verkaufs von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten und der allgemeinen Richtlinien und Maßnahmen für die Umsetzung der Finanzstrategie, einschließlich des Managements der Wechselkurs-, Zins-, Liquiditäts- und sonstigen

Finanzrisiken und des Managements des Kreditrisikos. Der Investitions- und Finanzierungsausschuss prüft außerdem die Belastung von Vermögenswerten und leistet bei der Organisation und Aufnahme von Fremdkapital durch Konzerngesellschaften und bei der Gewährung von Sicherheiten, Gewährleistungen und Entschädigungen Unterstützung. Der Verwaltungsrat hat dem Investitions- und Finanzierungsausschuss bestimmte begrenzte Entscheidungsbefugnisse übertragen.

### Investitions- und Finanzierungsausschuss

zum 31. Dezember 2022:

**Thomas Zinnöcker**

*Vorsitzender*

**Prof. Dr. A. Stefan Kirsten**

**Thilo Schmid**

**Ad-hoc-Ausschuss** – Der Ad-hoc-Ausschuss ist für die Beschlussfassung in Bezug auf Informationen verantwortlich, die die Gesellschaft veröffentlicht, um ihren Verpflichtungen gemäß der Marktmissbrauchsverordnung nachzukommen. Der Ad-hoc-Ausschuss überprüft und beschließt, mitunter auch kurzfristig, ob Informationen als Insiderinformationen gelten und offenzulegen sind und ob die Voraussetzungen für eine Verschiebung der Veröffentlichung solcher Insiderinformationen gegeben sind. Eine der wesentlichen Anforderungen an den Ad-hoc-Ausschuss ist, dass die Mitglieder kurzfristig verfügbar sind. Der Verwaltungsrat hat dem Ad-hoc-Ausschuss Entscheidungs- und Vertretungsbefugnisse bezüglich der Offenlegung von Informationen der Gesellschaft zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gemäß der Marktmissbrauchsverordnung übertragen. Die Geschäftsordnung der Ausschüsse sieht keine feste Dauer der Mitgliedschaft vor.

## Ad-hoc-Ausschuss

zum 31. Dezember 2022:

**Thierry Beaudemoulin**

*Vorsitzender*

**Sven-Christian Frank**

*CLO*

**Florian Sitta**

*Syndikus*

Im Gegensatz zu deutschen Aktiengesellschaften mit den zwei Organen Aufsichtsrat und Vorstand gibt es bei der Adler Group S.A. nur die eine Ebene des Verwaltungsrats. Entsprechend sind nachstehende Bezugnahmen auf einen Aufsichtsrat, soweit sie sich auf die Adler Group S.A. beziehen, als Bezugnahme auf den Verwaltungsrat der Adler Group S.A. zu verstehen. Zudem hat die Adler Group S.A. keinen Vorstand, sondern ein Senior Management, bestehend aus dem CEO (der nach luxemburgischem Recht zum Geschäftsführer für das Tagesgeschäft (délégué à la gestion journalière) bestellt ist), dem CFO und dem CLO/CCO. Dementsprechend sind nachstehende Bezugnahmen auf einen Vorstand, soweit sie sich auf die Adler Group S.A. beziehen, als Bezugnahme auf das Senior Management der Adler Group S.A. zu verstehen.

## Ehemalige Ausschüsse

### Der Lenkungsausschuss

Der Lenkungsausschuss wurde vorübergehend gebildet, um die durch KPMG durchgeführte Sonderuntersuchung der Gesellschaft zu unterstützen. Nach Abschluss der Sonderuntersuchung durch KPMG wurde der Lenkungsausschuss zum 22. April 2022 aufgelöst.

## Leistungen des Verwaltungsrats

Die Gesellschaft ist zwar nicht gesetzlich dazu verpflichtet, den Bestimmungen des Deutschen Corporate Governance Kodex zu entsprechen, aber die Aktivitäten der Mitglieder des Verwaltungsrats stehen in den wesentlichen, wenn auch nicht allen, Aspekten im Einklang mit diesem Kodex (siehe nachfolgende Tabelle). Die Mitglieder des Verwaltungsrats verfügen über die professionellen Fähigkeiten und Qualifikationen, die ihnen erlauben, ihre jeweiligen Funktionen sachgerecht und fachkundig ausüben. Mit Ausnahme des CEO gelten alle Mitglieder des Verwaltungsrats als unabhängig.

**Bewertungskriterien**

**Kompetenz, Diversität und Organisation**

Insgesamt verfügen die Mitglieder des Aufsichtsrats über die zur sachgerechten Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und beruflichen Erfahrungen.



Die gesetzlich geregelte Mindestbeteiligung der Geschlechter wird eingehalten (Frauenanteil von  $\geq 30\%$ ).



Der Aufsichtsrat legt konkrete Ziele für seine Zusammensetzung und für ein Kompetenzprofil fest.



Es wurde eine Altersgrenze für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat festgelegt.



Die Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat wird offengelegt.



**Sorgfalt**

Jedem Aufsichtsratsmitglied steht genügend Zeit für die Wahrnehmung seiner oder ihrer Aufgaben zur Verfügung.



Die Mitglieder des Vorstands einer börsennotierten Gesellschaft sollen insgesamt nicht mehr als zwei (DCGK)/fünf (Investoren) Aufsichtsratsmandate bei konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder in vergleichbaren Funktionen wahrnehmen.



**Unabhängigkeit**

Dem Aufsichtsrat soll auf Anteilseignerseite eine nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören; dabei soll die Eigentümerstruktur berücksichtigt werden. Ein Aufsichtsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es unabhängig von der Gesellschaft und deren Vorstand und unabhängig von einem beherrschenden Aktionär ist.



Ein Aufsichtsratsmitglied gilt als unabhängig, wenn es in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft steht, die einen wesentlichen – und nicht nur vorübergehenden – Interessenkonflikt begründen kann.



Ein Aufsichtsratsmitglied gilt als unabhängig, wenn es nicht als Vertreter eines beherrschenden Aktionärs agiert.



Ein Aufsichtsratsmitglied gilt als unabhängig, wenn der Wert der Lieferungen und Leistungen, die das Unternehmen, für das dieses Mitglied tätig ist, an die Aufsichtsratsgesellschaft erbringt, 10.000 EUR nicht überschreitet.



Ein Aufsichtsratsmitglied gilt als unabhängig, wenn das Unternehmen, für das das Aufsichtsratsmitglied tätig ist, keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen zur Adler Group S.A. unterhält (wesentlich = mehr als 1% des Umsatzes).



Ein Aufsichtsratsmitglied gilt als unabhängig, wenn es dem Aufsichtsrat nicht länger als zwölf Jahre angehört.



Der Anteil der unabhängigen Anteilseignervertreter liegt bei  $> 50\%$ , d.h. es bestehen keine persönlichen oder geschäftlichen Beziehungen zum Unternehmen, die einen wesentlichen – und nicht nur vorübergehenden – Interessenkonflikt verursachen könnten.



Kriterium erfüllt  Kriterium nicht erfüllt

In Übereinstimmung  
mit den Kriterien des  
Deutschen Corporate  
Governance Kodex

**Bewertungskriterien**

**Interessenkonflikte**

Die Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Sie dürfen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen verfolgen noch Geschäftschancen für sich nutzen, die dem Unternehmen zustehen.

Jedes Aufsichtsratsmitglied soll Interessenkonflikte unverzüglich dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats offenlegen.

Jedes Vorstandsmitglied soll Interessenkonflikte unverzüglich dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und dem Vorsitzenden bzw. Sprecher des Vorstands offenlegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber informieren.

Vorstandsmitglieder sollen Nebentätigkeiten, insbesondere konzernfremde Aufsichtsratsmandate, nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen.

Aufsichtsratsmitglieder dürfen nicht Mitglied von Führungsgremien wesentlicher Wettbewerber der Gesellschaft sein oder für diese Beratungsaufgaben wahrnehmen und keine persönlichen Beziehungen zu einem wesentlichen Wettbewerber unterhalten.

**Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat richtet einen Prüfungsausschuss ein, der sich mit der Prüfung der Rechnungslegung, der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Effektivität des internen Kontrollsystems, dem Risikomanagementsystem, der Funktion Internal Audit, den Abschlussprüfungsleistungen und der Compliance befasst.

Der oder die Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll über Sachverstand und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren verfügen, mit dem Gebiet Abschlussprüfung vertraut und unabhängig sein.

Der oder die Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben.

Der oder die Vorsitzende des Aufsichtsrats und der oder die Vorsitzende des Prüfungsausschusses müssen von dem Unternehmen unabhängig sein. Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt.

Kriterium erfüllt  Kriterium nicht erfüllt

In Übereinstimmung mit den Kriterien des Deutschen Corporate Governance Kodex



**Unabhängigkeit des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2022**

**Mitglied**

**Thierry Beaudemoulin**  
Senior Management



**Prof. Dr. Stefan Kirsten**



**Thomas Zinnöcker**



**Thilo Schmid**



Nicht unabhängig  Unabhängig

In Übereinstimmung mit den Kriterien des Deutschen Corporate Governance Kodex

## Senior Management und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft

Das Senior Management der Gesellschaft ist ein wesentlicher Bestandteil der Geschäftsführung der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften.

Derzeit umfasst das Senior Management der Gesellschaft ein Verwaltungsratsmitglied, Herrn Thierry Beaudemoulin, der zum CEO ernannt wurde, sowie Herrn Thomas Echelmeyer, der zum CFO ernannt wurde, und Herrn Sven-Christian Frank, der zum CLO ernannt wurde.

Gemäß Artikel 8 der Satzung und zusätzlich zu seiner Position innerhalb des Senior Managements wurde Thierry Beaudemoulin vom Verwaltungsrat als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft der Adler Group (délégué à la gestion journalière) bestellt und ist entsprechend für das Tagesgeschäft der Gesellschaft verantwortlich (Geschäftsführer für das Tagesgeschäft). Thomas Echelmeyer und Sven-Christian Frank wurden nicht als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft bestellt, ihnen wurden jedoch vom Verwaltungsrat einige bestimmte Befugnisse bezüglich der Geschäftsführung des Tagesgeschäfts und der Möglichkeit, als Bevollmächtigter der Gesellschaft zu handeln, übertragen.

## Veränderungen im Senior Management und in der Geschäftsführung des Tagesgeschäfts

Im Geschäftsjahr 2022 gab es Veränderungen in der Zusammensetzung des Senior Managements. Maximilian Rienecker trat von seiner Position als Co-Chief Executive Officer der Gesellschaft zurück, und Dr. Bernd Schade trat von seiner Position als Chief Development Officer der Gesellschaft zurück.

## Zusammensetzung des Senior Managements

zum 31. Dezember 2022:

.....  
**Thierry Beaudemoulin**

*CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft*

.....  
**Thomas Echelmeyer**

*CFO*

.....  
**Sven-Christian Frank**

*CLO*

## Hauptversammlung

Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft in Luxemburg oder an einem anderen Ort in Luxemburg statt, der in der entsprechenden Einberufung der Hauptversammlung genannt ist.

Die Gesellschaft gewährleistet die Gleichbehandlung aller Aktionäre, so dass sie in Bezug auf die Teilnahme und Ausübung der Stimmrechte auf der Hauptversammlung gleichgestellt sind. Eine ordnungsgemäß zustande gekommene Hauptversammlung vertritt die Gesamtheit der Aktionäre der Gesellschaft. Die Hauptversammlung ist mit umfassenden Befugnissen ausgestattet, um alle Handlungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, die nicht dem Verwaltungsrat übertragen sind, anzuordnen, umzusetzen oder zu billigen.

Hauptversammlungen können (anders als die ordentliche Hauptversammlung) so oft einberufen werden, wie es die Interessen der Gesellschaft erfordern. Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, eine außerordentliche Hauptversammlung einzuberufen, wenn eine Gruppe von Aktionären, die mindestens ein Zehntel der ausgegebenen und sich im Umlauf befindlichen Aktien repräsentieren, schriftlich die Einberufung einer Hauptversammlung unter Angabe der Tagesordnung der beantragten Hauptversammlung fordert.

Gemäß dem luxemburgischen Gesetz vom 24. Mai 2011, dem luxemburgischen Gesetz über Aktionärsrechte, ist die Einberufung einer Hauptversammlung mindestens dreißig Tage vor dem Tag der Versammlung im Amtsblatt Luxemburgs (Recueil Electronique des Sociétés et Associations) und in einer Luxemburger Zeitung sowie in Medien zu veröffentlichen, bei denen vernünftigerweise davon ausgegangen werden kann, dass sie die Informationen wirksam an die Öffentlichkeit im gesamten Europäischen Wirtschaftsraum weiterleiten, und die leicht und auf diskriminierungsfreier Grundlage zugänglich sind. Wird eine Hauptversammlung aufgrund mangelnder Beschlussfähigkeit vertagt, so reduziert sich die 30-tägige Frist auf 17 Tage, vorausgesetzt, die Vorschriften des luxemburgischen Gesetzes über Aktionärsrechte wurden eingehalten und kein neuer Punkt wurde auf die Tagesordnung gesetzt. Eine Einberufung muss unter anderem das genaue Datum und den Ort der Hauptversammlung und die vorgeschlagene Tagesordnung enthalten. Ebenso muss sie die Bedingungen für die Teilnahme und Vertretung auf der Hauptversammlung festsetzen.

Die Einberufung und die den Aktionären im Zusammenhang mit einer Hauptversammlung vorzulegenden Dokumente sind ab dem Datum der Erstveröffentlichung der Einberufung der Hauptversammlung wie oben beschrieben auf der Website der Gesellschaft zu veröffentlichen.

Gemäß dem luxemburgischen Gesetz über Aktionärsrechte haben Aktionäre, die einzeln oder zusammen mindestens 5% des ausgegebenen Aktienkapitals der Gesellschaft halten, a) das Recht, Ergänzungen der Tagesordnung der Hauptversammlung vorzunehmen und b) Beschlussvorlagen zu Punkten einzubringen, die bereits auf der Tagesordnung der Hauptversammlung stehen oder ergänzend in sie aufgenommen werden. Diese Rechte werden durch schriftlichen Antrag durch die entsprechenden Aktionäre ausgeübt, der der Gesellschaft auf dem Postweg oder elektronisch übermittelt wird. Dem Antrag ist eine Begründung bzw. eine Vorlage für einen in der Hauptversammlung zu fassenden Beschluss beizufügen, und er muss die elektronische oder Postadresse enthalten, unter der die Gesellschaft den Eingang des Antrags bestätigen kann. Diese Anträge von Aktionären müssen spätestens

am 22. Tag vor dem Datum der Hauptversammlung bei der Gesellschaft eingegangen sein.

Unter normalen Umständen ist jeder Aktionär berechtigt, persönlich oder durch einen Bevollmächtigten an der Hauptversammlung teilzunehmen und die Stimmrechte gemäß der Satzung der Gesellschaft auszuüben. Jede Aktie (mit Ausnahme der von der Gesellschaft gehaltenen Aktien) verleiht dem Inhaber eine Stimme auf allen Hauptversammlungen vorbehaltlich der anwendbaren gesetzlichen Vorschriften.

### **Interessenkonflikte und Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen**

Ein Verwaltungsratsmitglied, bei dem ein direkter oder indirekter finanzieller Interessenkonflikt gegenüber der Gesellschaft (*intérêt de nature patrimoniale opposé à celui de la société*) hinsichtlich einer vom Verwaltungsrat zu prüfenden Transaktion besteht, muss dem Verwaltungsrat diesbezüglich Meldung erstatten und eine Aufnahme seiner Aussage in die Sitzungsprotokolle des Verwaltungsrats veranlassen. Das entsprechende Verwaltungsratsmitglied darf nicht an den Beratungen zu dieser Transaktion teilnehmen oder eine Stimme zu dieser Transaktion abgeben.

Auf der darauffolgenden Hauptversammlung ist, bevor ein sonstiger Beschluss zur Abstimmung gestellt wird, ein Sonderbericht zu Transaktionen vorzulegen, bei denen ein Interessenkonflikt eines Verwaltungsratsmitglieds mit der Gesellschaft bestanden haben könnte.

Sollten die Beschlussfähigkeit oder die Mehrheitsanforderungen für die Abstimmung über einen Punkt der Tagesordnung aufgrund eines Interessenkonflikts beeinträchtigt sein, kann der Verwaltungsrat beschließen, den fraglichen Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung an die Hauptversammlung zu verweisen.

Diese Bestimmungen finden keine Anwendung, wenn die Beschlussfassung des Verwaltungsrats die gewöhnliche Geschäftstätigkeit betrifft, die zu den üblichen Bedingungen abgewickelt wird.

Diese Bestimmungen gelten entsprechend auch für die Geschäftsführer für das Tagesgeschäft. Gibt es nur einen Geschäftsführer für das Tagesgeschäft und besteht bei diesem ein Interessenkonflikt gemäß diesem Abschnitt, ist der entsprechende Beschluss an den Verwaltungsrat zu verweisen.

Alle wesentlichen Transaktionen zwischen der Gesellschaft und einer nahestehenden Person oder einem nahestehenden Unternehmen unterliegen der vorherigen Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Außerdem hat die Gesellschaft wesentliche Transaktionen mit nahestehenden Personen oder Unternehmen spätestens bei Abschluss der Transaktion auf ihrer Website offenzulegen. Im Sinne des vorangehenden Satzes bezeichnet

**„wesentliche Transaktion“** alle Transaktionen zwischen der Gesellschaft und einer nahestehenden Person oder einem nahestehenden Unternehmen, deren Veröffentlichung oder Offenlegung mit großer Wahrscheinlichkeit einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Entscheidungen der Aktionäre der Gesellschaft haben würde, und die ein Risiko für die Gesellschaft und ihre Aktionäre, die keine nahestehenden Personen oder Unternehmen sind, darstellen könnten. Dazu zählen auch Minderheitsaktionäre. Hierbei sind die Art der Transaktion und die Stellung der nahestehenden Person oder des nahestehenden Unternehmens zu berücksichtigen.

hat **„nahestehende Personen und Unternehmen“** die gleiche Bedeutung wie in den internationalen Rechnungslegungsstandards, die gemäß Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards gelten.

## Ausgabe und Rückkauf von Aktien

Die Gesellschaft hat Aktien ausgegeben, die bei einem Zentralverwahrer in Luxemburg (LuxCSD) verwahrt sind, und verfügt über genehmigtes Kapital in Höhe von einer Million Euro (1.000.000 EUR). Die Hauptversammlung oder

der Verwaltungsrat können von Zeit zu Zeit Aktien gemäß Kapitel II, Abschnitt 1 des luxemburgischen Gesetzes vom 6. April 2013 über dematerialisierte Wertpapiere ausgeben. Gemäß der Satzung ist der Verwaltungsrat (oder die von ihm ordnungsgemäß ernannten Bevollmächtigten) außerdem ermächtigt, von Zeit zu Zeit Aktien im Rahmen des genehmigten Kapitals zu den vom Verwaltungsrat oder seinen Bevollmächtigten in seinem bzw. ihrem Ermessen festgelegten Zeiten und Bedingungen, einschließlich Zeichnungspreis, auszugeben. Der Verwaltungsrat ist ferner befugt, Bezugsrechte der Aktionäre so weit auszusetzen oder zu begrenzen oder auf solche zu verzichten, wie es dem Verwaltungsrat bei der Ausgabe neuer Aktien innerhalb des genehmigten Kapitals angeraten erscheint.

Derzeit hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien, auch hält kein Dritter im Namen der Gesellschaft Aktien der Gesellschaft. Unbeschadet des Marktmissbrauchsgesetzes und des Grundsatzes der Gleichbehandlung von Aktionären können die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften gemäß Artikel 430-23 (1) des luxemburgischen Gesetzes über Kapitalgesellschaften unmittelbar oder über eine in eigenem Namen jedoch im Auftrag der Gesellschaft handelnde Person und vorbehaltlich einer Genehmigung der Hauptversammlung gemäß Artikel 430-15 eigene Aktien erwerben (**„Rückkaufermächtigung“**).

Eine Rückkaufermächtigung wurde 2020 von der Hauptversammlung gewährt. Gemäß dieser Rückkaufermächtigung hat die Hauptversammlung dem Verwaltungsrat alle Befugnisse mit der Option zur Übertragung von Befugnissen erteilt, um für einen Zeitraum von fünf Jahren ab dem Datum der Hauptversammlung am 29. September 2020 entweder unmittelbar oder über eine Tochtergesellschaft der Gesellschaft, Aktien der Gesellschaft zurückzukaufen. Der Bestand der Aktien der Gesellschaft, die laut Rückkaufermächtigung zurückgekauft werden können, dürfen 10% des Gesamtbetrags des ausgegebenen Aktienkapitals der Gesellschaft zum Datum der Ausübung der Ermächtigung nicht überschreiten.

## Compliance

Über eine gute Corporate Governance wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden und die Gesellschaft für seine Aktionäre und andere Stakeholder transparent bleibt. Diese Ergebnisse können aber nur erreicht werden, wenn Führungskräfte und Mitarbeiter sich an die entsprechenden Regeln halten. Dies sicherzustellen ist die Aufgabe des Compliance Managements der Adler Group.

### Compliance-Management

Die Gesellschaft legt großen Wert auf eine konzernweit gelebte Compliance-Kultur. Es wird davon ausgegangen, dass eine Unternehmenspolitik, die sich konsequent an Gesetzen und vernünftigen Regeln orientiert, den langfristigen Interessen der Gesellschaft dient. Das Einhalten dieser Regeln (Compliance) hat daher oberste Priorität: gegenüber Dritten, um ein zuverlässiger Geschäftspartner zu sein, und gegenüber den Mitarbeitern, um ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Integrität, Respekt und Fairness geprägt ist.

Entscheidend ist in diesem Zusammenhang der Ton, den die Führungsebene vorgibt, da das Verhalten der Führungskräfte der Adler Group aller Ebenen, ihre Integrität und ihr verantwortungsvolles Verhalten die Unternehmenskultur maßgeblich prägen. Die gelebte Compliancekultur in der Gesellschaft hängt schließlich auch vom guten Vorbild ab, das die Vorgesetzten geben. So wird Compliance bis heute erfolgreich von der Adler Group umgesetzt.

Um den damit verbundenen Herausforderungen zu begegnen, hat die Adler Group ein umfassendes Compliance Management System (CMS) installiert. Zu den wichtigsten Compliance-Themen der Adler Group gehören Korruptionsbekämpfung, Lieferantenmanagement und Datenschutz. Regelkonformität bei diesen Aspekten sind wesentliche Voraussetzungen für eine verantwortungsvollen Unternehmensführung im Sinne einer guten Corporate Governance. Das CMS der Adler Group basiert auf validen Standards und wird kontinuierlich weiterentwickelt. Eine Zertifizierung nach anerkannten Standards wird angestrebt.

Im Rahmen der Prävention von Bestechung und Korruption sind das Senior Management und die Geschäftsführer der Konzerngesellschaften bestrebt, einen fairen und respektvollen Umgang der Mitarbeiter untereinander über alle Hierarchieebenen hinweg zu fördern. Dieses Bestreben beruht auf der Überzeugung, dass Mitarbeiter, die sich gehört und respektiert fühlen, weniger geneigt sind, sich auf Kosten des Unternehmens unlautere Vorteile zu verschaffen oder das Unternehmen durch illegales oder nicht konformes Verhalten zu schädigen.

### Compliance-Organisation

Eine der zentralen Säulen des Compliance Management-Systems ist die Compliance-Organisation. Sie trägt dazu bei, dass die Gesellschaft sowohl in ihrer Eigenschaft als börsennotierte Gesellschaft als auch im operativen Geschäft, in der Projektentwicklung und im Portfoliomanagement jederzeit compliant ist, d.h. rechtskonform agiert. Die Compliance-Organisation besteht aus dem Chief Compliance Officer (in der Gesellschaft hat diese Position der Chief Legal Officer inne), dem Head of Compliance & Risk Management, einem Senior Compliance Manager sowie verschiedenen Compliance-, Risiko- und Datenschutzmanagern.

Die Compliance-Organisation ist eine zentrale Funktion, eingebettet in das konzernweite Compliance & Risk Management. Sie schließt auch die Führungskräfte mit ein, die für ihre Mitarbeiter Vorbild und erste Anlaufstelle für Fragen und Anregungen zum Thema Compliance sind. An der Schnittstelle zwischen den relevanten Abteilungen und der Compliance-Abteilung stellen sie sicher, dass die Botschaften der Abteilung innerhalb der Gesellschaft weitergetragen werden. Die Strukturen der Compliance-Organisation sind daher nicht nur zentral gebündelt, sondern auch dezentral aufgebaut.

Die Zusammenarbeit mit anderen Abteilungen, wie unter anderem der Rechtsabteilung, findet gegebenenfalls in enger Abstimmung statt. Zusätzlich erhält die Adler Group Beratungsleistungen von externen Dritten zu bestimmten Compliance-Themen. Sie helfen bei der Erstellung von Dokumenten und Richtlinien und dienen als Sparringspartner



bei Diskussionen über relevante Compliance-Fragen. Externe Dienstleister führen auch ad-hoc-Prüfungen sowie regelmäßige Audits durch. Die Berichts- und Eskalationspfade für Compliance-Fragen führen zunächst zum Chief Compliance Officer und danach, je nach Thema, zum Senior Management beziehungsweise zum Verwaltungsrat.

### Whistleblower-System

Das Whistleblower-System der Adler Group bietet verschiedene Kommunikationskanäle: Zum einen können Beschäftigte der Adler Group die Compliance-Abteilung über einen eigens hierfür eingerichteten Briefkasten kontaktieren. Zum anderen gibt es ein Formular, das für die Kontaktaufnahme per Brief genutzt werden kann. Zusätzliche Kanäle für Meldungen, die jederzeit Anonymität des Hinweisgeber gewahren, sind das elektronische Whistleblower-System und der externe Ombudsmann der Adler Group.

### Compliance-Risiken

Ein funktionierendes Compliance-Management-System stützt sich immer auch auf eine gründliche und regelmäßige Analyse der Compliance-Risiken. Im Zuge der Integration der Adler Group wurde ein umfassendes Risk Assessment durchgeführt, das der Erfassung der Compliance-Risiken in den sehr unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern der Adler Group diene. Im Anschluss wurden die möglichen Auswirkungen dieser Risiken auf Brutto- und Nettobasis bewertet. Die Relevanz dieser Risiken wird regelmäßig zusammen mit den Risikoverantwortlichen überprüft und gegebenenfalls werden die entsprechenden Anpassungen vorgenommen. Daraufhin werden gemeinsam mit den Risikoverantwortlichen Risikomanagementmaßnahmen festgelegt, um die Risiken so weit wie möglich zu minimieren. Die Umsetzung der Maßnahmen wird in regelmäßigen Abständen durch die Abteilung Internal Audit überprüft. Informationen in Bezug auf das Risikomanagement werden der Geschäftsführung der Adler Group in Form der regelmäßigen Risikoberichte oder bei Bedarf in Form von Ad-hoc-Berichten übermittelt. Die Berichte erfolgen zunächst an das Senior Management und werden dann dem Verwaltungsrat übermittelt.

### Das Compliance-System in der Praxis

Neue Mitarbeiter werden im Rahmen ihrer Einführung über den Verhaltenskodex der Adler Group und die dazugehörigen Richtlinien zu relevanten Themen informiert. Zudem sind alle relevanten Informationen auch im Intranet verfügbar, und die Mitarbeiter werden sowohl über interaktive Online-Schulungen als auch im Rahmen von Präsenzs Schulungen informiert. Die Compliance-Abteilung stellt zudem einen Briefkasten zur Verfügung, der ausschließlich der Meldung von Compliance-Verstößen dient. Eine gute Erreichbarkeit gehört zu den Top-Prioritäten der Compliance-Abteilung.

Im Verlauf des Jahres 2022 gab es verschiedene und unterschiedliche Hinweise auf Compliance-Verstöße im Konzern, auf die mit den entsprechenden Maßnahmen reagiert wurde. So hat das System wiederholt seine Effizienz unter Beweis gestellt und wesentlichen Schaden von der Gesellschaft abgewendet.

### Compliance-Regelungen

Die Adler Group stellt ihren Mitarbeitern schriftliche Kodizes, Grundsätze und Richtlinien zur Verfügung, die zudem auf der öffentlich zugänglichen Unternehmenswebsite einsehbar sind. Über diese Dokumente schafft die Adler Group Klarheit über ihre Ansichten und Vorstellungen im Hinblick auf eine gute Corporate Governance. Die Dokumente werden regelmäßig überprüft, um ihre Aktualität zu gewährleisten. Die wesentlichen Dokumente einschließlich themenbezogener Berichte umfassen:

- den Verhaltenskodex
- die Satzung der Gesellschaft
- Richtlinien zu Antidiskriminierung
- Richtlinien zu Antikorruption
- Richtlinien zu Datenschutz
- Richtlinien zu Geldwäscheprävention
- Richtlinien zu Einhaltung der Menschenrechte
- Richtlinien zu Politischem und Sozialem Engagement
- Richtlinien zu Umwelt
- Richtlinien zu Whistleblowing

- Risikomanagementhandbuch
- Erläuterungen zur ESG-Risikobewertung
- Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)
- Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bau (AGB Bau)
- Allgemeine Vertragsbestimmungen für Verträge über Architektur- und Ingenieurleistungen
- Vergütungsbericht des Verwaltungsrats und des Senior Management
- Unternehmensvision, Mission, Werte

### **Datenschutz**

Datenschutz und Datensicherheit sind wesentliche Bestandteile der Compliance-Kultur der Adler Group. In einem zunehmend digitalisierten Umfeld sind umfassende und präzise Vorschriften von hoher Bedeutung, um den Datenschutz am Arbeitsplatz zu gewährleisten. Als Immobilienunternehmen sammelt und speichert die Adler Group vor allem Daten von Mietinteressenten und Bestandmietern. Hierfür wird eine spezielle Software eingesetzt. Die Gesellschaft speichert zudem im Rahmen von Rekrutierungs- und Einstellungsprozessen die Daten von Bewerbern und Mitarbeitern. Zudem werden personenbezogene Daten von Kapitalmarktteilnehmern gespeichert, die Informationen der Adler Group über wesentliche Veranstaltungen erhalten möchten.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Datenschutz, darunter die Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), werden selbstverständlich in der gesamten Adler Group beachtet. Die Datenschutz-Organisation der Adler Group besteht sowohl aus eigenen Mitarbeitern also auch aus externen Datenschutzbeauftragten. Die beteiligten Parteien erfassen aktuelle Fragen zum Datenschutz und besprechen diese in regelmäßig stattfindenden Meetings. Zudem gibt es einen Austausch zwischen den betroffenen Fachabteilungen. Der Verwaltungsrat und das Senior Management der Adler Group werden regelmäßig über laufende Prozesse und Entwicklungen informiert. Der Datenschutzbeauftragte bewertet und plant Maßnahmen, die dem Datenschutz dienen, und schlägt gegebenenfalls Änderungen vor.

Die Gesellschaft hat eine Datenschutzrichtlinie formuliert, die im gesamten Konzern und an sämtlichen Standorten anzuwenden ist. In der Richtlinie werden die Ziele, Grundsätze, Organisationsstrukturen und Verantwortungsebenen für den Datenschutz im Konzern festgelegt. Ergänzend zu dieser Richtlinie hat die Adler Group weitere Richtlinien erstellt, die unter anderem die Rechte der Betroffenen, die private Nutzung von Hard- und Software oder den Umgang mit Daten und IT-Systemen betreffen.

Zudem stellt die Adler Group ihren Mitarbeitern eine Datenschutzkarte zur Verfügung. Auf dieser Karte sind alle Informationen zusammengefasst, die die Mitarbeiter zum Thema Datenschutz wissen müssen. Neben praxisnahen Definitionen zu Datenschutz und zu personenbezogenen Daten sind auf der Karte auch bestimmte Grundregeln und die wichtigsten Pflichten der Mitarbeiter im Zusammenhang mit Datenschutz aufgeführt. Zudem enthält die Karte auch Informationen zu Ansprechpartnern für eventuelle Fragen der Mitarbeiter sowie zu Kommunikationskanälen für anonyme Hinweise auf Missstände. Bei der Unterzeichnung ihres Arbeitsvertrags müssen sich neue Mitarbeiter zur Einhaltung der Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung verpflichten.

### **IT-Sicherheit**

Ohne eine effiziente und sichere IT-Umgebung kann der Datenschutz nicht gewährleistet werden. Bei der Adler Group basiert diese auf einer konzernweit standardisierten Organisation. Dazu gehören das Sammeln von Informationen und die Analyse von Datensätzen sowie der Schutz von Netzwerken und Computersystemen vor unbefugtem Zugriff („Cyber Security“). Im Zuge der Harmonisierung der Organisationsstrukturen im Konzern wurden verschiedene Geschäftsprozesse im operativen Geschäft gleichzeitig digitalisiert. Diese Änderungen und Modernisierungen wurden im Jahr 2020 eingeleitet und 2022 abgeschlossen.

Die Umverteilung der entsprechenden Steuerungs- und Kontrollfunktionen von einer auf mehrere Ebenen führte dabei zu einer signifikanten Verbesserung im Bereich IT-Security. Im Rahmen des neuen Cyber Security-Programms übernimmt der Verwaltungsrat die Gesamtverantwortung für den Schutz der IT-Systeme. Die Führungsebene direkt unter dem Verwaltungsrat wurde um den Cyber Security Officer (CSO) als zentrale Koordinationsstelle erweitert. In den Verantwortungsbereich des CSO fallen zwei Abteilungen mit unterschiedlichen Spezialisierungen: zum einen intensives Monitoring und zum anderen die Weiterentwicklung der IT-Security. Wie auch in der Vergangenheit werden die im Einsatz befindlichen Systeme zudem externen Leistungstests („Penetration Testing“) und Audits unterzogen. Weiterentwicklungen werden zusätzlich durch externe Dritte auf ihre Eigenschaften in Bezug auf IT-Security geprüft. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft wird regelmäßig über aktuelle Themen im Bereich Cyber Security informiert.

Es wurden im Jahr 2022 Angriffe auf die IT-Systeme der Adler Group erfasst. Dabei kam es jedoch weder zur Auslesung von Daten noch zu anderen Schäden.

## Risikomanagement und die Überwachung der Finanzberichterstattung des Konzerns

Für die Gesellschaft ist ein integriertes Risikomanagement („IRM“) wesentlicher Bestandteil effizienter Geschäftsführungsaktivitäten und interner Kontrollsysteme. Die Vermögenswerte der Gesellschaft sollen bewahrt und ihre strategischen und Compliance-Ziele durch ein effektives integriertes Risikomanagement und finanzielle Governance proaktiv vorangetrieben werden.

Der Verwaltungsrat bespricht in regelmäßigen Abständen die betrieblichen und finanziellen Ergebnisse und die damit verbundenen Risiken. Das Risikomanagementsystem, die Überwachung der Finanzberichterstattung und die wesentlichen Einzelrisiken werden im Chancen- und Risikobericht des vorliegenden Geschäftsberichts beschrieben.

## Prüfungsleistungen

Am 17. Mai 2022 teilte KPMG Luxembourg société coopérative (nachstehend „KPMG“) der Gesellschaft mit, dass sie für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr nicht zur Verfügung stehen.

Am 29. Juni 2022 kündigte die Gesellschaft die Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens für das Mandat eines zugelassenen Wirtschaftsprüfers (*réviseur d'entreprises agréé*) für die Prüfung seines Einzel- und Konzernabschlusses für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr an. Die Frist dieses Ausschreibungsverfahrens, im Rahmen dessen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ihr Interesse bekunden konnten, lief am 13. Juli 2022 ab. Keine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bekundete Interesse an der ausgeschriebenen Leistung.

In den darauffolgenden Monaten kontaktierte die Gesellschaft verschiedene internationale Wirtschaftsprüfer, um das Mandat zu besprechen und anzubieten. Da diese intensiven Bemühungen zu keinem positiven Ergebnis führten, beantragte die Gesellschaft im November 2022 die Bestellung eines Wirtschaftsprüfers für die deutsche Tochtergesellschaft Adler RE beim Amtsgericht Berlin Charlottenburg. Dieser Versuch wurde auch in der Hoffnung übernommen, dass der bestellte Wirtschaftsprüfer auch die Abschlussprüfung der Gesellschaft übernehmen würde.

Am 9. Januar 2023 bestellte das Amtsgericht Berlin Charlottenburg die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses der Adler RE für das Geschäftsjahr 2022.

Am 11. Januar 2023 ließ die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Tochtergesellschaft Adler RE wissen, dass sie die gerichtliche Bestellung des Amtsgerichts Berlin Charlottenburg zum Abschlussprüfer für die Adler RE nicht annehmen.

Seitdem bemühen sich die Mitglieder des Verwaltungsrats und das Senior Management der Gesellschaft nach Kräften, einen Wirtschaftsprüfer/eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Abschlussprüfung zu beauftragen.

## Angaben zur Diversität

Die überwiegende Mehrheit der Konzernmitarbeiter sind auf Ebene der Tochtergesellschaften der Gesellschaft beschäftigt. Insgesamt und konzernweit herrscht eine ausgeprägte Diversität unter den Beschäftigten sowie auf Führungsebene.

Das Grundverständnis, dass alle Menschen gleich zu behandeln sind und ihre Individualität im größtmöglichen Maße zu respektieren ist, ist ein Kernelement der Gesellschaft und des gesamten Konzerns. Wir unterstützen unsere Mitarbeiter/Mitglieder des Verwaltungsrats und des Senior Managements unabhängig von Geschlecht, Alter, sexueller Orientierung und Identität, Rasse, Nationalität, ethnischer Herkunft oder Weltanschauung. Innerhalb unseres Konzerns und im Umgang mit unseren Kunden profitieren wir täglich von einem breiten Spektrum an Erfahrungen, Hintergründen, Denkansätzen und Herangehensweisen, die auf den sozialen, kulturellen und sprachlichen Hintergrund unserer Mitarbeiter zurückzuführen sind. Unsere Fähigkeit, ein erfolgreiches Unternehmen zu führen und Werte für unsere Stakeholder zu schaffen, steht in direktem Zusammenhang mit den Fähigkeiten und Kompetenzen unserer äußerst divers aufgestellten Belegschaft/Geschäftsleitung.

Der Leitgedanke der Diversität ist in vielen verschiedenen Richtlinien in Bezug auf die Unternehmensmission, Vision und Werte, sowie zu Menschenrechten, Antidiskriminierung und in einem allgemeinen Verhaltenskodex enthalten. Damit konnten wir erfolgreich ein hohes Maß an Diversität auf allen Ebenen des Konzerns und in allen Unternehmen des Konzerns erzielen.

## Offenlegungen gemäß Artikel 11 des luxemburgischen Gesetzes vom 19. Mai 2006 zu Übernahmen

**a)** Unter Bezugnahme auf Artikel 11(1) (a) des oben genannten luxemburgischen Gesetzes zu Übernahmen: Die Gesellschaft hat eine einzige Aktienkategorie ausgegeben. Jede Aktie gewährt dem Inhaber derselben eine Stimme. Für weitere Informationen zur Kapitalstruktur verweisen wir auf Ziffer 8 im Anhang zum Jahresabschluss.

**b)** Die Satzung der Gesellschaft enthält keine Einschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit von Aktien an der Gesellschaft, mit der Ausnahme, dass der Verwaltungsrat die Übertragung von Aktien, die in bestimmten Gerichtsbarkeiten registriert oder notiert sind, dort gehandelt werden oder platziert wurden, in Übereinstimmung mit den dort geltenden Anforderungen einschränken darf.

**c)** Gemäß den im Geschäftsjahr 2022 erhaltenen Mitteilungen zu wesentlichen Beteiligungen hielten die folgenden Aktionäre zum 31. Dezember 2022 mehr als 5 % der gesamten mit Aktien an der Gesellschaft verbundenen Stimmrechte:

- Vonovia SE,
- Herr Günther Walcher (über indirekte Beteiligungen an verschiedenen Gesellschaften, darunter Aggregate Holdings Invest S.A., eine luxemburgische Aktiengesellschaft (société anonyme) mit Sitz in 10, rue Antoine Jans, L-1820 Luxemburg) und
- Frau Gerda Caner, wohnhaft in Monte Carlo, Monaco (über indirekte Beteiligungen an Gesellschaften).

**d)** Es wurden keine Wertpapiere mit Sonderrechten ausgegeben.

**e)** Die Kontrollrechte aus Aktien, die im Rahmen von Mitarbeiteraktienprogrammen gegebenenfalls ausgegeben werden, werden unmittelbar von den betreffenden Mitarbeitern ausgeübt.

**f)** Die Satzung enthält keinerlei Beschränkungen in Bezug auf Stimmrechte.

**g)** Nach dem Wissen der Gesellschaft gibt es keine Vereinbarungen mit Aktionären, die zur Einschränkung der Übertragbarkeit von Wertpapieren oder Stimmrechten im Sinne der Transparenzrichtlinie 2004 / 109 / EG führen könnten.

**h)** Regelungen zur Ernennung und zum Austausch von Mitgliedern des Verwaltungsrats:

- Da die Gesellschaft mehr als einen Aktionär hat, hat der Verwaltungsrat aus mindestens drei Verwaltungsratsmitgliedern zu bestehen. Der Verwaltungsrat wird von der Hauptversammlung ernannt, die auch die Anzahl, Amtszeit und die Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder festlegt.
- Die Verwaltungsratsmitglieder werden für eine Amtszeit ernannt, die gemäß dem luxemburgischen Gesetz über Kapitalgesellschaften einen Zeitraum von sechs Jahren nicht überschreiten darf. Sie können jederzeit ohne Angabe von Gründen durch einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss der Hauptversammlung abgesetzt werden, unabhängig davon wie viele Aktien an der Gesellschaft bei einer solchen Hauptversammlung vertreten sind.
- Wird der Posten eines Verwaltungsratsmitglieds aufgrund von Tod, Ruhestand, Rücktritt, Entlassung, Abberufung oder anderweitig frei, dürfen die verbleibenden Verwaltungsratsmitglieder diese offene Stelle besetzen und einen Nachfolger ernennen, der bis zur nächsten Hauptversammlung das Amt übernimmt. Die Hauptversammlung kann diese Ernennung dann bestätigen oder ein anderes Mitglied in den Verwaltungsrat berufen.
- Laut Satzung wählt der Verwaltungsrat aus seinen eigenen Reihen einen Vorsitzenden des Verwaltungsrats und kann außerdem aus seiner Mitte einen oder mehrere stellvertretende Vorsitzende bestimmen.

Regelungen zur Änderung der Satzung:

- Eine außerordentliche Hauptversammlung für die Änderung der Satzung oder eine Abstimmung, deren Beschlussfassung den gleichen Regelungen zur Beschlussfähigkeit und Mehrheit unterliegt wie eine

Änderung der Satzung, ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte aller ausgegebenen Aktien bei der Versammlung vertreten ist. Bei mangelnder Beschlussfähigkeit kann eine zweite Versammlung einberufen werden, die keinen Vorgaben zur Beschlussfähigkeit unterliegt. Vorbehaltlich anderslautender gesetzlicher Bestimmungen erfordert die Beschlussfassung in einer solchen Hauptversammlung eine Zweidrittelmehrheit (2/3) der Stimmen der anwesenden bzw. vertretenen Aktionäre ohne Enthaltungen.

**i)** Befugnisse des Verwaltungsrats:

- Dem Verwaltungsrat obliegt die Geschäftsführung der Gesellschaft, und dem Verwaltungsrat werden diesbezüglich die umfassendsten Befugnisse eingeräumt. Die Befugnisse des Verwaltungsrats umfassen alle Rechtsgeschäfte, die nicht ausdrücklich kraft Gesetzes oder der Satzung der Hauptversammlung vorbehalten sind. Der Verwaltungsrat ist insbesondere befugt, unmittelbar oder über Mittler Immobilien zu erwerben, Anleihen auszugeben und sonstige schuldrechtliche Verpflichtungen einzugehen, Hypotheken oder sonstige Sicherheiten zu stellen, Schulden zu ermäßigen oder zu erlassen und Vergleiche im Namen der Gesellschaft abzuschließen.
- Rechtlich gebunden gegenüber Dritten ist die Gesellschaft grundsätzlich durch die gemeinsame Unterschrift von zwei Verwaltungsratsmitgliedern. Ferner ist die Gesellschaft gegenüber Dritten durch (i) die alleinige oder gemeinsame Unterschrift einer Person oder von Personen, der oder denen vom Verwaltungsrat eine entsprechende Unterzeichnungsvollmacht erteilt wurde, oder (ii) hinsichtlich des Tagesgeschäfts durch die alleinige Unterschrift eines Geschäftsführers für das Tagesgeschäft rechtlich gebunden.
- Der Verwaltungsrat (oder vom Verwaltungsrat ordnungsgemäß ernannte Vertreter) kann innerhalb der Grenzen des genehmigten Kapitals, das sich gegenwärtig auf eine Million Euro (1.000.000 EUR) beläuft, von Zeit zu Zeit Aktien ausgeben. Der Zeitpunkt und die Bedingungen der Emission sowie der Emissionspreis unterliegen der Beschlussfassung des Verwal-

tungsrats (oder der von ihm ernannten Vertreter). Der Verwaltungsrat ist außerdem befugt, die für eine solche Kapitalerhöhung erforderliche Änderung der Satzung vorzunehmen. Der Verwaltungsrat ist befugt, Bezugsrechte so weit auszusetzen oder zu begrenzen oder auf solche zu verzichten, wie es dem Verwaltungsrat bei der Ausgabe neuer Aktien innerhalb des genehmigten Kapitals angeraten erscheint. Der Verwaltungsrat ist befugt, den folgenden Personen entgeltfrei bestehende Aktien zuzuteilen oder neue Aktien auszugeben:

- Mitarbeitern oder bestimmten Mitarbeitergruppen der Gesellschaft.
- Mitarbeitern von Unternehmen, an denen die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar mindestens 10 % des Kapitals oder der Stimmrechte hält.
- Führungskräften der Gesellschaft oder einer der zuvor genannten Gesellschaften sowie bestimmten Gruppen dieser Führungskräfte.

Der Verwaltungsrat ist befugt, die Bedingungen und Modalitäten einer entgeltfreien Zuteilung oder Ausgabe von Aktien zu bestimmen (dies beinhaltet auch die gegebenenfalls erforderlichen Mindesthalteperioden).

- Die Gesellschaft darf innerhalb der gesetzlich festgelegten Grenzen eigene Aktien kaufen.
- Der Verwaltungsrat darf vorbehaltlich der Bestimmungen des luxemburgischen Gesetzes über Kapitalgesellschaften Zwischendividenden beschließen.

**j)** Es gibt keine wesentlichen Vereinbarungen, in denen die Gesellschaft eine Vertragspartei ist, die bei einem Kontrollwechsel nach einem Übernahmeangebot in Kraft treten, geändert oder beendet werden.

**k)** Zum Datum des vorliegenden Berichts bestehen zwischen der Gesellschaft und den amtierenden CEO, CFO und CLO Dienstverträge, nach denen CEO, CFO und CLO bei Beendigung des Dienstverhältnisses aus anderen Gründen als einer wesentlichen Vertragsverletzung Anspruch auf eine Entschädigung haben. Dies gilt auch im Fall eines Kontrollwechsels, der die Stellung von CEO, CFO bzw. CLO maßgeblich berührt.

# Zusammenfassung Vergütungsbericht

## Vergütung des Verwaltungsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats (der „**Verwaltungsrat**“ und jedes Mitglied ein „**Verwaltungsratsmitglied**“) wird von der Hauptversammlung (die „**Hauptversammlung**“) der Adler Group S.A. (die „**Gesellschaft**“) festgelegt.

Am 29. September 2020 genehmigte die Hauptversammlung die nachstehend aufgeführte Bruttovergütung der Verwaltungsratsmitglieder:

- ein festes Jahresgehalt in Höhe von 150.000 EUR brutto für die Funktion des Vorsitzenden des Verwaltungsrats,
- ein festes Jahresgehalt in Höhe von 100.000 EUR brutto für die Funktion des stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats,
- ein festes Jahresgehalt in Höhe von 75.000 EUR brutto für die Funktion als Verwaltungsratsmitglied der Gesellschaft (ausgenommen der Vorsitzende und der stellvertretende Vorsitzende des Verwaltungsrats),
- eine zusätzliche fixe jährliche Vergütung in Höhe von 25.000 EUR brutto für jedes Verwaltungsratsmitglied, das auch als Vorsitzender eines Ausschusses der Gesellschaft fungiert,
- ein zusätzliches Honorar in Höhe von 1.500 EUR brutto je Teilnahme eines Verwaltungsratsmitglieds an einer Sitzung des Verwaltungsrats oder einer Sitzung eines Ausschusses der Gesellschaft, dem das Verwaltungsratsmitglied angehört.

Sofern ein Verwaltungsratsmitglied nicht für die gesamte Dauer eines Geschäftsjahres bestellt wurde, wird die jährliche fixe Vergütung für den jeweiligen Bestellungszeitraum im betreffenden Jahr anteilig ausgezahlt.

Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind durch die Haftpflichtversicherung der Gesellschaft für Führungskräfte (D&O-Versicherung) abgedeckt. Sie haben Anspruch auf Erstattung angemessener Kosten, die im Rahmen ihrer Pflichten als Verwaltungsratsmitglieder entstanden sind (gegen Vorlage des entsprechenden Zahlungsnachweises).

Mitglieder des Verwaltungsrats, die in Geschäftsführungs- oder Aufsichtsgremien anderer Konzerngesellschaften tätig sind, können eine zusätzliche Vergütung von den entsprechenden Unternehmen erhalten.

## Vergütung des Senior Managements

Die Vergütung der Mitglieder des Senior Managements (gemeinsam „**Senior Management**“ und jeweils einzeln „**Mitglied des Senior Managements**“) und der Geschäftsführer für das Tagesgeschäft (*délégué(s) à la gestion journalière*) („**Geschäftsführer für das Tagesgeschäft**“) der Gesellschaft wird vom Verwaltungsrat festgelegt.

Das Senior Management der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

- Thierry Beaudemoulin (Director und Chief Executive Officer („**CEO**“), in diesem Amt seit dem 10. Dezember 2019 (bis zum 30. April 2022 zusammen mit Herrn Maximilian Rienecker als Co-CEO);

- Thomas Echelmeyer (Chief Financial Officer („CFO“)), in diesem Amt seit dem 1. September 2022; (und vom 1. Juni 2022 bis zum 31. August 2022 als Interim-CFO);
- Sven-Christian Frank (Chief Legal Officer („CLO“)), in diesem Amt seit dem 1. September 2020;

Maximilian Rienecker (ehemaliger Director, Co-CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft) ist mit Wirkung zum 30. April 2022 zurückgetreten.

Dr. Bernd Schade (ehemaliger Chief Development Officer („CDO“)) ist mit Wirkung zum 7. Juni 2022 zurückgetreten.

Der CEO, Herr Thierry Beaudemoulin wurde als Geschäftsführer für das Tagesgeschäft bestellt. Es wurden keine anderen Geschäftsführer für das Tagesgeschäft bestellt.

Das Vergütungssystem für das Senior Management sieht ein festes Jahresgehalt zuzüglich einer kurzfristigen variablen Vergütungskomponente (**Short-Term Incentive/ STI-Bonus**) und einer langfristigen variablen Vergütungskomponente (**Long-Term Incentive, LTI-Bonus**) vor. Die Mitglieder des Senior Managements können zudem bestimmte Nebenleistungen erhalten. Sie sind durch die Haftpflichtversicherung für Führungskräfte (D&O-Versicherung) abgedeckt. Darüber hinaus hat das Senior Management Anspruch auf Erstattung aller angemessenen Kosten, die im Rahmen ihrer Aufgaben als Geschäftsführer entstanden sind (gegen Vorlage des entsprechenden Zahlungsnachweises).

### Feste jährliche Vergütung

Gemäß den jeweiligen Dienstverträgen mit der Gesellschaft oder ihren Tochtergesellschaften haben die aktuellen Mitglieder des Senior Managements Anspruch auf ein festes Jahresgehalt (brutto) in folgender Höhe (ggf. anteilig für den jeweiligen Beststellungszeitraum):

- Herr Thierry Beaudemoulin – 600.000 EUR pro Jahr
- Herr Thomas Echelmeyer – 600.000 EUR pro Jahr (Zahlung basierte teilweise auf einem Dienstvertrag mit der Adler Properties GmbH)

- Herr Sven-Christian Frank – 500.000 EUR pro Jahr (Zahlung basiert teilweise auf einem Dienstvertrag mit der Adler Properties GmbH und der Adler RE)

Gemäß den jeweiligen Dienstverträgen mit der Gesellschaft oder ihren Tochtergesellschaften hatten die folgenden Mitglieder des Senior Managements Anspruch auf ein festes Jahresgehalt (brutto) in folgender Höhe (ggf. anteilig für den jeweiligen Beststellungszeitraum):

- Herr Maximilian Rienecker – 600.000 EUR pro Jahr (Zahlung basierte teilweise auf einem Dienstvertrag mit der Adler Properties GmbH)
- Dr. Bernd Schade – 400.000 EUR (gezahlt im Rahmen eines Dienstvertrages mit der Consus Real Estate AG)

### Kurzfristige variable Vergütung (STI-Bonus)

Bei der kurzfristigen variablen Vergütungskomponente (STI-Bonus) handelt es sich um eine jährliche Bonusprämie, die vom Erreichen bestimmter Ziele abhängig ist. Diese Ziele werden zwischen dem jeweiligen Mitglied des Senior Managements und der Gesellschaft vereinbart. Zusätzlich kann der Verwaltungsrat beschließen, einen Ermessensbonus zu gewähren.

Gemäß den jeweiligen Dienstverträgen mit der Gesellschaft beläuft sich der maximale STI-Bonus für aktuelle Mitglieder des Senior Managements (ggf. anteilig für den jeweiligen Beststellungszeitraum) auf:

- Herr Thierry Beaudemoulin – 350.000 EUR pro Jahr
- Herr Thomas Echelmeyer – 350.000 EUR pro Jahr
- Herr Sven-Christian Frank – 300.000 EUR pro Jahr (150.000 EUR pro Jahr bis 8. Juni 2022)

Gemäß dem Dienstvertrag zwischen Herrn Maximilian Rienecker und der Gesellschaft belief sich der an Herrn Rienecker zu zahlende STI-Bonus (ggf. anteilig für den jeweiligen Beststellungszeitraum) auf maximal 350.000 EUR pro Jahr. Da Herr Rienecker mit Wirkung zum 30. April 2022 aus dem Amt ausgeschieden ist, wurden ihm alle



noch ausstehenden Bezüge im Rahmen einer einvernehmlichen Aufhebungsvereinbarung ausgezahlt.

Gemäß dem Dienstvertrag zwischen Dr. Bernd Schade und der Consus Real Estate AG erfolgte die Berechnung des STI-Bonus aus dem Basiswert für das jeweilige Geschäftsjahr, multipliziert mit dem jeweiligen Gesamtziel-erreichungsgrad von 50 % bis maximal 150 %. Der Basiswert für die Berechnung des STI-Bonus war: (i) für das erste Jahr: 200.000 EUR; und (ii) für jedes der nächsten zwei Jahre: 150.000 EUR, jeweils zeitanteilig für das jeweilige Geschäftsjahr zu berechnen. Da Dr. Schade mit Wirkung zum 7. Juni 2022 aus dem Amt ausgeschieden ist, wurden ihm alle noch ausstehenden Bezüge im Rahmen eines Auflösungsvertrags ausgezahlt.

### Langfristige variable Vergütung (LTI-Bonus)

Die folgenden gegenwärtigen Mitglieder des Senior Managements (Thierry Beaudemoulin, Thomas Echelmeyer und Sven-Christian Frank) haben das Anrecht auf einen leistungsabhängigen LTI-Bonus, der bei Beendigung des jeweiligen Dienstvertrags in Aktien der Gesellschaft (sofern die Gesellschaft diese Aktien ausgeben kann) oder in bar (sofern die Gesellschaft keine Aktien ausgeben kann) ausbezahlt wird.

Gemäß den jeweiligen Dienstverträgen mit der Gesellschaft beläuft sich der maximale LTI-Bonus für Mitglieder des Senior Managements (ggf. anteilig für den jeweiligen *Bestellungszeitraum*) auf:

- Herr Thierry Beaudemoulin – 350.000 EUR pro Jahr
- Herr Thomas Echelmeyer – 350.000 EUR pro Jahr
- Herr Sven-Christian Frank – 200.000 EUR pro Jahr (155.000 EUR pro Jahr bis 8. Juni 2022)

Gemäß dem Dienstvertrag zwischen Herrn Maximilian Rienecker und der Gesellschaft betrug der an Herrn Rienecker zu zahlende STI-Bonus (ggf. anteilig für den jeweiligen *Bestellungszeitraum*) maximal 350.000 EUR pro Jahr. Da Herr Rienecker mit Wirkung zum 30. April 2022 aus dem Amt ausgeschieden ist, wurden ihm alle noch

ausstehenden Bezüge im Rahmen einer einvernehmlichen Aufhebungsvereinbarung ausgezahlt.

Gemäß dem Dienstvertrag zwischen Dr. Bernd Schade und der Consus Real Estate AG hatte Dr. Schade nach einer Wartezeit von drei Jahren ab Beginn seines Dienstverhältnisses und bei Erfüllung bestimmter, im Dienstvertrag festgelegter Bedingungen Anspruch auf einen LTI-Bonus in der Form einer virtuellen Beteiligung an der Consus Real Estate AG in Höhe von 500.000 EUR. Da Dr. Schade mit Wirkung zum 7. Juni 2022 aus dem Amt ausgeschieden ist, wurden ihm alle noch ausstehenden Bezüge im Rahmen eines Auflösungsvertrags ausgezahlt.

### Sonstiges

Die Dienstverträge zwischen der Gesellschaft und Herrn Thierry Beaudemoulin sowie Herrn Sven-Christian Frank haben eine feste Laufzeit bis zum 9. Dezember 2023. Sie können grundsätzlich von jeder der beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 90 Tagen gekündigt werden. Im Falle einer Beendigung von Dienstverträgen durch die Gesellschaft aus Gründen, die nicht in der Verantwortung des Mitglieds des Senior Managements (Thierry Beaudemoulin und Sven-Christian Frank) liegen, hat das Mitglied des Senior Managements Anspruch auf die Zahlung einer Abfindung. Die Abfindung beträgt zwei Jahresgehälter (Jahresfestgehalt, STI-Bonus und LTI-Bonus), übersteigt aber dabei nicht die Vergütung, die bei nicht vorzeitiger Beendigung des Dienstvertrags für die Restlaufzeit anfallen würde.

Der Dienstvertrag zwischen der Gesellschaft und Herrn Echelmeyer wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann grundsätzlich von jeder der beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden. Während der Kündigungsfrist hat Herr Thomas Echelmeyer Anspruch auf ein jährliches Festgehalt, einen STI-Bonus und einen LTI-Bonus. Der Dienstvertrag kann von der Gesellschaft jederzeit ohne Vorankündigung gekündigt werden, wenn ein wesentlicher Verstoß gegen die Pflichten als CFO der Gesellschaft vorliegt.

Sämtliche Mitglieder des Senior Managements sind für einen Zeitraum von drei Monaten nach der Beendigung ihres Dienstvertrags an die in ihrem Dienstvertrag festgelegten Wettbewerbsverbote gebunden.

Die Parteien haben sich darauf verständigt, die Dienstverträge mit Herrn Maximilian Rienecker einvernehmlich zu beenden und sämtliche Vergütungsansprüche von Herrn Rienecker aus den jeweiligen Dienstverträgen vollständig und endgültig abzugelten: den STI-Bonus für das Geschäftsjahr 2021, den LTI-Bonus für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 sowie die Abfindung in Höhe von zwei Jahresgehältern (Jahresfestgehalt, STI-Bonus und LTI-Bonus), höchstens jedoch in Höhe der Bezüge, die bei nicht vorzeitiger Beendigung des Dienstvertrages für die Restlaufzeit (bis 9. Dezember 2023) fällig gewesen wären.

Die Consus Real Estate AG und Dr. Bernd Schade haben einen Auflösungsvertrag unterzeichnet, in dem sich die Parteien darauf verständigt haben, den Dienstvertrag einvernehmlich zu beenden und sämtliche Vergütungsansprüche von Dr. Schade aus seinem Dienstvertrag vollständig und endgültig abzugelten: den STI-Bonus für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 sowie eine pauschale Abfindungszahlung.

## **Ausgezählte Gesamtvergütung des Senior Managements**

Die Zusammenfassung des Vergütungsberichts bezieht sich auf die Vergütung der Mitglieder des Senior Managements, die im Geschäftsjahr 2022 bestellt waren.

Darüber hinaus stellt der vorliegende Vergütungsbericht lediglich eine Zusammenfassung dar. In Übereinstimmung mit dem luxemburgischen Gesetz vom 24. Mai 2011 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften (in der jeweils gültigen Fassung) wird der ordentlichen Hauptversammlung 2023 der Gesellschaft ein vollständiger Vergütungsbericht vorgelegt.

Nachstehend wird die Gesamtvergütung aufgeführt, die im Geschäftsjahr 2022 an die Mitglieder des Senior Managements ausgezahlt wurde:

in EUR	Thierry Beaudemoulin CEO	Maximilian Rienecker ehem. Co-CEO	Thomas Echelmeyer CFO	Sven-Christian Frank CLO	Dr. Bernd Schade ehem. CDO
Festgehalt	600.000	200.000 <sup>(*)</sup>	200.000 <sup>(*)</sup>	463.872 <sup>(**)</sup>	183.333 <sup>(**)</sup>
Nebenleistungen	37.030 (Dienstwagen; Krankenver- sicherung)	16.324 (Krankenver- sicherung; Fahr- zeugpauschale)	14.000 (Krankenver- sicherung; Fahr- zeugpauschale)	15.927 <sup>(**)</sup> (Krankenver- sicherung; Dienst- wagen)	8.250 <sup>(**)</sup>
<b>Gesamtvergütung (Festgehalt und Neben- leistungen)</b>	<b>637.030</b>	<b>216.324</b>	<b>214.000</b>	<b>479.799</b>	<b>191.583</b>
STI-Bonus für GJ 2021	218.750	175.000	k.A.	109.500	Siehe Spalte STI-Bonus für das GJ 2022
STI-Bonus für GJ 2022	Der Betrag wird erst nach Abschluss des GJ 2022 festgelegt und zahlbar und ist daher in diesem Be- richt nicht aufgeführt	k.A.	Der Betrag wird erst nach Abschluss des GJ 2022 festgelegt und zahlbar und ist daher in diesem Be- richt nicht aufgeführt	Der Betrag wird erst nach Abschluss des GJ 2022 festgelegt und zahlbar und ist daher in diesem Be- richt nicht aufgeführt	116.667 <sup>(**)</sup>  gemäß Auflösungs- vertrag gezahlt (bezieht sich auf GJ 2021 und GJ 2022)
LTI-Bonus für GJ 2021	70.000 Der LTI-Bonus wird nur bei Beendigung des entsprechenden Dienstvertrags aus- gezahlt	326.000 (256.000 für GJ 2020, 70.000 für GJ 2021), gezahlt gemäß der einver- nehmlichen Aufhe- bungsvereinbarung	k.A.	31.000 Der LTI-Bonus wird nur bei Beendigung des entsprechenden Dienstvertrags aus- gezahlt	k.A.
LTI-Bonus für GJ 2022	Der Betrag wird erst nach Abschluss des GJ 2022 festgelegt und ist daher in diesem Bericht nicht aufgeführt	k.A.	Der Betrag wird erst nach Abschluss des GJ 2022 festgelegt und ist daher in diesem Bericht nicht aufgeführt	Der Betrag wird erst nach Abschluss des GJ 2022 festgelegt und ist daher in diesem Bericht nicht aufgeführt	k.A.
Außerordentliche Posten	156.250 Ermessensbonus	1.361.260 <sup>(*)</sup> gemäß der einver- nehmlichen Aufhe- bungsvereinbarung	355.987 gemäß Beratungs- vertrag und der Beendigung des Beratungsvertrags (in Bezug auf die Position als Interim Chief Financial Officer)	k.A.	250.000 <sup>(**)</sup> gemäß Auflösungs- vertrag
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.082.030</b>	<b>2.078.584</b>	<b>569.987</b>	<b>620.299</b>	<b>558.250</b>

(\*) Gezahlt/geschuldet von der Gesellschaft/Adler Properties GmbH.

(\*\*) Gezahlt/geschuldet von der Gesellschaft/Adler Properties GmbH/Adler RE.

(\*\*\*) Gezahlt/geschuldet von der Consus Real Estate AG.

# Verantwortung für die Umwelt

## Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen

Im Einklang mit regulatorischen Vorgaben verfolgt die Adler Group das Ziel, den durch Stromverbrauch und Heizen im Portfolio entstehenden Ausstoß von CO<sub>2</sub> bis 2030 um 50 % zu senken (Basis 2020). Gleichzeitig sollen sich weitere umweltrelevante Größen wie Wassernutzung oder Müllaufkommen verbessern.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde bereits im Vorjahr ein Plan entwickelt, der eine Kombination investiver Maßnahmen und Initiativen baulicher oder energetischer Art vorsah. Bauliche Maßnahmen umfassen überwiegend Maßnahmen der energetischen Sanierung – zum Beispiel die Dämmung von Keller, Dach und Fassade oder die Erneuerung von Fenstern und Türen. Rein energetische Maßnahmen zielen darauf ab, neue Heizungssysteme mit höherer Effizienz zu installieren oder fossile Energieträger durch erneuerbare zu ersetzen.

Dieser Plan zur Verringerung des Energieverbrauchs wurde zunächst aufgeschoben, weil sich die finanziellen Rahmenbedingungen geändert hatten und das Bestandsportfolio erheblich verkleinert werden musste und lange nicht klar war, welches Portfolio auf Dauer im Unternehmen verbleiben würde. Zudem wurde anderen Zielen wie etwa der Liquiditätssicherung kurzfristig eine höhere Bedeutung eingeräumt. Das grundsätzliche Ziel hingegen bleibt unverändert bestehen. 2023 soll auf der Basis des dann dauerhaft zu erwartenden Bestands ein neuer Plan aufgestellt werden.

## Energieeinsparung im Bestand

2022 hat die Adler Group erhebliche Fortschritte bei der Erfassung der Betriebs- und Verbrauchsdaten in den Bestandsimmobilien erzielt. Die zunehmende Digitalisierung der Systeme erlaubt nun eine deutlich zügigere und verlässlichere Aufnahme von Energie-, Wasser- und Abfalldaten. Auch bei den Analysesystemen gab es Verbesserungen, sodass die Adler Group in den kommenden Jahren Energie- und Emissionsziele weitaus effizienter wird ansteuern können.

Diese Fähigkeit ist auch Voraussetzung dafür, dass die Adler Group den Energiebezug und die Energieverteilung in Zukunft besser beeinflussen kann. In der Folge sollen die Mengen an regenerativ und emissionsarm erzeugter Energie spürbar erhöht werden. Mieter:innen werden von diesen Entwicklungen in zweierlei Hinsicht profitieren: Sie können sich erheblich schneller über individuelle Verbrauchsentwicklungen informieren und mit signifikant stabileren Preisen für die bezogene Energie rechnen.

Auch 2022 wurden in den verbliebenen Bestandsimmobilien im notwendigen Umfang Heizungen erneuert oder Wohnungen renoviert. Die Veränderungen im absoluten Verbrauch von Strom, Heizenergie, Wasser oder in der Entsorgung von Müll gehen aber in erster Linie auf die Verkleinerung des Portfolios zurück. Effizienzgewinne wiederum spiegeln sich in den like-for-like Zahlen wider, ebenso wie der Umstand, dass die Energiepreise 2022 stark gestiegen sind und so erhebliche Anreize zum sparsamen Verbrauch vorhanden waren.

Auch ohne investive Maßnahmen konnte hier also ein relevanter Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

**Entwicklung relevanter Umweltgrößen bei Bestandsgebäuden**

	2022	2021	2020
Wohnungsbestand jeweils am 31. Dezember	26.202	27.469	69.722
Verbrauch an Heizenergie (absolut) in kWh/m <sup>2</sup>	133,88	140,87	146,82
Stromverbrauch (absolut) in kWh/m <sup>2</sup>	3,14	3,19	3,23
Energieintensität in kWh/m <sup>2</sup>	145,20	148,63	155,47
Treibhausgasemissionen in Tonnen CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	2,10	2,15	2,28
Genutzte Wassermenge in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3,89	2,44	1,77
Abfallmenge in m <sup>3</sup> /Jahr	251.514	365.759	363.954

**Projektentwicklung**

Ein Teil der Geschäftstätigkeit der Adler Group besteht in der Projektentwicklung. Hier verfolgt die Adler Group einen umfassenden Ansatz für die nachhaltige Entwicklung und Pflege der Immobilien, der sich über deren gesamten Lebenszyklus erstreckt. Die Adler Group plant Projekte mit mehreren tausend Wohneinheiten, die im Verlauf der nächsten Jahre verwirklicht werden sollen. Sofern sie dann Teil des eigenen Immobilienportfolios werden, haben sie signifikante Auswirkungen auf wichtige Verbrauchskennzahlen.

Anforderungen an Nachhaltigkeit spielen in der Planung eine wesentliche Rolle. Dabei orientiert sich die Adler Group bei der Konzeption neuer Gebäude streng an nachhaltigen Kriterien, die sowohl die Bauphase als auch den späteren Gebäudebetrieb umfassen. Dabei kommt es nicht nur auf energetische Effizienz und die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen an. Einbezogen werden auch Aspekte der Mobilität, etwa die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen oder Nahverkehrsmitteln. Die Adler Group kann hier auf jahrzehntelange Erfahrung in der Projektentwicklung bauen und auf eine in zahlreichen Entwicklungsprojekten gewonnene Kompetenz beim Einsatz regenerativer Energien und bei der Anwendung umweltfreundlicher Bautechniken und Materialien.

Um die angestrebte Nachhaltigkeit auch zu dokumentieren und nachzuweisen, hat sich die Adler Group vorgenommen, Neubauten und Generalsanierungen zertifizie-

ren zu lassen. Denn Gebäudezertifizierungen sind ein wichtiger Nachweis der Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen in der Immobilienwirtschaft und Nachweis für qualitativ hochwertige Gebäude. Zur Anwendung sollen dafür national und international anerkannte Zertifizierungssysteme wie DGNB, LEED oder BREEAM in den Stufen „Gold“ beziehungsweise „Very Good“ kommen.

2022 hat die Adler Group mehrere Projekte erfolgreich fertiggestellt. Allerdings handelte es sich dabei überwiegend um solche Immobilien, die für Dritte gebaut worden sind. Entsprechend hatte die Adler Group in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude oder die verwendeten Materialien die Wünsche und Vorgaben der Auftraggeber zu befolgen, die mit den eigenen Ansprüchen an Nachhaltigkeit nicht unbedingt übereinstimmen müssen, ihnen aber meistens sehr nahe kommen.

In den eigenen Bestand übernommen wurde der historische Kornversuchsspeicher, bei dessen Renovierung Aspekte der Nachhaltigkeit starke Berücksichtigung fanden.

**Der Kornversuchsspeicher – ein Beispiel für Nachhaltigkeit am Bau**

Im Berliner Ortsteil Moabit gelang es der Adler Group, ein Gebäude aus der Frühzeit des modernen industriellen Speicherbaus zu erhalten: den historischen Kornversuchsspeicher. Das geschützte Baudenkmal ist Wahrzeichen des von der Adler Group entwickelten Stadtquartiers „Wasserstadt Mitte“, das wiederum zum sich rasch entwickelnden

Stadtteil Europa City nördlich des Berliner Hauptbahnhofs gehört. Hier sind in den letzten Jahren im Sinne der bekannten Berliner Mischung Wohnungen und Gewerbeflächen entstanden, die der Branche des ehemaligen Lehrter Güterbahnhofs im Herzen Berlins neues, urbanes Leben eingehaucht haben.

Der sechsgeschossige rote Backsteinbau des Kornversuchsspeichers mit seinem flachen Wirtschaftsanbau liegt direkt am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal. Es wurde 1897/98 für die Landwirtschaftliche Hauptgenossenschaft als Kastenspeicher errichtet und verfügte über fünf Schüttböden und vier Silos mit einem Gesamtfassungsvermögen von mehr als 1.000 t Getreide. Dieser erste Versuchskornspeicher Berlins diente der wissenschaftlichen Untersuchung der Getreidelagerung und der Versorgung der um 1900 stark angewachsenen Berliner Bevölkerung. Die Schüttbodenspeicherung erfolgte hier nicht in flachen Beeten, sondern zwischen Bretterwänden, die eine optimierte Speicherung und die Lagerung von kleineren Mengen ermöglichten. Bei der Innenkonstruktion handelt es sich um einen Stahlbetonskelettbau, der vermutlich während der Umbauphase 1915 eingebaut wurde. Zu dieser Zeit erfolgte auch die Erweiterung mittels eines Becherwerkes, mit dem das Schüttgut senkrecht nach oben befördert werden konnte.

2019 begannen die Arbeiten zum Umbau des seit Jahren leerstehenden Speichers. In den oberen Etagen sollten Büroräume entstehen, im Erdgeschoss wurden Begegnungsflächen geplant und das Dach sollte zu einem Restaurant umgebaut werden. Und von Anfang an war auch klar: Sanierung und Erneuerung sollten so nachhaltig wie möglich erfolgen. Drei Jahre später ist aus dem ehemals stark vernachlässigten Gebäude ein veritables Schmuckstück geworden, das die traditionelle Backsteinarchitektur mit modernen Elementen verbindet und so zu einem außergewöhnlichen Blickfang für das gesamte Quartier geworden ist.

Ressourcenschonung stand beim Umbau stets im Vordergrund. So sollte möglichst viel erhalten und wiederverwertet, so wenig wie möglich durch neues Material ersetzt wer-

den. Nachhaltigen oder natürlichen Baustoffen wurde der Vorzug vor Kunststoffen gegeben. Um Material zu sparen, wurde auf Putz oder Farbe verzichtet, wo immer das möglich war. Und die Haustechnik wurde so eingerichtet, dass sie bei eventuellen Reparaturnotwendigkeiten immer leicht zu erreichen ist. Im Einzelnen:

- Bei der Wiederherstellung der beschädigten Fassade wurden an anderer Stelle abgebrochene Backsteine gesäubert und wieder eingesetzt. Wiederverwendet wurden Abbruchmaterial im Innern genauso wie Pflastersteine, die im umliegenden Erdreich gefunden wurden.
- Fensterteile aus den Originalfenstern fanden Wiederverwendung, wo immer möglich.
- Bei der Wärmedämmung kamen ausschließlich Silikatplatten oder Mineralwolle zum Einsatz.
- Alte Stützen wurden in der Substanz weitgehend belassen, nur bei Bedarf stabilisiert oder armiert.
- Bei der Behandlung der Innenwände wurde kein zusätzlicher Putz aufgetragen, bei neuen Betonwänden, Stützen, Treppen, Dach und Decken wurde auf das Auftragen von Farbe verzichtet.
- Die Böden bestehen aus langlebigem und pflegeleichtem Industriebeton und geölten Eichendielen, die genagelt wurden und somit bei Wiederverwertung des Holzes leicht trennbar sind. Im Außenbereich fiel die Wahl auf ein Recycling-Material, das aus Holz, Kunststoff und Additiven besteht und in der Ökobilanz heimischen Nadelhölzern gleichwertig ist.
- Decken wurden nicht abgehängt, auf Putz oder Farbe wurde verzichtet.
- Ein Anstrichmittel auf Leinölbasis diente dazu, um die zuvor gebürsteten Stahlteile des revitalisierten Kornversuchsspeicher gegen Korrosion zu schützen.
- Der größte Teil der Installationen wurde „auf Putz“ ausgeführt. Das erleichtert den Austausch oder die Reparatur von Teilen.
- Auf dem anliegenden Uferstreifen konnte alter Baumbestand erhalten werden. Außerdem wurden am Gebäude Brutkästen für Vögel aufgehängt.
- Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt.

All diese Maßnahmen machen den Bau vom Ende des 19. Jahrhunderts zu einem aus Nachhaltigkeitssicht interessanten Gebäude. Zunächst liefert die Renovierung bestehender Substanz immer eine bessere Ökobilanz als Abbruch und Neubau. Und wenn die Renovierungsarbeiten in all ihren vielfältigen kleinen Elementen dann stets noch mit Blick auf Nachhaltigkeit erfolgen, verbessert das die Ökobilanz noch weiter, ist damit auch der Weg in eine nachhaltige, weniger CO<sub>2</sub> belastete Zukunft gewiesen. So ist der Kornversuchsspeicher am Ende vielleicht etwas mehr als nur ein Beispiel ausgezeichnete Denkmalpflege.

### Pilotprojekte Umwelt

*Im Quartier „Duisburg Beethovenstraße“ hat die Adler Group die Beleuchtung des Müllbehälter-Bereichs auf den vollständigen Bezug von am Standort erzeugter Solarenergie umgestellt. Damit wird die Anlage künftig klimaneutral betrieben. Bei einem günstigen Kosten-Nutzen-Verhältnis und messbaren günstigen Umweltbeitrag wird die Adler Group diesen Ansatz auch an anderen Standorten verfolgen.*

*In Berlin erprobt die Adler Group eine mit Wasserstoff befeuerte Brennstoffzelle, um Erfahrung mit neuen Energiequellen und -konzepten im Alltagsbetrieb zu gewinnen. Die Brennstoffzelle dient der Gewinnung von Wärme zum Heizen von Wohnungen und zur Warmwassererzeugung.*

### Nachhaltigkeit in der Unternehmensorganisation

Die Adler Group hat sich zum Ziel gesetzt, den im Zuge der Geschäftstätigkeit anfallenden Verbrauch an Strom, Wärme und Kraftstoffen kontinuierlich zu verringern. Dies geschieht an den Verwaltungsstandorten, den Betriebsstätten und im unternehmenseigenen Fuhrpark im Rahmen eines systematischen, nach DIN ISO 50.001 zertifizierten Energiemanagements.

An den Verwaltungsstandorten beschäftigt sich das Energiemanagement vor allem mit einer energieeffizienten Büroausstattung und einer bedarfsgerechten Regelung

der Raumtemperatur. Das technische Management, das den konzerneigenen Fuhr- und Gerätepark bewirtschaftet, arbeitet an der Verringerung der spezifischen Verbrauchswerte der bestehenden Einheiten. Dafür werden unter anderem motorisierte Geräte und Kleinstfahrzeuge, die für Arbeiten zur Objekt- und Quartierpflege eingesetzt und heute noch mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, durch Elektrogeräte ersetzt, sobald sie nicht mehr funktionstüchtig sind. Wo sinnvoll und möglich, ersetzen Lastenfahrräder motorisierte Fahrzeuge. Im Rahmen der Gebäudereinigung wird darauf geachtet, dass zugelassene, ökologisch unbedenkliche Reinigungsmittel verwendet werden.

### Maßnahmen im innerbetrieblichen Energiemanagement

Analysen zum Energiebedarf, um die größten Verursacher zu identifizieren und diese bei Energieeffizienzmaßnahmen besonders zu berücksichtigen

Entwicklung von Kennzahlen zur Energieeffizienz, unter anderem um Standortvergleiche zum Beispiel zum Wärmeverbrauch pro Quadratmeter zu ermöglichen

Erstellen standortbezogener Aktionspläne mit Energieeffizienzmaßnahmen

Ernennung von regionalen Energiebeauftragten für größere Betriebsstätten

- Umsetzung des Energiemanagementsystems (EMS) in Abstimmung mit dem EMS-Beauftragten
- Information, Sensibilisierung, Motivation der Belegschaft zum sparsamen Umgang mit Energie
- Schulung der Mitarbeiter:innen zum Energiemanagementsystem

Aushänge in den Betriebsstätten zu energiebewusstem Verhalten im Arbeitsalltag

Das Fuhrparkmanagement kümmert sich um die Reduzierung des Treibstoffverbrauchs und des korrespondierenden Treibhausgasausstoßes der Flotte, die am Jahresende 2022 aus 372 Fahrzeugen bestand. Die Erfassung relevanter Daten dient der Optimierung des Fahrverhalten. Die Anschaffung neuer, effizienterer Fahrzeuge – mit einer wachsenden Zahl von Fahrzeugen mit Hybrid- und Elektroantrieb - hilft ebenfalls, die Ziele zu erreichen.

In Ergänzung zur Nutzung von Automobilen haben Mitarbeiter:innen die Möglichkeit, zu günstigen Konditionen Dienstfahrräder oder auch Lastenfahrräder (mit konventionellem Antrieb oder elektrischem Hilfsmotor) zu beziehen.

# Verantwortung für die Gesellschaft/ Soziales

## Mieter:innen

Neben einem vertrauensvollem Mieter-Vermieter:in Verhältnis spielt für Immobilienunternehmen die soziale Verantwortung für Mieter:innen eine wichtige Rolle. Unternehmen, die sich ihren Kund:innen gegenüber ehrlich und anständig verhalten, verbessern ihre gesellschaftliche Akzeptanz und haben mehr Chancen, am Markt erfolgreich zu bestehen. Die Adler Group versucht, diesem Anspruch gerecht zu werden. Dies beginnt mit einem Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Mieter:innen mit durchschnittlichem oder unterdurchschnittlichem Einkommen. Ebenso wichtig ist die Verpflichtung, für ein sicheres und gesundes Wohnumfeld zu sorgen, einen guten Service zu bieten und sich bei der Quartiersentwicklung für das Wohlbefinden ihrer Mieter:innen einzusetzen.

Die Adler Group bezieht den Großteil der Einnahmen aus Mieten. Mieter:innenfluktuation ist mit hohen Kosten verbunden, sodass ein großes Interesse daran besteht, Mieter:innen langfristig zu binden und den Leerstand gering zu halten. Dies soll mit hoher Servicequalität und Kund:innenorientierung gelingen. Die Adler Group verzeichnete 2022 eine Mieterfluktuation von 7,9% (im Vorjahr: 8,7%) und schloss insgesamt fast 1.800 neue Mietverträge ab. Dabei wurde Wohnraum zum Teil gezielt an sozial schwächere Mieter:innen vergeben. 2022 stellte die Adler Group zudem Wohnungen speziell für Menschen zur Verfügung, die aus der Ukraine wegen des dortigen Krieges geflüchtet waren.

Die Adler Group erhält von ihren Mieter:innen tagtäglich Rückmeldungen, womit sie zufrieden sind und womit nicht. Das geschieht über die zentrale Rufnummer, die regionalen Mieter:innenbüros oder im persönlichen Kontakt mit den Hausmeistern vor Ort. Der systematischen Erfassung der Mieter:innenzufriedenheit sollte eine Mieter:innenbefragung dienen, die zwar für 2022 geplant, wegen der starken Veränderungen im Portfolio aber verschoben worden ist. Eine Neuauflage ist für 2023 vorgesehen.

Erfahrungsgemäß ist Erreichbarkeit ein wesentlicher Faktor für Mieter:innenzufriedenheit. Um eine möglichst hohe Erreichbarkeit sicherzustellen, hat die Adler Group mit Unterstützung eines externen Call Center Dienstleisters über die zentrale Rufnummer die Erreichbarkeit rund um die Uhr an sieben Tagen in der Woche sichergestellt. Dabei sorgt ein Ticketsystem dafür, dass Mitteilungen über Mängel an einer Immobilie direkt an die zuständigen Betreuer weitergeleitet werden. Zusätzliche stehen Notfallrufnummern bereit.

## Umfeld und Sicherheit

Verantwortung für ein intaktes Wohnumfeld beginnt bereits bei der Entwicklung und beim Bau von Immobilien. Regelungen, Normungen und Klassifizierungen für den Einsatz von Bauprodukten gelten jedoch auch für Maßnahmen zur Instandhaltung, Renovierung oder Sanierung, wie sie in den Bestandsimmobilien des Konzerns anfallen. Damit sorgt die Adler Group in den Immobilien für die Voraussetzungen zum sicheren und gesunden Wohnen. Das geschieht im Rahmen eines ganzen Pakets von Maßnah-



men zur Verkehrssicherung und der Wahrung von Gesundheit und Sicherheit der Mieter:innen.

Die regelmäßige Wartung, die Reparatur und die Erneuerung technischer Anlagen, beispielsweise der Trinkwasserversorgungs-, Heizungs- und Elektroanlagen oder der Aufzüge, gehören zu den Verkehrssicherungspflichten. Sie liegen daher in der Betreiberverantwortung der Adler Group und werden zu 100 % erfüllt. (EPRA H&S Asset) Die für Technik zuständigen Mitarbeiter:innen aus dem Immobilienmanagement und Fachkräfte des Gebäudemanagements kümmern sich darum, dass die Haustechnik funktioniert. Bei Defekten veranlassen sie die Instandsetzung oder den Austausch der Geräte.

Alle technischen Anlagen werden in den vorgesehenen Intervallen gewartet, geprüft und, wenn nötig, ausgetauscht. Um hierfür die nötigen Fachkenntnisse vorzuhalten, beschäftigt die Adler Group einen Kreis von Experten. Sie kümmern sich jeweils um ein spezielles technisches Thema wie etwa Aufzüge, Trinkwasserhygiene, Brandschutz, Asbest oder Prozesssteuerung der Wohnungssanierung. Jeder ist in seinem Fachgebiet geschult und wird bei gravierenden Änderungen der technischen oder gesetzlichen Vorgaben entsprechend fortgebildet. Die lokal tätigen und zuständigen Kolleg:innen können jederzeit auf den in der Zentrale versammelten Sachverständigen zurückgreifen.

Um sicherzustellen, dass die unterschiedlichen Aspekte der Verkehrssicherheit ihrer Gebäude und Anlagen erfüllt werden, veranlasst die Adler Group in einem durchschnittlichen Abstand von etwa drei Wochen Begehungen sämtlicher Objekte. Dabei konnten die damit beschäftigten Mitarbeiter:innen auf eine völlig neu entwickelte Software zurückgreifen, die im Zuge der Digitalisierungsinitiative entwickelt worden ist. Mit dieser App können Meldungen sofort an das System gegeben und dann auch nachverfolgt werden, was Bearbeitungszeiten verkürzt und erforderliche Maßnahmen in jedem Einzelfall garantiert. Das Feststellen von Fehlern, Störungen und Beschädigungen ist dadurch mit der unmittelbaren Übermittlung eines Arbeitsauftrages verbunden.

## Community Involvement

Die Adler Group beteiligt sich als Projektentwickler und Bestandshalter aktiv an der Entwicklung von Stadtquartieren sowie an Projekten zur städtebaulichen Erneuerung und hat hier langjährige Erfahrung. Um Projekt- und Quartiersentwicklungen erfolgreich umzusetzen, ist die Einbindung aller beteiligten Interessengruppen notwendig, seien es Mieter:inneninitiativen, Interessenverbände, kommunale Einrichtungen oder die Behörden, die über Bebauungspläne entscheiden. Nur so können die Interessen aller bei Planungen oder Veränderungen berücksichtigt werden. Diese Einbindung von Interessengruppen ist zwar bei Projekten durch gesetzliche Vorgaben bis zu einem gewissen Grad verpflichtend. Adler Group möchte aber durch den möglichst frühen Kontakt zu den verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen über die Pflichten hinausgehen.

Gibt es für die Entwicklung eines Quartiers ein Quartiersmanagement, so beteiligt sich die Adler Group im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv daran. Das kann unterschiedliche Formen annehmen – von der Modernisierung der Spielplätze vor Ort über Maßnahmen zur Verschönerung der Grünanlagen bis zur Beteiligung an Sommerfesten oder Nikolausmärkten.

## Partner im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin

Die Adler Group hat nicht nur ihr Hauptquartier in Berlin, sondern ist dort wegen ihres erheblichen Immobilienbestandes auch tief im Berliner Wohnungsmarkt verwurzelt. Die Adler Group gehörte daher 2022 zu den Erstunterzeichnern der „Bündnisvereinbarung für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ in Berlin. Private, genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen, Wirtschaftsvereinigungen und Wohlfahrtsverbänden sowie die Stadt wollen gemeinsam nach raschen Lösungen suchen, in der wachsenden Stadt mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Mit einem großen Immobilienportfolio in Berlin sieht sich die Adler Group diesbezüglich besonders in der Pflicht. Die Stadtverwaltung will im Rahmen dieser Vereinbarung zusätzliche Flächen für den

Wohnungsbau bereitstellen und Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen. Damit soll das Ziel erreicht werden, bis zum Jahresende 2026 mindestens 100.000 neue Wohnungen fertigzustellen. Außerdem sieht die Vereinbarung vor, dass große private Wohnungsunternehmen bei Neuabschlüssen von Mietverträgen 30 % der Wohnungen an Haushalte vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Auch orientieren sich diese Unternehmen bei Mieterhöhungen an einer Kappungsgrenze von nur 11 % in drei Jahren, während bundesweit eine gesetzliche Grenze von 15 % gilt.

### **Unterstützung für sozial schwache Menschen**

Die Adler Group unterstützt auf unterschiedliche Weise sozial schwache Menschen. Diese Hilfe ist nicht kodifiziert und richtet sich zum Teil nach aktuellen Notwendigkeiten.

Eine dieser Notwendigkeiten entstand durch die kriegerische Auseinandersetzung in der Ukraine. Um Menschen vor Ort zu helfen, hat die Adler Group 50.000 EUR an einen ukrainischen Verein gespendet, der Opfer des militärischen Konfliktes in der Ukraine unterstützt. Außerdem wurden rund 100 nach Berlin gekommene ukrainische Flüchtlinge in einer gemeinsam von verschiedenen Wohnungsanbietern getragenen Initiative mit Wohnraum versorgt.

Bedürftige hatte die Adler Group auch bei einer anderen Aktion im Sinn. In Berlin waren eine Zeit lang Wohnungen voll möbliert vermietet worden. Dieses Geschäftsmodell erwies sich aber als recht kompliziert, so dass es zugunsten einer normalen Vermietung ohne Mobiliar wieder aufgegeben wurde. Die danach nicht mehr benötigten Möbel wurden zunächst zwischengelagert und dann kostenlos den Mitarbeiter:innen oder Sozialkaufhäusern zur Verfügung gestellt, zu deren Klientel typischerweise Menschen mit geringem Einkommen zählen.

Ein weiteres Projekt in diesem Zusammenhang war die Unterstützung des Gangway e.V., eines Straßen-Sozialarbeit-Projekt mit jugendlichen und erwachsenen Menschen in Berlin, das seit dem Jahr 1990 vom Senat und den Bezirksämtern gefördert und durch Spendengelder

unterstützt wird. Die Adler Group vermittelte Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen an Jugendliche, die sich in Wohnsituationen befinden, die für ihren persönlichen und beruflichen Werdegang nicht förderlich sind. Damit sollen der erfolgreiche Einstieg und Abschluss in Berufsausbildung oder Studium verbessert werden.

### **Biodiversität fördern**

In einem Quartier in Berlin-Spandau hat die Adler Group in Kooperation mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) Wildsträucher angepflanzt. Es handelt sich dabei um robustere heimische Arten, die nicht nur mit höheren Temperaturen und geringeren Wassermengen besser zurechtkommen, sondern mit ihren Blüten auch vielen heimischen Insekten als Nahrungsquelle dienen können. Die Maßnahme soll dazu beitragen, die Biodiversität im urbanen Raum zu erhöhen und Insekten, Singvögeln und anderem Kleingetier eine neue Heimat zu bieten. Gleichzeitig sinkt der Pflegeaufwand, da die Sträucher eine ehemalige Rasenfläche ersetzen und selbst nicht beschnitten werden müssen. Die Aktion fand im Rahmen der Deutschen Aktionstage Nachhaltigkeit statt, die der Rat für Nachhaltige Entwicklung anlässlich der Weltkonferenz der Vereinten Nationen über nachhaltige Entwicklung im Jahr 2012 ins Leben gerufen hat.

In der Wasserstadt Mitte in Berlin hat die Adler Group im Rahmen eines Pilotprojekts einen Bienenkorb aufgestellt, der von professionellen Imkern betreut wird. Dies ist ein weiterer Schritt zur Erhöhung der biologischen Vielfalt im städtischen Umfeld, deren Funktion und Bedeutung interessierten Mitarbeiter:innen der Adler Group und den Kindern der örtlichen Kita auch in verschiedenen Workshops vor Ort vermittelt wurde. Der Ertrag an Honig lag schließlich deutlich über den ursprünglichen Erwartungen, wovon auch die Kinder aus Kita profitieren konnten.

Die Adler Group will in Zukunft vergleichbare Maßnahmen auch an anderer Stelle umsetzen.

## Mitarbeiter:innen

### Belegschaft

2022 befand sich die Adler Group im Umbruch. Angesichts von umfangreichen Portfolioverkäufen und der Ankündigung, möglicherweise noch weitere Teile des Bestandsportfolios und den größten Teil der Entwicklungsprojekte zu veräußern, hat sich die Zahl der Beschäftigten deutlich verringert. Zum Teil sind Mitarbeiter:innen von den Erwerbern der Portfolios übernommen worden, zum Teil wurden sie im Zuge interner Restrukturierungen freigesetzt, zum Teil haben sie sich selbst dazu entschieden, das Unternehmen zu verlassen. Entsprechend hoch war 2022 die Fluktuation (EPRA Emp-Turnover).

Dennoch hatte die Adler Group aber keine nennenswerten Schwierigkeiten, freiwerdende Stellen wieder zu besetzen, wenn das für die betrieblichen Abläufe notwendig war. Das gilt für die Managementebene genauso wie für alle anderen Bereiche.

Am 31. Dezember 2021 beschäftigte die Adler Group 1.277 Mitarbeiter:innen. Im Laufe des Jahres 2022 verließen - im Wesentlichen aufgrund von Portfolioveräußerungen und damit verbundenem Betriebsübergang - 472 Mitarbeiter:innen das Unternehmen und wechselten den Arbeitgeber. Weitere 229 Mitarbeiter:innen schieden 2022 freiwillig oder aufgrund struktureller Konsolidierungsmaßnahmen aus. Andererseits wurden 155 neue Arbeitsverträge geschlossen, so dass am 31. Dezember 2022 731 Mitarbeiter:innen beschäftigt waren, 546 weniger als ein Jahr zuvor.

Anzahl der Mitarbeiter:innen (nach Köpfen)

<b>31. Dezember 2021</b>	<b>1.277</b>
Abgänge durch Portfolioverkäufe	472
Abgänge durch Restrukturierung oder Kündigungen	229
Zugänge	155
<b>31. Dezember 2022</b>	<b>731</b>
davon Frauen	331
davon Männer	400

Die Personalarbeit der Adler Group war 2022 im Wesentlichen von den folgenden Zielen geprägt:

- die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber weiter zu stärken,
- die im Vorjahr begonnenen Aktivitäten zum Thema Diversität fortzuführen,
- die internen Weiterbildungsmöglichkeiten und -angebote auszubauen,
- für einen besseren Austausch zwischen Führung und Mitarbeiter:innen zu sorgen und damit
- insgesamt die Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen mit ihrem Arbeitsumfeld, den monetären wie nicht-monetären Aspekten gleichermaßen, zu erhöhen.

### Mitarbeiter:innenzufriedenheit

In der zweiten Jahreshälfte 2022 wurde im Rahmen der Personalarbeit eine Mitarbeiter:innenbefragung initiiert, die in Struktur und Inhalt der Befragung des Vorjahres weitestgehend entsprach. Sie sollte Erkenntnisse darüber liefern, ob die Veränderungen seit der letzten Befragung, entsprechende Früchte getragen hatten. Das erste erfreuliche Ergebnis: Die Teilnahmequote erreichte 66 % und lag damit wesentlich höher als im Vorjahr, als sie noch 55 % betrug. Ebenso erfreulich, dass die allgemeine Zufriedenheit mit der Arbeit in der Adler Group und die Motivation, für das Unternehmen tätig zu sein, ebenfalls höher lagen als im Vorjahr. Die Aussagen der Mitarbeiter:innen zu Bleibewilligkeit oder zur Weiterempfehlung von Adler Group als Arbeitgeber blieben ebenfalls auf einem hohen Niveau, wenngleich leicht niedriger als im Vorjahr. In einem Umfeld, in dem die Adler Group mit diversen Schwierigkeiten zu kämpfen hatte, war dies ein überraschend gutes Ergebnis.

Zeigt also die zeitliche Entwicklung einen insgesamt positiven Trend, so konnte der mit der Umfrage beauftragte Dienstleister mit einer weiteren überraschenden Aussage aufwarten. Denn mit diesen Ergebnissen bewegte sich die Adler Group in allen Kriterien sowohl über dem Durchschnitt der Branche als auch über dem Durchschnitt der gesamten arbeitenden Bevölkerung – Vergleichsdaten, die in

einer repräsentativen Untersuchung von der functionHR GmbH, einem Münchner Dienstleister für die unterschiedlichsten Personalangelegenheiten erhoben worden waren.

Zusätzlich konnte die Umfrage wichtige Informationen liefern, wie das Engagement und die Motivation der Mitarbeiter:innen weiter verbessert werden können. Positiv wurde vielfach die Möglichkeit beurteilt, Unternehmensprozesse mitgestalten zu können. Als erfolgreich hat sich auch erwiesen, Ideen, Anregungen und Vorschläge von allen Mitarbeiter:innen zu sammeln, um die Unternehmenskultur konzernweit weiterzuentwickeln, Veränderungen anzustoßen und nachhaltiges Wachstum für die Adler Group zu unterstützen. Die Ergebnisse der Umfrage signalisieren, dass ungeachtet aller Widrigkeiten am Finanzmarkt die Adler Group bei den Mitarbeiter:innen an Attraktivität eher gewonnen hat. Dies zeigen auch die vielen neuen Bewerbungen, die Adler Group im Jahr 2022 erreicht haben.

Ein wesentliches Ziel der Personalarbeit konnte damit 2022 erreicht werden.

#### *Transparenz verbessert*

Ein Grund für diesen Erfolg liegt sicherlich darin, dass die richtigen Lehren aus den Ergebnissen der vorjährigen Mitarbeiter:innen-Befragung gezogen worden waren. Damals war klar geworden, dass es vielen Mitarbeiter:innen vornehmlich an Transparenz mangelte. Deshalb begann die Adler Group im Verlauf des Jahres 2022 damit, wesentlich intensiver mit der Belegschaft zu kommunizieren. In „Kamingesprächen“ mit dem Senior Management, Führungskräften und Mitarbeiter:innen wurde umfassend über aktuelle Unternehmensentwicklungen berichtet und Raum für einen regen Austausch über alles gegeben, was die Mitarbeiter:innen bewegte: die Darstellung der Adler Group in den Medien, die Sicherheit der Arbeitsplätze, die Konsequenzen von Portfolioanpassungen oder auch die größeren und kleineren Sorgen des Alltags, die sich von Standort zu Standort unterscheiden. Diese Gespräche fanden an allen großen Standorten der Adler Group statt – in Berlin, Düsseldorf, Dresden, Frankfurt am Main und Hamburg.

Ergänzt wurden diese persönlichen Gespräche durch virtuelle Versammlungen für Mitarbeiter:innen („Townhalls“) und Sommerfeste und Weihnachtsveranstaltungen, die Gelegenheit zum persönlichen Austausch gaben. Nicht zuletzt sorgte eine erhöhte Frequenz an Mitteilungen über die internen Kommunikationskanäle dafür, dass die Mitarbeiter:innen sich besser informiert fühlten. Immerhin gab es dafür im Berichtsjahr 125 Anlässe, also mehr als zwei pro Woche.

Diese Kommunikationsinitiative förderte das gegenseitige Verständnis von Unternehmensführung und Mitarbeiter:innen für die aktuelle Situation. Die Gelegenheiten, offen miteinander zu diskutieren, entzogen Mutmaßungen, Argwohn, Gerüchten oder gar Missmut die Grundlage. Sie hatten jetzt keinen Platz mehr. Hingegen wuchsen das Verständnis für- und der Respekt voreinander.

Der Transparenz dienen zudem die Mitarbeiter:innengespräche, die mindestens einmal im Jahr stattfinden, um die Leistung angemessen zu bewerten und den individuellen Entwicklungsbedarf zu erfragen. Beidseitiges Feedback spielt in den Gesprächen eine essenzielle Rolle, was zusätzlich für eine nachhaltige Vertrauensbildung sorgt. Im Frühjahr 2023 wird der Prozess rund um die Mitarbeiter:innen-Gespräche digitalisiert – und trägt damit zusätzlich zur Flexibilisierung und agilen Zusammenarbeit bei.

#### *Gehälter und Benefits*

Sozial orientierte Gehaltserhöhungen und verbesserte Zusatzleistungen

Zufriedenheit mit dem Arbeitsplatz wird nicht allein durch monetäre Leistungen gefördert, das ist allen Beteiligten klar. Lohnerhöhungen oder Bonuszahlungen tragen aber dazu bei, dass Mitarbeiter:innen ihren Einsatz und ihre Leistung angemessen gewürdigt finden. Deshalb hat die Adler 2022 eine sozial an der Gehaltshöhe orientierte Gehaltserhöhung gewährt und eine ganze Reihe von teils monetären, teils nicht-monetären Zusatzleistungen eingeführt.

Die Anhebung der monatlichen Bruttogehälter ab Juli 2022 reichte von 3 % für gehobene Lohngruppen bis 7 % für Angestellte mit niedrigeren Gehältern. Damit konnte angesichts der steigenden Lebenshaltungskosten ein sozial und finanziell ausgewogener Ausgleich geschaffen werden. Gleichzeitig nahm dadurch die Spreizung der Gehälter ein wenig ab. Bei den Beschäftigten fand diese Entscheidung überwiegend positive Resonanz.

In dem Bemühen, diejenigen besonders zu unterstützen, die Hilfe am dringendsten benötigen, hat die Adler Group im Berichtsjahr etliche Zusatzleistungen gewährt, die zum Teil ebenfalls monetären Charakter haben. Da die gewährten Beträge in absoluten Beträgen fixiert sind, ergibt sich automatisch eine prozentual höhere Begünstigung kleinerer Gehälter.

#### *Die Benefits für Mitarbeiter:innen im Einzelnen*

- Übernahme der (auch privaten) Fahrt- und Reisekosten der Mitarbeiter:innen in Höhe von monatlich bis zu 90 EUR.
- Zuschuss in Höhe von 15 % des Sparbetrages der Mitarbeiter:innen im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge.
- Übernahme des Mitgliedsbeitrages abzüglich einer Arbeitnehmerbeteiligung von 20 EUR im Monat, um im Rahmen einer Firmen-Fitness-Partnerschaft Zugang zu über 5.000 Fitness- und Yogastudios, Schwimmbädern sowie Crossfit- und Boulderhallen in ganz Deutschland zu erhalten.
- Geschenke/Aufmerksamkeiten an Geburtstagen, bei Jubiläen, Hochzeiten und Geburten.
- Kostenloses Obst und kostenlose Getränke an den Standorten.
- 30 Tage Urlaub für alle Beschäftigten auf Basis von Vollzeitbeschäftigung.
- Besondere Konditionen bei Anbietern von Konsumartikeln und Dienstleistern (etwa in Form von Gutscheinen oder Preisvergünstigungen).
- Freistellung im Rahmen der „Klee-Tage“ bei vollem Gehaltsbezug, damit die Mitarbeiter:innen in sozialen Projekten mitarbeiten können.

Da die monetären Zusatzleistungen vom Unternehmen mit den Gehaltsabrechnungen festgehalten werden, lässt sich auch die Akzeptanz dieser besonderen Angebote abschätzen. Sie wurden – und werden auch weiterhin - von bis zu 60 % der Mitarbeiter:innen in Anspruch genommen.

Im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Regelungen unterstützt die Adler Group werdende Eltern unter den Mitarbeiter:innen und gewährt ihnen die Möglichkeit, Elternzeit in Anspruch zu nehmen. 2022 haben 28 (Vorjahr 50) Angestellte dieses Angebot angenommen, davon 17 (Vorjahr 36) werdende Mütter und 11 (Vorjahr 14) werdende Väter.

Grundsätzlich verfolgt die Adler Group das Ziel, dass gleichwertige Aufgaben auch gleich entlohnt werden. Für eine neu zu besetzende Stelle erhält ein männlicher Kandidat die gleiche Entlohnung wie eine weibliche Kandidatin, wobei insbesondere für Positionen des Managements bisweilen größere Spielräume verhandelbar sind. Eine nach Geschlechtern ausgewogene Belegschaft hat sich die Adler Group nicht zum Ziel gesetzt, allein schon, weil für bestimmte Tätigkeiten Frauen unter den Bewerber:innen kaum zu finden sind (EPRA Diversity-Emp).

Die vorhandenen Unterschiede in der durchschnittlichen Entlohnung von Männern und Frauen sind nach Auffassung der Adler Group nicht auf Diskriminierung zurückzuführen. Sie beruhen vielmehr auf anderen Effekten, zum Beispiel dem durchschnittlich höheren Lebens- oder Dienstzeitalter der in einer Vergleichsgruppe beschäftigten Männer. Auch standortbezogene Faktoren spielen in diesem Vergleich eine Rolle, da Gehälter sich regional unterscheiden. Das durchschnittliche Gehalt von Frauen auf der Ebene direkt unter dem Vorstand (C-1) erreicht 98 % des Durchschnitts von Männern. Auf der zweitnächsten Führungsebene zum Vorstand (C-2) liegt der Anteil bei 77 %. Hier ist der geschlechterspezifische Altersunterschied der beschäftigten Personen besonders hoch. Auf der dritten Führungsebene (C-3) sind es 92 %. Bei den Mitarbeiter:innen ohne Führungsverantwortung erreichten Frauen im Schnitt 96 % des Durchschnittsgehalts aller bei der Adler Group Beschäftigten. (EPRA Diversity-Pay).

Durchschnittsgehalt der Mitarbeiterinnen in Relation zum Durchschnitt der jeweiligen Referenzgruppe	2022	2021
C-1	98	107
C-2	77	79
C-3	92	k.A.
Gesamte Belegschaft (ohne Führungsverantwortung)	96	90

### Verantwortung für die Belegschaft auch bei strukturellen Veränderungen

Die Adler Group hat im Jahr 2022 wesentliche Teile des Immobilienportfolios veräußert und dabei im Sinne ihrer Sorgfaltspflichten für ihre Angestellten immer darauf geachtet, dass die Erwerber nicht nur die entsprechenden Immobilien übernehmen, sondern auch die mit der Betreuung dieser Immobilien verbundenen, fast 500 Arbeitsplätze garantieren. So konnten betriebsbedingte Kündigungen vermieden werden, alle Arbeitsverträge gingen mit dem Betriebsübergang auf den Erwerber über. In nur sehr wenigen Fällen zogen es Mitarbeiter:innen vor, freiwillig zu kündigen. Von den verbliebenen Mitarbeiter:innen wurden diese Entscheidungen genauso verstanden, wie sie gemeint waren: Ein Arbeitgeber kann Restrukturierungen nicht unbedingt vermeiden. Aber er kann dafür sorgen, dass sie nicht zu Lasten der Beschäftigten gehen.

### Weiterbildung

#### Angebot an Weiterbildungsmöglichkeiten ausgebaut

Zur Attraktivität eines Arbeitgebers gehört auch, dass er den Beschäftigten Angebote unterbreitet, sich je nach den Bedarfen des persönlichen Arbeitsumfeldes weiterzubilden oder weiterzuentwickeln. Auch in dieser Hinsicht ist die Adler Group 2022 neue Wege gegangen und hat das Angebot erheblich ausgeweitet. Es umfasst sowohl allgemeine Qualifizierungs- und Weiterbildungsprogramme als auch individuelles Talentmanagement.

Personalentwicklungsmaßnahmen stehen grundsätzlich der gesamten Belegschaft offen. Gezielte Förderungen, die alle unternehmensrelevanten und individuellen Aspekte berücksichtigen, geben darüber hinaus Mitarbeiter:innen die Möglichkeit, jede geeignete Position innerhalb von Adler Group zu besetzen. Zu diesen Entwicklungsprogrammen gehören in der Restrukturierungsphase 2022/2023 bei Adler Group auch Schulungskonzepte („Resilienz-Trainings“) zur Vorbereitung auf die Veränderungen, die mit der Portfolioveränderung, aber auch der zunehmenden Digitalisierung einhergehen. Ein wesentlicher Baustein dieses Ansatzes ist zudem die gezielte Förderung des Fach- und Führungskräftenachwuchses.

Im Jahresverlauf haben in Summe 695 Mitarbeiter:innen die Weiterbildungsangebote genutzt und insgesamt 4.040 Stunden mit derartigen Maßnahmen verbracht. Dies entsprach durchschnittlich 5,8 Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter:innen (EPRA Emp-Training) oder rund viermal so viel wie im Vorjahr. Die Weiterbildungsthemen stammten aus den verschiedensten Bereichen, wie zum Beispiel dem Rechnungswesen, der Informationstechnologie (IT), der Immobilienplanung und -bewirtschaftung, dem Qualitätsmanagement oder der Kommunikations- und Präsentationstechnik. Sie umfassten aber auch Fremdsprachen, Techniken zum besseren Umgang mit Veränderungen im Arbeitsumfeld oder Schulungen in Resilienz.

Adler Group führte auch wieder zahlreiche Pflichtschulungen für alle Angestellten durch, sofern die jeweiligen Inhalte relevant für ihre Tätigkeiten waren: Arbeitssicherheit in den Büros, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, IT-Sicherheit, Datenschutz, Korruptionsvorbeugung, Umgang mit Geschenken, Einladungen, Zuwendungen oder Sponsoring.

*IHK-Auszeichnung exzellente Ausbildungsqualität*

Neben der Förderung vorhandener Talente sucht die Adler Group ihren Nachwuchs auch durch Beteiligung an der Berufsbildung. 2022 hat die Adler Group insgesamt 9 Auszubildende in der dualen Ausbildung und 2 Trainees im Dualen Studium beschäftigt. Die Ausbildungsleistungen der Adler Group, die sich überwiegend auf das Berufsfeld der Immobilienbranche beziehen, fanden auch 2022 wieder entsprechende Anerkennung. Die IHK Berlin bescheinigte dem Unternehmen – wie schon in den Jahren zuvor – eine exzellente Ausbildungsqualität.

**Diversity**

*Vielfalt als Stärke*

Die Adler Group hält Diversität für eine Selbstverständlichkeit, bedeutet sie doch Chancengleichheit und Toleranz, gleiche und faire Behandlung aller Mitarbeiter:innen und Wertschätzung für verschiedene Denkweisen, Einschätzungen und Beurteilungen. Bei der Adler Group arbeiten nicht nur Menschen mit 35 unterschiedlichen Nationalitäten, sondern auch mit den unterschiedlichsten Ausbildungsabschlüssen und unterschiedlichsten Lebensläufen. Die offene, respektvolle, interkulturelle Kommunikation fördert das gegenseitige Verständnis und

hilft, diversitätsspezifische Barrieren in der beruflichen Entwicklung zu vermeiden. Das Talentmanagement-Programm zum Beispiel achtet bei der Auswahl potenzieller Kandidat:innen auch auf Diversitätskriterien und fördert so die Vielfalt im Unternehmen auf allen Ebenen. Die Vielfältigkeit am Arbeitsplatz wird in zahlreichen Kennzahlen dokumentiert (Siehe Grafik).

Die Adler Group hat im Jahr 2022 die „Charta der Vielfalt“ unterzeichnet, eine von der deutschen Wirtschaft im Jahr 2006 ins Leben gerufene Selbstverpflichtung, sich für ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld einzusetzen. Unterzeichner:innen dokumentieren damit ihre Absicht, Chancengleichheit für alle Beschäftigten im Unternehmen herzustellen und zu fördern. Bei der Adler Group ist Diversität in der Arbeitsgruppe „Diversität & Inklusion“ strukturell und organisatorisch verankert, der auch Vertreter:innen des Senior Managements angehören.

Grundprinzipien und Überzeugungen, die allen Bestrebungen im Zusammenhang mit Diversity unterliegen, sind mittlerweile kodifiziert, schriftlich festgehalten und öffentlich gemacht. Sie können in Form der unterschiedlichen Richtlinien auf der Internetseite unter <https://www.adler-group.com/investor-relations/corporate-governance/compliance-und-richtlinien> abgerufen werden.

Unsere Vielfältigkeit am Arbeitsplatz	2022
<b>Verteilung nach Altersgruppen</b>	
< 30 Jahre	14,1%
30 bis 39 Jahre	27,2%
40 bis 49 Jahre	23,5%
50 bis 59 Jahre	24,1%
> 59 Jahre	11,1%
<b>Nationalitäten</b>	<b>35</b>
<b>Geschlechteranteile</b>	
Männer	54,7%
Frauen	45,3%
<b>Behindertenanteil</b>	<b>4,7%</b>
<b>Elternanteil</b>	<b>51%</b>

### *Einhaltung von Arbeits- und Menschenrechten*

Dasselbe gilt für die Einhaltung der Arbeits- und Menschenrechte, die für die Adler Group ebenfalls selbstverständlich ist. Grundlage sind die „Allgemeine Erklärung der Menschenrechte“ (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights), die von den Unterzeichnerstaaten im „Internationalen Pakt über bürgerliche und politische Rechte“ (CCPR) und im „Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte“ (CESCR) kodifiziert wurden.

Ebenso selbstverständlich ist für die Adler Group die Einhaltung der Menschenrechte im Rahmen der Anforderungen des deutschen Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG). Die Adler Group richtet die Arbeitspolitik des Konzerns ausdrücklich auch an den Grundprinzipien der International Labour Organisation (ILO) und deren entsprechenden Übereinkommen aus und fordert dies auch von ihren Lieferanten.

Die Adler Group verpflichtet sich ausdrücklich zur Achtung, Einhaltung und Durchsetzung der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen mit ihren 30 Artikeln und der acht Grundprinzipien (Übereinkommen, Kernarbeitsnormen) der ILO. Diese Verpflichtung bezieht sich sowohl auf die Mitarbeiter:innen im eigenen Unternehmensbereich – unabhängig von der Art ihres Arbeitsvertrages – als auch auf die Mitarbeiter:innen in der Wertschöpfungskette.

### *Gesundheit und Sicherheit*

Bei der Adler Group sorgt die Abteilung Arbeits- und Gesundheitsschutz dafür, dass von den Arbeitsplätzen keine Gefahren für die Gesundheit ausgehen, dass sie ergonomisch korrektes Arbeiten ermöglichen und, dass alle Einrichtungen zur Erstversorgung bei möglichen Verletzungen funktionstüchtig sind.

Der Abteilung oblag auch die Koordinierung aller Maßnahmen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, etwa die Ausgabe von Atemschutzmasken an die Mitarbeiter:innen oder die Information über empfohlene Verhaltensweisen.

Die Adler Group hat den betrieblichen Arbeitsschutz 2022 weiter verbessert, in erster Linie durch Ausbildung mehrerer neuer HSE-Manager:innen (Health, Safety, Environment). Bemerkenswert hierbei waren das große Interesse und das Engagement der Mitarbeiter:innen.

Dank der umfangreichen Vorkehrungen im Arbeitsschutz konnten Unfälle während des Betriebsalltags weitgehend vermieden werden. 2022 kam es lediglich zu 16 Arbeits- oder Wegeunfällen. Todesfälle gab es 2022 nicht zu beklagen. Durch Krankheit sind 2022 6,0 % aller Arbeitstage ausgefallen (EPRA H&S Emp).

### *Einkauf*

Art, Ausführungen und Mengen von bezogenen Gütern und Dienstleistungen werden bei der Adler Group grundsätzlich von den Fachabteilungen in Auftrag gegeben, insbesondere bei Baumaterialien. Die Einkaufsabteilung von Adler Group übernimmt bei diesen Prozessen eine beratende Funktion und gibt Hinweise auf nachhaltige Alternativen. Außerdem hat der Einkauf Mindestanforderungen formuliert an Nachhaltigkeitseigenschaften der bezogenen Produkte und Materialien. Ab dem Jahr 2023 gelten diesbezüglich strengere Anforderungen, auch wird die Nachhaltigkeitsleistung der gelieferten Leistungen in Zusammenarbeit der beteiligten Abteilungen konsequenter kontrolliert. Zudem wird der Anforderungskatalog von Adler Group für Materialien und Produkte kontinuierlich überarbeitet. In Ergänzung zu Marken, Qualitäten und Standards wird jedem Produkt eine nachhaltige(re) Alternative zur Seite gestellt. Dies soll künftig alle Einkaufspositionen erfassen, beispielsweise auch Heizungssysteme.



Dieser neue „Nachhaltigkeitskatalog“ gilt dann für alle Einkäufe. Er wird die Anforderungen festlegen, die bei der Entscheidung für beispielsweise Baustoffe, Büro- oder Hilfsmaterialien, Fahrzeuge und Ausrüstungsgegenstände oder Dienstleistungen zu beachten sind. Dabei arbeitet der Einkauf eng mit den Fachabteilungen zusammen, um den unterschiedlichen Bedarfen im Unternehmen gerecht zu werden und das gesamte Spektrum an geeigneten Produkten und Diensten zu erfassen.

Gleichzeitig will Adler Group verstärkt strategische Partnerschaften mit Herstellern oder Lieferanten eingehen, um besonders nachhaltige Produkte zu entwickeln. Motiv der Einkaufsabteilung der Adler Group ist die Setzung von Zielen und die Entwicklung einer umfassenden Einkaufsstrategie zur nachhaltigen Beschaffung. Damit will die Adler Group nicht nur auf die rechtlichen Anforderungen reagieren, sondern selbst Vorschläge zu nachhaltigen Produkten und nachhaltiger Technik machen. Mit diesem Ansatz will die Adler Group als ein Innovationstreiber für Nachhaltigkeit bei Immobilien agieren.

Die Adler Group kauft Material, Güter und Dienstleistungen fast ausschließlich in Staaten der Europäischen Union (EU) ein. Nur ein sehr geringes Einkaufsvolumen entfällt auf Bezüge außerhalb des Nicht-EU-Raums. Dennoch prüft die Einkaufsabteilung der Adler Group gemäß Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) alle größeren und alle möglicherweise von Arbeits- und/oder Menschenrechtsverletzung betroffenen Lieferanten auf deren Gesetzeskonformität. Der Adler Group wurden bislang keine Vorfälle bekannt, in denen Lieferanten gegen das LkSG verstoßen hätten.

# Konzern- lagebericht

## 2 Konzernlagebericht

76	Grundlagen des Konzerns
84	Portfolio Überblick
88	Wirtschaftsbericht
98	Wesentliche Ereignisse
108	Prognosebericht
109	Chancen- und Risikobericht
125	Versicherung der gesetzlichen Vertreter

# Grundlagen des Konzerns

## Geschäftsmodell

Die Adler Group S.A. ist ein gut diversifiziertes Wohnimmobilienunternehmen mit rund 26.200 Wohnungen, vornehmlich in Berlin und Nordrhein-Westfalen, die es in ihrem Bestand hält und verwaltet. Das aus Mietwohnungsimmobilien bestehende Kernportfolio wird mit 5,2 Milliarden EUR bewertet. Neben den Mietwohnungsimmobilien hält und betreibt die Adler Group ein Portfolio mit Projektentwicklungen, das mit 2,2 Milliarden EUR bewertet wird. Im Einklang mit unserer Strategie und der Vereinbarung mit unseren Anleihegläubigern im Rahmen des Restrukturierungsplans sind die meisten der Projektentwicklungen in größeren deutschen Städten Gegenstand von Veräußerungsprozessen, die entweder bereits eingeleitet wurden oder noch eingeleitet werden sollen.

Unser Geschäftsmodell konzentriert sich auf Asset- und Portfoliomanagement, Immobilien- und Facility Manage-

ment und die Identifizierung von Wohnobjekten in der gesamten Bundesrepublik, die Chancen zur Wertschöpfung durch Mieterhöhungen und Verringerung des Leerstands bieten.

Unsere 731 operativ tätigen Mitarbeiter sind an verschiedenen Standorten innerhalb Luxemburgs und Deutschlands in der Nähe unserer Objekte und Mieter beschäftigt.

## Ziele und Strategie

**Im Hinblick auf Ertragswachstum und Verbesserung der EBITDA-Margen konzentrieren wir uns auf das aktive Management unseres Kernportfolios.**

Wir sind auf die Steigerung von Mietpreisen durch aktives Asset Management und gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung und Neupositionierung unserer Immobilien ausgerichtet und beobachten und antizi-

**BESTAND AN  
MIETWOHNUNGEN**

**26.202**

*Einheiten*

**OPERATIV TÄTIGE  
MITARBEITER**

**731**

*Personen*

pieren zeitgleich die Entwicklungen auf den verschiedenen Teilmärkten. Unsere Strategie zur Realisierung von Wertsteigerungspotenzial umfasst folgende Ansätze: Wir streben regelmäßige Mieterhöhungen bis Marktniveau (i) im Rahmen der regulatorischen und rechtlichen Grenzen sowie (ii) über Mieterfluktuation ohne Modernisierungsinvestitionen an. Darüber hinaus prüfen wir kontinuierlich Mietsteigerungspotenziale und streben durch gezielte Investitionen in die Modernisierung, Sanierung bzw. Neupositionierung unserer Immobilien, die eine Erhöhung der Mietpreise ermöglichen, Wachstum oberhalb der Mietspiegel an. Außerdem reduzieren wir Leerstände in unseren Bestandsimmobilien durch aktives, auf die jeweilige Mikrolage zugeschnittenes Marketing. Unsere Strategie versetzt uns in die Lage, hochwertige Mieter zu suchen. Die Folge ist eine kontinuierliche Verbesserung unserer Mieterstruktur, indem wir für die Immobilien in unserem Portfolio den der aktuellen Nachfrage entsprechenden Marktstandard aufrechterhalten.

**Unser Ziel ist es, unser Portfolio zu optimieren und Kapital durch gezielte Ankäufe und Abgänge zurückzuführen.**

Durch Veräußerung von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören, streben wir eine Straffung unseres Mietportfolios an, indem wir uns verstärkt auf mittelgroße und große Städte konzentrieren. In diesen können wir eine kritische Masse an Objekten bewirtschaften, was mit einer Verbesserung der Rentabilität und der Portfolio-Kennzahlen einhergeht. Indem wir ausgewählte Objekte mit einem Aufschlag oder zum Buchwert veräußern, wollen wir die Widerstandsfähigkeit des deutschen Immobilienmarktes kontinuierlich unter Beweis stellen. Durch aktives Kapitalrecycling senken wir unsere Verschuldung und verbessern die Kapitalstruktur des Konzerns.

**Wir möchten durch Projektentwicklung und Modernisierung Mehrwert schaffen und dadurch organisches Wachstum fördern.**

Ausgewählte Modernisierungsinvestitionen in unser Kernportfolio erhöhen die Qualität unseres Mietportfolios und verbessern gleichzeitig die Energieeffizienz.

## Wettbewerbsvorteile

**Wir profitieren von einer voll integrierten, effizienten und skalierbaren internen Immobilienportfolio-Managementplattform unter der Leitung eines erfahrenen Managementteams mit Fokus auf Wachstum und Wertschöpfung.**

Diese Plattform ermöglicht uns die Wertschaffung innerhalb des gesamten Spektrums des Immobilienportfolio-Managements, einschließlich der Identifizierung geeigneter Immobilienvermögen oder Immobilienportfolios sowie deren Erwerb und Verwaltung. Dank unserer Plattform und unserer fundierten Kenntnisse des Immobilienmarkts sind wir hervorragend aufgestellt, um Objekte innerhalb unseres Portfolios zu identifizieren, die durch gezielte Modernisierungsinvestitionen verbessert werden können. Unser Managementteam blickt auf umfassende Erfahrungen im internen Asset-, Objekt- und Facility- sowie Baumanagement zurück. Darüber hinaus werden wir in allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit durch hoch qualifizierte Teams von Immobilien-Profis unterstützt, was uns die nötige Flexibilität zur Anpassung an die Marktbedingungen verschafft, um weiteres Bestandswachstum zu erzielen.

**Wir sind eine Wohnimmobilienplattform ersten Ranges mit einem hochwertigen Portfolio, das auf zentrale Standorte innerhalb Deutschlands diversifiziert ist.**

Wir haben unser Portfolio durch die Veräußerung von nicht-strategischen Bestandsimmobilien gestrafft und verfügen dadurch nun über einen Immobilienbestand in deutschen Städten mit einem attraktiven Ertragspotenzial. Das Kernimmobilienportfolio der Adler Group umfasste zum 31. Dezember 2022 rund 26.200 Wohneinheiten. Insbesondere der Berliner Wohnimmobilienmarkt, der den überwiegenden Teil unseres Portfolios ausmacht, profitiert dauerhaft von einem Zusammenspiel aus wachsenden Bevölkerungszahlen, einem steigenden Anteil qualifizierter Arbeitskräfte, einer sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße und einem begrenzten Angebot an neuen Mietwohnungen, was letztendlich zu kontinuierlichem Mietwachstum führt und sich damit unseren Erwartungen zufolge positiv auf unser Geschäft auswirken wird.

**In unserem Geschäftsansatz fühlen wir uns der Zufriedenheit unserer Mieter verpflichtet.**

Wir streben Mieterzufriedenheit an und sehen unsere Mieter im Zentrum unserer Geschäftstätigkeiten. Wir reagieren äußerst zügig auf die Anfragen unserer Mieter und kommunizieren aktiv über interne und externe Call-Center mit ihnen. Darüber hinaus erhalten wir für unsere Immobilien durch laufende Investitionen den der aktuellen Nachfrage angepassten Marktstandard. Unser Geschäftsansatz führt zu einer höheren Zufriedenheit der Mieter, was sich auch an unserer nachhaltig hohen Mietvereinnahmung und dem sinkenden Leerstand in unseren Immobilien ablesen lässt.

**Finanzielle Leistungsindikatoren**

Wie an verschiedenen Stellen in diesem Bericht (etwa im Kapitel „Wesentliche Ereignisse“) dargestellt befand sich die Adler Group im Geschäftsjahr 2022 in einer zum Teil selbst verschuldeten und zum großen Teil durch externe Faktoren verursachten Krise. Liquiditätsengpässe, nicht ausreichende Refinanzierungskapazitäten und ausgetrocknete Immobilienmärkte trafen zusammen und machten Veräußerungen aus dem Portfolio fast unmöglich. Zur Bewältigung dieser Krise beschloss die Geschäftsführung, sich auf den Erhalt ausreichender Liquidität sowie auf die Nettomietserträge als wichtige Leistungsindikatoren zu konzentrieren. Während die anderen nachstehend aufgeführten finanziellen Leistungsindikatoren nach wie vor von Bedeutung waren, wurden sie mit deutlich weniger Aufmerksamkeit verfolgt als normalerweise. Aus diesem Grund verzichten wir hier auf eine nähere Beschreibung der unten aufgeführten finanziellen Leistungsindikatoren.

Die European Public Real Estate Association (EPRA) änderte im Oktober 2019 ihre Definition des Nettovermögenswerts (NAV), welche im Geschäftsjahr 2020 erstmals zur Anwendung kam. Die Kennzahlen NAV und NNNAV wurden durch drei neue Kennzahlen ersetzt: Nettoneuwert (Net Reinstatement Value, NRV), Nettosachanlagen (Net Tangible Assets, NTA) und Nettoveräußerungswert (Net Disposal Value, NDV).

Ergänzend zu den neuen EPRA-NAV-Kennzahlen weisen wir den EPRA-NAV unverändert auf Basis der bisherigen Best Practice-Empfehlungen der EPRA aus.

Der EPRA-NAV spiegelt laufend und langfristig den beizulegenden Zeitwert der Nettovermögenswerte wider. Vermögenswerte und Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten für Sicherungszwecke und latente Steuern auf Bewertungsreserven auf Immobilien, werden daher nicht mitberücksichtigt. Auch zu Handelszwecken gehaltene Immobilien werden bei der Berechnung des EPRA-NAV mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

In der NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition wird der IFRS-NAV angepasst, um den Stakeholdern die relevantesten Informationen zu den beizulegenden Zeitwerten der Vermögenswerte und Schulden einer reinen Immobilienholdinggesellschaft mit einer langfristig ausgerichteten Strategie zu liefern.

Die Adler Group hat eine Wandelanleihe ausgegeben, die bei Fälligkeit in Aktien umgewandelt werden kann. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, geben wir alle NAV-Messgrößen auch auf verwässerter Basis an. Dies beinhaltet den beizulegenden Zeitwert der Wandelanleihe sowie die vollständig verwässerte Anzahl an Aktien am jeweiligen Bilanzstichtag.

### Berechnung des EPRA-NAV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung von Vorräten<sup>1)</sup>
- (-) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente<sup>2)</sup>
- (-) Latente Steuern<sup>3)</sup>

= EPRA-NAV

1) Unterschiedsbetrag zwischen den in der Bilanz zu Anschaffungskosten erfassten Vorräte (IAS 2) und dem beizulegenden Zeitwert dieser Vorräte.

2) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente, die Sicherungszwecken dienen, soweit die Gesellschaft plant, diese bis zum Ende der Vertragslaufzeit als Sicherungsinstrument zu halten.

3) In Bezug auf den EPRA-NAV und den EPRA-NRV: Latente Steuern gemäß IFRS-Bilanz auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und den steuerlichen Buchwerten der Anlageimmobilien, für Anlagezwecke gehaltenen Entwicklungsprojekten, immateriellen Vermögenswerten oder sonstigen langfristigen Beteiligungen.

In Bezug auf den EPRA-NTA: In dieser Kennzahl sind nur die latenten Steuern nicht enthalten, die dem Anteil des Portfolios zuzuordnen sind, das langfristig gehalten und nicht verkauft werden soll.

Ziel der Messgröße EPRA-NRV ist die langfristige Erfassung des Nettovermögenswerts. Vermögenswerte und Schulden, bei denen nicht davon ausgegangen wird, dass sie unter normalen Umständen realisiert werden, wie beispielsweise die Bewegungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten für Sicherungszwecke und latente Steuern auf Bewertungsreserven, werden daher nicht mitberücksichtigt. Da die Kennzahl auch widerspiegeln soll, was erforderlich wäre, um die Gesellschaft über die Investmentmärkte auf Grundlage ihrer gegenwärtigen Kapital- und Finanzierungsstruktur nachzubilden, sind die damit zusammenhängenden Kosten wie Grunderwerbsteuer ebenfalls miteinbezogen.

### Berechnung des EPRA-NRV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung von Vorräten<sup>1)</sup>
- (-) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente<sup>2)</sup>
- (-) Latente Steuern<sup>3)</sup>
- (+) Grunderwerbsteuer<sup>4)</sup>

= EPRA-NRV

4) In Bezug auf den EPRA-NRV: Bei der Grunderwerbsteuer auf Anlageimmobilien handelt es sich um den im Bewertungsgutachten ausgewiesenen Bruttowert (d.h. den Wert vor Abzug der Kosten des Käufers).

In Bezug auf den EPRA-NTA: Die Gesellschaft hat in der Vergangenheit bereits erfolgreich Share Deals zum Abschluss gebracht und man kann vernünftigerweise davon ausgehen, dass die Gesellschaft dies auch in der Zukunft tun wird. Daher wurde eine Grunderwerbssteueroptimierungsanpassung vorgenommen, bei der die durchschnittlich in der Vergangenheit erzielte Grunderwerbsteuer angesetzt wurde.

Bei der Berechnung der EPRA-Nettosachanlagen wird davon ausgegangen, dass Unternehmen Vermögenswerte kaufen und verkaufen und sich daraus eine bestimmte Höhe an latenten Steuerverbindlichkeiten ergibt.

### Berechnung der EPRA-NTA

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung von Vorräten<sup>1)</sup>
- (-) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente<sup>2)</sup>
- (-) Latente Steuern<sup>3)</sup>
- (-) Geschäfts- oder Firmenwert
- (+) Grunderwerbsteuer<sup>4)</sup>

= EPRA-NTA

Der EPRA-Nettoveräußerungswert stellt ein Szenario dar, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte sonstige Anpassungen in vollem Umfang ihrer Verbindlichkeit berechnet werden, einschließlich des nicht in der Bilanz ausgewiesenen steuerlichen Risikos, nach Abzug aller darauf anfallenden Steuern. Diese Kennzahl sollte nicht als „Liquidations-NAV“ verstanden werden, da der

beizulegende Zeitwert normalerweise nicht dem Liquidationswert entspricht.

### Berechnung des EPRA-NDV

Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital

- (+) Neubewertung von Vorräten<sup>1)</sup>
- (-) Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten<sup>5)</sup>
- (-) Geschäfts- oder Firmenwert

= **EPRA-NDV**

5) Der Unterschied zwischen dem beizulegenden Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten und dem gemäß IFRS in der Bilanz angesetzten Buchwert.

Das Nettobetriebsergebnis (NOI) wird als Gesamterlös aus dem Immobilienportfolio abzüglich aller in angemessenem Maß notwendigen Betriebskosten berechnet. Neben der Miete kann eine Immobilie auch Umsatzerlöse aus Park- und Servicegebühren erzielen. Das NOI wird verwendet, um nachzuverfolgen, inwieweit das Immobilienportfolio in der Lage ist, Erträge zu generieren.

Das EBITDA aus Vermietung dient als Indikator für die finanzielle Leistungsfähigkeit eines Unternehmens und wird durch Abzug der Gemeinkosten vom Nettobetriebsergebnis (NOI) berechnet. Es wird stellvertretend zur Beurteilung der wiederkehrenden Ertragskraft des Vermietungsgeschäfts verwendet.

Das Gesamt-EBITDA ergibt sich aus der Addition des Nettogewinns aus Projektentwicklungsaktivitäten, der Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold-Entwicklungsprojekten und dem Verkauf von Eigentumswohnungen zum EBITDA aus Vermietung.

Darüber hinaus werden die Kennzahlen NOI-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus NOI und Nettomietenerträgen, sowie die EBITDA-Marge aus Vermietung, berechnet als Quotient aus EBITDA aus Vermietung und Nettomietenerträgen, verwendet. Diese Kennzahlen sind hilf-

reich bei der Analyse der operativen Effizienz auf der Ebene des Immobilienportfolios und der Gesellschaft selbst.

### Berechnung des EBITDA (aus Vermietung)

Nettomietenerträge

- (+) Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten
- = **Erträge aus Vermietung**
- (-) Kosten der Vermietung<sup>6)</sup>
- = **Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung**
- (-) Gemeinkosten aus Vermietung<sup>7)</sup>

= **EBITDA aus Vermietung**

6) Die Kosten der Vermietung setzen sich zusammen aus (a) Löhnen und Gehältern und sonstigen auf die Vermietung bezogenen Aufwendungen, (b) Saldo der weiterberechneten Mietnebenkosten und (c) Betrieb und Instandhaltung der Gebäude ohne außerordentliche Aufwendungen.

Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig auftreten, für die Geschäftstätigkeit untypisch oder nicht zahlungswirksam sind.

7) Die Gemeinkosten aus Vermietung entsprechen den „allgemeinen Verwaltungsaufwendungen“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen aus Vermietung. Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig auftreten, für die Geschäftstätigkeit untypisch oder nicht zahlungswirksam sind wie Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

### Berechnung des Gesamt-EBITDA

Erträge aus Vermietung

- (+) Erträge aus Projektentwicklung
- (+) Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen
- (+) Erträge aus sonstigen Dienstleistungen
- (+) Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien
- = **Umsatzerlöse**
- (-) Kosten der Vermietung<sup>6)</sup>
- (-) Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen<sup>8)</sup>
- = **Nettobetriebsergebnis (NOI)**
- (-) Gemeinkosten aus Vermietung<sup>7)</sup>
- (-) Gemeinkosten aus Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen<sup>9)</sup>



(+)	Gewinn aus Portfolioveräußerungen <sup>10)</sup>
(+)	Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten <sup>11)</sup>
=	<b>Gesamt-EBITDA</b>
(-)	Nettozinsaufwand <sup>12)</sup>
(+/-)	Sonstige Nettofinanzierungskosten <sup>13)</sup>
(-)	Abschreibungen
(+)	Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien
(+/-)	Sonstige Aufwendungen/Erträge <sup>14)</sup>
(-)	Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden <sup>15)</sup>

**= EBT**

8) Bei den sonstigen betrieblichen Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen handelt es sich um die Gesamtsumme der (a) Kosten der Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen, der (b) Kosten der Projektentwicklung und der (c) Kosten des Verkaufs von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen) abzüglich außerordentlicher Aufwendungen und Abschreibungen.

Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig auftreten, für die Geschäftstätigkeit untypisch oder nicht zahlungswirksam sind.

9) Die Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen entsprechen den „allgemeinen Verwaltungsaufwendungen“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung ohne außerordentliche Aufwendungen und Abschreibungen und ohne Kosten der Vermietung. Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen umfassen Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig auftreten, für die Geschäftstätigkeit untypisch oder nicht zahlungswirksam sind.

10) Der Gewinn aus Portfolioveräußerungen bezieht sich auf Veräußerungen von Immobilien, die gemäß IAS 40 bilanziert werden. In diesem Posten wird der Unterschied zwischen dem in der Veräußerung erzielten Erlös und dem zuletzt erfassten Buchwert, abzüglich der Transaktionskosten, dargestellt.

11) Durch das intern aufgebaute Build-to-Hold-Portfolio kann die Gesellschaft von Erhöhungen des beizulegenden Zeitwerts profitieren.

12) Der Nettozinsaufwand entspricht den „Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen“ ohne die nicht zahlungswirksame Anpassung des beizulegenden Zeitwerts am Tag des Zugangs und die aktivierten Zinsen für Projektentwicklung zuzüglich des nominalen Zinsaufwands für Anleihen.

13) Die sonstigen Nettofinanzierungskosten entsprechen dem „Finanzergebnis“ aus der Gewinn- und Verlustrechnung abzüglich des „Nettozinsaufwands“ gemäß der Berechnung in der Fußnote 11) oben.

14) Sonstige Aufwendungen/Erträge beziehen sich auf Berichtigungen um außerordentliche Aufwendungen aufgrund von Posten, die periodenfremd sind, unregelmäßig auftreten, für die Geschäftstätigkeit untypisch oder nicht zahlungswirksam sind.

15) Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden, wie in der Gewinn- und Verlustrechnung angegeben.

Ausgehend vom EBITDA aus Vermietung berechnen wir die wichtigste Branchenkennzahl: das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1). Diese Kennzahl dient als Indikator für die nachhaltige operative Ertragskraft nach Abzug des Zinsaufwands und der laufenden Ertragsteuern aus unserem Vermietungsgeschäft.

**Berechnung des operativen Ergebnisses aus Vermietung (FFO 1)**

**EBITDA aus Vermietung**

(-)	Nettozinsaufwand für Vermietung <sup>16)</sup>
(-)	Laufende Ertragsteuern aus Vermietung <sup>17)</sup>
(-)	Anteile von Minderheitsgesellschaftern <sup>18)</sup>

**= FFO 1 (aus Vermietung)**

16) Der Nettozinsaufwand für Vermietung entspricht den „Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen“ in Bezug auf Vermietung, ohne die nicht zahlungswirksame Anpassung des beizulegenden Zeitwerts am Tag des Zugangs zuzüglich des nominalen Zinsaufwands für Anleihen.

17) Nur laufende Ertragsteuern aus Vermietung.

18) Anteile von Minderheitsgesellschaftern an der ADLER-Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („BCP“), da der Anteil von ADLER zum 31. Dezember 2021 lediglich 62,78 % betrug.

Ausgehend vom Gesamt-EBITDA wird das FFO 2 berechnet (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten). Das FFO 2 gibt die betriebliche Ertragskraft insgesamt wieder.

**Berechnung des FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)**

**Gesamt-EBITDA**

(-)	Nettozinsaufwand <sup>12)</sup>
(-)	Laufende Ertragsteuern <sup>19)</sup>
(-)	Anteile von Minderheitsgesellschaftern <sup>18)</sup>

**= FFO 2**

**(inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)**

19) Laufende Ertragsteuern gemäß Abschluss verstehen sich ohne Ertragsteuern in Verbindung mit der Veräußerung von Immobilien, die nicht zum Kernbestand gehören.

EPRA hat im Jahr 2022 eine neue Kennzahl eingeführt, das EPRA-Loan-to-Value (LTV)-Verhältnis (EPRA-LTV). Der EPRA-LTV wurde in die EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines 2022 als Bestandteil der EPRA Performance Measures aufgenommen.

Der Adler Group-LTV wurde dementsprechend durch den EPRA-LTV ersetzt und im vorliegenden Geschäftsbericht 2022 erstmalig ausgewiesen. Der EPRA-LTV zeigt das Verhältnis zwischen der Nettoverschuldung und dem Gesamtimmobilienwert eines Immobilienunternehmens und damit dem Eigenkapital (Gearing).

In der nachstehenden Tabelle dargestellt sind die Berechnung des EPRA-LTV sowie die entsprechenden Bilanzpositionen der Adler Group:

Berechnung des EPRA-LTV	Konzern, wie be- richtet	Anteil der Joint Ventures <sup>27)</sup>	Anteil der wesentli- chen Beteili- gungen <sup>27)</sup>	Nicht beherr- schende Anteile <sup>28)</sup>	Gesamt- summe <sup>29)</sup>
Ausleihungen von Banken <sup>20)</sup>					
(+) Commercial Papers					
(+) Hybridkapital <sup>21)</sup>					
(+) Anleihen <sup>22)</sup>					
(+) Fremdwährungsderivate					
(+) Nettoverschuldlichkeiten <sup>23)</sup>					
(+) Eigengenutzte Immobilien (Schulden)					
(+) Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)					
(-) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente					
= <b>Nettoverschuldung</b>					
Eigengenutzte Immobilien					
(+) Anlageimmobilien zum Zeitwert					
(+) Zur Veräußerung gehaltene Immobilien <sup>24)</sup>					
(+) In der Entwicklung befindliche Immobilien <sup>25)</sup>					
(+) Immaterielle Vermögenswerte					
(+) Nettoforderungen <sup>23)</sup>					
(+) Finanzielle Vermögenswerte <sup>26)</sup>					
= <b>Gesamtimmobilienwert</b>					
= <b>EPRA-LTV in %</b>					

20) Einschließlich kurz- und langfristiger sonstiger Darlehen und Ausleihungen.

21) Einschließlich Wandelanleihen.

22) Enthält kurzfristige und langfristige Unternehmensanleihen.

23) Die Nettoverschuldlichkeiten entsprechen den Verbindlichkeiten abzüglich der Forderungen in der IFRS-Bilanz, sofern diese Zahl positiv ist. Die Nettoforderungen entsprechen den Forderungen abzüglich der Verbindlichkeiten in der IFRS-Bilanz, sofern diese Zahl positiv ist. Dieser Posten enthält:

## Investment in Finanzinstrumente

- (+) Anzahlungen für Anlageimmobilien
- (+) Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben
- (+) Aktive Vertragsposten
- (+) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- (+) Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte
- (+) Für Vorräte geleistete Anzahlungen
- (-) Sonstige Finanzverbindlichkeiten
- (-) Pensionsrückstellungen
- (-) Sonstige Verbindlichkeiten
- (-) Passive Vertragsposten
- (-) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- (-) Rückstellungen
- (-) Erhaltene Anzahlungen
- (-) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten

### = Summe (netto)

24) Einschließlich der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vorräte und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte.

25) Dieser Posten ist in den zum beizulegenden Zeitwert erfassten Anlageimmobilien enthalten.

26) Enthält die sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

27) Die Nettoverschuldung und das Immobilienvermögen von Joint Ventures und Beteiligungen sind aus Gründen der Unwesentlichkeit nicht berücksichtigt.

28) Die nicht beherrschenden Anteile werden aus Gründen der Wesentlichkeit ausschließlich bei der Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. um die Minderheitsgesellschafter bereinigt; alle anderen Minderheitsgesellschafter werden aufgrund ihrer Unwesentlichkeit nicht berücksichtigt.

29) In der Spalte „Gesamtsumme“ ist die Summe der Werte aus den vorherigen Spalten aufgeführt.

Wir sind der Auffassung, dass die in diesem Abschnitt beschriebenen alternativen Leistungsindikatoren die wichtigsten Kennzahlen zur Messung der operativen und finanziellen Leistung unserer Konzernaktivitäten darstellen.

Im Hinblick auf die Bewertung der betrieblichen Leistung, des Nettowerts unseres Immobilienportfolios und des Verschuldungsgrads des Konzerns sind die vorstehend genannten alternativen Leistungsindikatoren für unsere Investoren unserer Einschätzung nach gut geeignet.

Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

## Indikatoren der Portfolioentwicklung

Neben unseren finanziellen Leistungsindikatoren verwenden wir auch die folgenden nicht-finanziellen operativen Leistungsindikatoren.

Die Leerstandsquote setzt die leerstehenden Einheiten unserer Immobilien (in m<sup>2</sup>) ins Verhältnis zum gesamten Immobilienbestand (in m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Die gewichtete Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> bietet einen Einblick in die durchschnittlichen Mieterträge der vermieteten Immobilien. Sie dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Beim flächenbereinigten Mietwachstum handelt es sich um die Veränderungsrate der vom flächenbereinigten Wohnimmobilienportfolio in den letzten zwölf Monaten erzielten Nettomieten.

Alle oben genannten nicht-finanziellen Leistungsindikatoren sind wichtige Treiber für die Entwicklung der Mieterträge.

# Unser Portfolio im Überblick

## Geschäftsentwicklung

Unser Bestand an Mietwohnungen konzentriert sich zum 31. Dezember 2022 vorwiegend auf Berlin, aber auch auf weitere Großstädte, vor allem in Nordrhein-Westfalen, wie Duisburg und Düsseldorf.

Die hier aufgeführten Zahlen beziehen sich auf das aus Wohnimmobilien bestehende Kernportfolio und enthalten keine zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte (d.h. keine Vermögenswerte im Eigentum von BCP).

Der Umfang des Mietwohnungsportfolios hat sich durch die im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossenen Portfolioveräußerungen weiter verringert. Hier ist zu beachten, dass die entsprechenden Immobilien zum Teil bereits zum 31. Dezember 2021 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden. Diese Einheiten wurden wie nachfolgend dargestellt daher nicht in die operativen Kennzahlen des Vorjahres einbezogen.

## Unser Portfolio im Überblick<sup>(\*)</sup>

Standort	Beizulegender Zeitwert		Einheiten	Vermietbare Gesamtfläche m <sup>2</sup>	Nettomiet-erträge <sup>(**)</sup>	Mietren-dite (ge-wichtete Durchschnitts-miete)	Leer-stand	Flächen-bereinig-ter Leer-stand Δ gegen-über Vorjahr	Q4 22 gewichte-te Miete EUR/m <sup>2</sup> / Monat	Netto-miet-erträge flächen-berei-nigter Um-satz Δ gegen-über Vorjahr	Steige-rungs-poten-zial
	Mio. EUR Q4 22	Beizu-legender Zeitwert EUR/m <sup>2</sup> Q4 22									
Berlin	4.521	3.508	18.563	1.288.729	126,7	2,8 %	1,0 %	0,2 %	8,19	1,8 %	19,9 %
Sonstige	695	1.428	7.639	486.898	34,1	4,9 %	2,0 %	0,1 %	5,94	0,6 %	14,5 %
<b>Gesamt</b>	<b>5.217</b>	<b>2.938</b>	<b>26.202</b>	<b>1.775.627</b>	<b>160,8</b>	<b>3,1 %</b>	<b>1,3 %</b>	<b>0,1 %</b>	<b>7,58</b>	<b>1,5 %</b>	<b>18,7 %</b>

(\*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Einheiten, die sich in der Renovierung oder Entwicklung befinden, sind nicht mit eingeschlossen.  
(\*\*) Annualisierte Nettomiet-erträge.

Neben unseren finanziellen Leistungsindikatoren verwenden wir auch die folgenden nicht-finanziellen operativen Leistungsindikatoren.

Die Leerstandsquote setzt die leerstehenden Einheiten unserer Immobilien (in m<sup>2</sup>) ins Verhältnis zum gesamten Immobilienbestand (in m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Die gewichtete Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> bietet einen Einblick in die durchschnittlichen Mieterträge der vermieteten Immobilien. Sie dient als Indikator für den aktuellen Stand der Vermietungsaktivitäten.

Beim flächenbereinigten Mietwachstum handelt es sich um die Veränderungsrate der vom flächenbereinigten Wohnimmobilienportfolio in den letzten zwölf Monaten erzielten Nettomieten.

Alle oben genannten nicht-finanziellen Leistungsindikatoren sind wichtige Treiber für die Entwicklung der Mieterträge.

Die insgesamt für Instandhaltung und Modernisierungsinvestitionen aufgewendeten Beträge im Verhältnis zur vermietbaren Gesamtfläche unseres Portfolios sind weitere operative Kennzahlen, die sicherstellen, dass die Investitionen in unseren Immobilienbestand in einem angemessenen Verhältnis stehen.

## Portfolioentwicklung

### Wohnimmobilien<sup>(\*)</sup>

	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl der Einheiten	26.202	27.469
Ø-Miete/m <sup>2</sup> /Monat (EUR)	7,58	7,45
Leerstand	1,3 %	1,1 %

(\*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Einheiten, die sich in der Renovierung oder Entwicklung befinden, sind nicht mit eingeschlossen.

Die gewichtete Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> erhöhte sich seit Jahresbeginn auf 7,58 EUR, während die Leerstandsquote weiterhin auf dem sehr niedrigen Niveau von 1,3 % lag.

### Ø-MIETE FÜR WOHNIMMOBILIEN

EUR/M<sup>2</sup>/MONAT

7,58

### FLÄCHENBEREINIGTES MIETWACHSTUM

1,5 %

**Flächenbereinigtes Mietwachstum<sup>(\*)</sup>**

In %	1. Jan. - 31. Dez. 2022	1. Jan. - 31. Dez. 2021
Flächenbereinigtes Mietwachstum	1,5 %	2,5 %

(\*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Einheiten, die sich in der Renovierung oder Entwicklung befinden, sind nicht mit eingeschlossen.

(\*\*) Letzte zwölf Monate (Last Twelve Months, LTM)

Das flächenbereinigte Mietwachstum für unser Portfolio in Berlin belief sich auf 1,8 %, während das flächenbereinigte Mietwachstum für das verbleibende Portfolio 0,6 % betrug.

Unser voll integriertes, aktives Asset Management konzentriert sich auf Mietwachstum und verfügt für die Verbesserung aller entsprechend relevanten Komponenten jeweils über eigene Strategien. Bei Einheiten, für die Modernisierungsbedarf besteht, investieren wir in die Qualitätssteigerung des Objekts, damit es den heutigen Standards und Vorschriften entspricht. Bei unseren vermieteten Einheiten ist die korrekte und effiziente Anwendung regulatorischer Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Maximierung des Mietwachstums wesentlich.

**Instandhaltung und Investitionen**

In EUR/m <sup>2</sup>	1. Jan. - 31. Dez. 2022	1. Jan. - 31. Dez. 2021
Instandhaltung	4,7	5,2
Investitionen	17,0	21,8
<b>Summe</b>	<b>21,7</b>	<b>27,0</b>

**Instandhaltung und Investitionen**

In Mio. EUR	1. Jan. - 31. Dez. 2022	1. Jan. - 31. Dez. 2021
Instandhaltung	9,9	23,1
Investitionen	35,9	97,1
<b>Summe</b>	<b>45,8</b>	<b>120,2</b>

Im Jahr 2022 beliefen sich die Gesamtinvestitionen in das Kernportfolio auf 45,8 Millionen EUR, womit die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen pro m<sup>2</sup> bei 21,7 EUR liegen. Hierbei ist zu beachten, dass die Angaben zu Instandhaltungskosten und Investitionen im Geschäftsjahr 2022, anders als im Geschäftsjahr 2021, keine Ausgaben für zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte enthalten (d.h. Vermögenswerte im Eigentum von BCP). Wenn man BCP mit einberechnet, betragen die Investitionen insgesamt 49,3 Millionen EUR und die Instandhaltungskosten 13,1 Millionen EUR; damit belaufen sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen pro m<sup>2</sup> inkl. BCP im Geschäftsjahr 2022 auf 22,0 EUR.

## Leerstandskategorien

Im Rahmen unseres aktiven Asset Managements liegt unser Ziel darin, einerseits Leerstände zu minimieren und andererseits die notwendige Flexibilität zur Optimierung unseres Portfolios zu wahren.

### Leerstand<sup>(\*)</sup>

	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Leerstand gesamt (in Einheiten)	321	309
Leerstand gesamt (in m <sup>2</sup> )	22.521	20.360
Gesamtleerstandsquote	1,3 %	1,1 %

(\*) Alle Werte beinhalten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss; Einheiten, die sich in der Renovierung oder Entwicklung befinden, sind nicht mit eingeschlossen.

LEERSTANDSQUOTE

GESAMTPORTFOLIO

1,3 %

# Wirtschaftsbericht

## Wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

### Allgemeine Wirtschaftslage

Die Entwicklung der Gesamtwirtschaft war im Jahr 2022 durch die anhaltenden Folgen gestörter oder gar vollständig unterbrochener Lieferketten aufgrund der Covid-Pandemie geprägt. Der russische Angriff auf die Ukraine, die als Reaktion darauf erlassenen und im Jahresverlauf mehrfach verschärften Wirtschaftssanktionen gegen Russland sowie die Krise am Energiemarkt sorgten für weitere massive Belastungen. Als zusätzlicher Bremsfaktor kam die hohe Inflation hinzu, die insbesondere durch die Verteuerung von Energie und Lebensmitteln getrieben wurde. Als Reaktion darauf haben die Notenbanken in Europa wie in den USA ihre Geldpolitik extrem gestrafft. Mehrere Zinsanhebungen in kurzer Folge schwächten die Wirtschaftsentwicklung in Europa zusätzlich ab.

Das BIP in Deutschland legte im Jahr 2022 nach Daten des Statistischen Bundesamts (Destatis) preisbereinigt um 1,8 % zu<sup>1)</sup>. Damit blieb das Wachstum zwar deutlich unter der Prognose der Bundesregierung vom Jahresanfang; angesichts der Verwerfungen am Energiemarkt und der Unsicherheit in Folge des russischen Angriffs auf die Ukraine präsentierte sich die Wirtschaft in Deutschland im Jahr 2022 aber deutlich weniger verwundbar als ursprünglich befürchtet.

Die privaten Haushalte mussten 2022 aufgrund der hohen Inflation sinkende Realeinkommen verkraften, trotz der massiven staatlichen Maßnahmen, die Preissteigerungen abzufedern. Das hat den privaten Konsum belastet. Die In-

flation und die allgemeine unsichere wirtschaftliche wie geopolitische Lage hat zudem die Investitionsneigung der Unternehmen erheblich negativ beeinflusst. Insbesondere im Bausektor war im Jahresverlauf ein Einbruch der Investitionen zu verzeichnen.

Der deutsche Arbeitsmarkt präsentierte sich trotz der schwierigen Rahmenbedingungen im Jahr 2022 weiterhin robust. Die Arbeitslosenquote war zum Jahresende mit 5,4 % nur geringfügig höher als 12 Monate zuvor (5,1 %)<sup>2)3)</sup>. Der Anstieg geht in Teilen darauf zurück, dass Geflüchtete aus der Ukraine in die Arbeitslosenstatistik einbezogen wurden. In vielen Branchen blieb der Mangel an Fachkräften ein stark limitierender Faktor für ein weiteres Wachstum.

### Situation an den Finanzierungsmärkten

Immobilien sind ein kapitalintensives Wirtschaftsgut. Daher sind die Verfügbarkeit von Finanzierungen und die damit verbundenen Konditionen für die Entwicklung am Immobilienmarkt besonders relevant.

Das Jahr 2022 stand ganz im Zeichen der geldpolitischen Straffung durch die Notenbanken. Die US-Notenbank Fed und die EZB hoben die jeweiligen Leitzinssätze insbesondere in der zweiten Jahreshälfte in mehreren Schritten auf 4,5 % in den USA sowie 2,0 % (Einlagefazilität) und 2,5 % (Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte). Der Einlagensatz der EZB lag damit Ende 2022 auf dem höchsten Stand seit 2008. Nachdem die Fed bereits seit Juni 2022 im Rahmen ihres Quantitative Tightening-Programms ihre zuvor stark gewachsene Bilanzsumme reduziert, gab auch die EZB in ihrer Dezember Sitzung be-



kannt, dass sie mit der Reduzierung ihrer Bilanzsumme ab März 2023 beginnen werde.

Die Inflationszahlen und die kräftigen Zinsanstiege der größten Zentralbanken machten sich auch auf den Zinsmärkten bemerkbar und äußerten sich in gestiegenen Renditen bei hoher Volatilität. Zum 30.12.2022 erreichten sowohl die Renditen 2-jähriger (2,74 %), als auch die der 10-jährigen (2,57 %) deutschen Staatsanleihen ihre jeweiligen Höchststände innerhalb der Berichtsperiode.

## Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in Deutschland

Die erschwerten Finanzierungsbedingungen ließen die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen im Jahresverlauf 2022 stark sinken. Ein wesentlicher weiterer Faktor dafür war, dass die Preiserwartungen bei potenziellen Käufern und Verkäufern von Immobilien sich noch nicht wieder auf ein gemeinsames Niveau eingependelt haben. Viele Käufer erwarten deutlich niedrigere Multiplikatoren – zugleich sind viele Eigentümer bislang nur zu moderaten oder gar keinen Preisnachlässen bereit.

Das hat dazu geführt, dass sich Transaktionen verzögerten oder überhaupt nicht zustande kamen. Das Transaktionsvolumen bei deutschen Gewerbeimmobilien inklusive gewerblich gehandelter Wohnimmobilien blieb im Jahr 2022 nach Erhebungen durch Maklerhäuser mit 65,6 Mrd. EUR um 41 % hinter dem Vorjahresniveau zurück<sup>4)</sup>. Bei Wohnimmobilienportfolios ging das registrierte Transaktionsvolumen im Jahresverlauf 2022 zurück und lag im zweiten Halbjahr rund ein Viertel niedriger als im ersten Halbjahr.

Die Preise für Wohnimmobilien legten nach Daten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) 2022 auf Jahres-sicht um 2,1%<sup>5)</sup> zu, in der zweiten Jahreshälfte gaben sie aber deutlich nach. Für die Top 7-Städte in Deutschland hat der vdp einen Preisanstieg um 2,2 % auf Jahressicht und einen Rückgang von 2,0 % im vierten Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal des gleichen Jahres ermittelt. Wesentlich für diese Entwicklung war die aufgrund der höheren Zinsen rückläufige Nachfrage.

Im Gegensatz zu den Kaufpreisen zogen die Mieten am deutschen Wohnungsmarkt im Jahresverlauf deutlich an. In den Top-8-Städten in Deutschland legten die Angebotsmieten nach den Erhebungen von Maklerhäusern in der ersten Jahreshälfte im Schnitt um 1,7 %<sup>6)</sup> und in der zweiten Jahreshälfte im Schnitt um 6,3 %<sup>7)</sup> zu; die Leerstände verharrten auf einem weiterhin sehr niedrigen Niveau.

Die weiter zunehmende Bevölkerung, der Zustrom von Geflüchteten und die Tatsache, dass Haushalte, die aufgrund der höheren Finanzierungskosten von einem Wohnungskauf Abstand nehmen und Mieter bleiben, sorgen für eine wachsende Nachfrage am Mietmarkt. Das Angebot kann hier insbesondere in den Städten nicht mithalten. So wurden laut Destatis von Januar bis Ende November rund 276.474 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt<sup>8)</sup>. Die Zahl der neu erteilten Baugenehmigungen für neue Wohnungen lag 2022 mit 321.757 deutlich unter dem Vergleichswert aus dem Vorjahr<sup>9)</sup>. Sowohl Fertigstellungen wie Genehmigungen blieben damit klar hinter dem Ziel der Bundesregierung zurück, dass in Deutschland pro Jahr 400.000 Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen neu geschaffen werden sollen.

## Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in Berlin

Mehr als 70 % der Mietwohnungen der Adler Group entfallen auf Berlin; zudem realisieren die Gesellschaften der Adler Group auch Projektentwicklungen in der Hauptstadt. Die Entwicklung am Berliner Wohnimmobilienmarkt ist daher für das Unternehmen besonders relevant. Der Berliner Markt war 2022 insbesondere im Vergleich zu den anderen Top-Standorten in Deutschland sehr robust. Auch hier ging das realisierte Investmentvolumen gegenüber dem Vorjahr zurück, war mit 8,5 Mrd. EUR aber immer noch der vierthöchste Wert in der Historie.

Die Preise für Wohnimmobilien waren Ende 2022 um 4,6 % höher als zwölf Monate zuvor. Zwar war auch in Berlin im vierten Quartal ein Rückgang der Preise in Relation zum Vorquartal zu verzeichnen, dieser fiel jedoch mit 0,7 % vergleichsweise moderat aus.

Die Leerstandsrate am Mietwohnungsmarkt in Berlin beziffern Maklerhäuser auf lediglich 0,9%. Ein weiteres Bevölkerungswachstum sowie die Aufnahme und Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine sorgen im Jahresverlauf 2022 für eine weiterhin wachsende Nachfrage.

Im Rahmen des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen haben sich das Land Berlin, die kommunale und private Wohnungswirtschaft, die Industrie- und Handelskammer sowie Wohlfahrtsverbände in Berlin auf ein Paket an Zielen und Maßnahmen verständigt, um schneller mehr bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu schaffen. Die Adler Group gehört zu den Erstunterzeichnern des Bündnisses und bringt sich in die dort geführten Diskussionen ein.

1) Destatis, Pressemitteilung Nr. 037 vom 30. Januar 2023.

2) Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Dezember 2022 (03.01.2023 Presseinfo Nr. 1).

3) Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Dezember 2021 (04.01.2022 Presseinfo Nr. 1).

4) CRBE Marktreport Deutschland Investmentmarkt 2022.

5) Presse (pfandbrief.de).

6) BNP Paribas Real Estate, Residential Report Germany H1 2022.

7) JLL Wohnungsmarktüberblick Q4 2022, S. 13.

8) Destatis, Pressemitteilung Nr. 024 vom 18. Januar 2023.

9) Statista, Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland bis November 2022.

## Ertragslage

Das EBITDA aus dem Vermietungsgeschäft lag im Geschäftsjahr 2022 unter dem Vorjahreswert, was vor allem auf die Veräußerung des Portfolios Nord an die LEG, des Portfolios Ost an KKR/Velero und die Veräußerung des Waypoint-Portfolios zurückzuführen ist. Diese Immobilien hatten 2021 positive Gewinnbeiträge geleistet, aber wenn überhaupt dann nur teilweise zum Ergebnis im Geschäftsjahr 2022 beigetragen.

Das Gesamt-EBITDA war 2022 im Vorjahresvergleich rückläufig, was vor allem am geringeren Nettobetriebsergebnis lag, dessen Rückgang in erster Linie auf die verringerte Anzahl an Immobilien zurückzuführen ist. Die Adler Group hat ihre Projektentwicklungsstrategie überarbeitet und führt keine Build-to-Hold-Entwicklungsprojekte mehr durch. Dementsprechend ergeben sich keine Beiträge zum Gesamt-EBITDA 2022 aus Zeitwertänderungen von Build-to-Hold-Entwicklungsprojekten. Unter der Annahme der Weiterführung der derzeitigen Strategie der Adler Group für Projektentwicklungen (d.h. keine Build-to-Hold-Projekte) hätte das Gesamt-EBITDA (auf pro forma Basis) für das Jahr 2021 bzw. für die drei Monate zum 31. Dezember 2021 290.936 TEUR bzw. 113.931 TEUR betragen.

Für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich das FFO 1 auf 86,8 Millionen EUR und entspricht damit 0,74 EUR je Aktie, während das FFO 2 -15,8 Millionen EUR und -0,13 EUR je Aktie beträgt.

Die verzinslichen Verbindlichkeiten belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf insgesamt ca. 6,6 Milliarden EUR. Zum Jahresende belief sich der durchschnittliche Zinssatz aller ausstehenden Verbindlichkeiten auf 2,2% mit einer gewichteten Laufzeit von 3,3 Jahren und einem Zinsdeckungsgrad von 1,0<sup>(\*)</sup>.

(\*) Der Zinsdeckungsgrad gibt das Gesamt-EBITDA im Verhältnis zum Nettozinsaufwand in den vergangenen vier aufeinanderfolgenden Quartalen an.

### ERTRÄGE AUS VERMIETUNG

EUR

369,4

Mio.

## EBITDA

### EBITDA aus Vermietung

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nettomieteträge	244.506	346.188	57.029	86.859
Erträge aus Gebäudediensten und weiterberechneten Mietnebenkosten	124.848	148.904	31.008	63.883
<b>Erträge aus Vermietung</b>	<b>369.354</b>	<b>495.092</b>	<b>88.037</b>	<b>150.742</b>
Kosten der Vermietung	(159.166)	(216.775)	(40.373)	(83.029)
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI) aus Vermietung</b>	<b>210.188</b>	<b>278.317</b>	<b>47.664</b>	<b>67.713</b>
<b>NOI-Marge aus Vermietung (%)</b>	<b>86,0 %</b>	<b>80,4 %</b>	<b>83,6 %</b>	<b>78,0 %</b>
Gemeinkosten aus Vermietung	(61.954)	(50.569)	(17.666)	(9.145)
<b>EBITDA aus Vermietung</b>	<b>148.235</b>	<b>227.748</b>	<b>29.999</b>	<b>58.569</b>
<b>EBITDA-Marge aus Vermietung (%)</b>	<b>60,6 %</b>	<b>65,8 %</b>	<b>52,6 %</b>	<b>67,4 %</b>

### Gesamt-EBITDA

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Erträge aus Vermietung	369.354	495.092	88.037	150.742
Erträge aus Projektentwicklung	115.481	122.969	17.541	44.425
Erträge aus sonstigen Dienstleistungen	18.498	18.126	4.554	7.680
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	228.750	502.108	-	502.108
Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien	2.389	5.437	395	315
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>734.472</b>	<b>1.143.732</b>	<b>110.527</b>	<b>705.270</b>
Kosten der Vermietung	(159.166)	(216.775)	(40.373)	(83.029)
Sonstige betriebliche Kosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(389.593)	(611.416)	(31.675)	(536.741)
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>185.713</b>	<b>315.541</b>	<b>38.478</b>	<b>85.500</b>
Gemeinkosten aus Vermietung	(61.954)	(50.569)	(17.666)	(9.145)
Gemeinkosten für Projektentwicklung und Verkauf von Eigentumswohnungen	(28.679)	(19.674)	(5.066)	(8.062)
Gewinn aus Portfolioverkäufen <sup>(*)</sup>	-	45.638	-	45.638
Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts von Build-to-Hold Entwicklungsprojekten <sup>(**)</sup>	-	(82.690)	-	(124.809)
<b>Gesamt-EBITDA</b>	<b>95.080</b>	<b>208.246</b>	<b>15.746</b>	<b>(10.878)</b>
Nettozinsaufwand	(83.281)	(97.903)	(19.681)	(28.343)
Sonstige Nettofinanzierungskosten	(452.049)	(284.566)	(68.736)	(108.446)
Abschreibungen	(20.288)	(19.688)	(2.874)	(8.291)
Sonstige Erträge/(Aufwendungen)	(584.990)	(1.281.721)	(414.078)	(1.291.941)
Bewertungsänderung	(761.851)	452.195	(392.147)	(76.468)
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden	208	758	(235)	805
<b>EBT</b>	<b>(1.807.171)</b>	<b>(1.022.680)</b>	<b>(882.004)</b>	<b>(1.523.562)</b>

(\*) Beinhaltet den Gewinn aus der KKR/Velero Transaktion.

(\*\*) Zahlen weisen Build-to-Hold Entwicklungsprojekte zum Zeitpunkt des jeweiligen Berichtsdatums aus.

## FFO

### FFO 1 (aus Vermietung)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
EBITDA aus Vermietung	148.235	227.748	29.999	58.569
Nettozinsaufwand	(46.720)	(75.644)	(9.725)	(19.176)
Laufende Ertragsteuern	(5.004)	(5.600)	975	(1.534)
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	(9.732)	(9.433)	(2.437)	(3.633)
<b>FFO 1 (aus Vermietung)</b>	<b>86.779</b>	<b>137.072</b>	<b>18.811</b>	<b>34.226</b>
Anz. Aktien <sup>(*)</sup>	117.510	117.510	117.510	117.510
<b>FFO 1 je Aktie</b>	<b>0,74</b>	<b>1,17</b>	<b>0,16</b>	<b>0,29</b>

(\*) Die Anzahl der Aktien ergibt sich aus dem gewichteten Durchschnitt für die entsprechende Berichtsperiode.

### FFO 2 (inkl. Veräußerungen und Projektentwicklungsaktivitäten)

In TEUR	Für das Geschäftsjahr bis zum		Für den 3-Monatszeitraum bis zum	
	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Gesamt-EBITDA	95.080	208.246	15.746	(10.878)
Nettozinsaufwand	(83.281)	(97.903)	(19.681)	(28.343)
Laufende Ertragsteuern	(17.873)	(40.027)	(8.197)	(30.736)
Anteile nicht beherrschender Aktionäre	(9.732)	(9.433)	(2.437)	(3.633)
<b>FFO 2</b>	<b>(15.806)</b>	<b>60.883</b>	<b>(14.569)</b>	<b>(73.590)</b>
Anz. Aktien <sup>(*)</sup>	117.510	117.510	117.510	117.510
<b>FFO 2 je Aktie</b>	<b>(0,13)</b>	<b>0,52</b>	<b>(0,12)</b>	<b>(0,63)</b>

(\*) Die Anzahl der Aktien ergibt sich aus dem gewichteten Durchschnitt für die entsprechende Berichtsperiode.

## FFO 1

EUR

**86,8**  
Mio.

## Vermögens- und Finanzlage

Das Unternehmen hat den beizulegenden Zeitwert der Immobilien aufgrund einer externen Bewertung aktualisiert. Zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten gehören in erster Linie die Vermögenswerte der Konzerntochter Brack Capital Properties (BCP). Die Eigenkapitalsumme des Konzerns ist aufgrund des Nettoverlustes, der sich unter anderem aus der nicht zahlungswirksamen negativen Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien sowie aus der Wertminderung von Finanzinstrumenten ergibt, auf 1.916 Millionen EUR gesunken.

### Finanzlage

In TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anlagenimmobilien und Auszahlungen für Anlagenimmobilien	6.344.294	7.115.862
Sonstige langfristige Vermögenswerte	324.913	337.179
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.669.207</b>	<b>7.453.041</b>
Zahlungsmittel und Bareinlagen	386.985	555.700
Vorräte	678.572	1.093.454
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	325.758	916.541
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.391.315</b>	<b>2.565.695</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.648.991</b>	<b>3.017.588</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>9.709.513</b>	<b>13.036.324</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	5.980.366	7.003.429
Sonstige Verbindlichkeiten	611.821	730.540
Passive latente Steuern	525.715	759.828
<b>Als zur Veräußerung gehaltene klassifizierte Verbindlichkeiten</b>	<b>678.548</b>	<b>849.050</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>7.796.450</b>	<b>9.342.847</b>
<b>Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>	<b>1.417.112</b>	<b>2.990.383</b>
Nicht beherrschende Anteile	495.951	703.094
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.913.063</b>	<b>3.693.477</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>9.709.513</b>	<b>13.036.324</b>

Die nachstehenden Tabellen zeigen die neuen EPRA-NAV-Kennzahlen im Sinne der neuen Best Practice-Empfehlungen der EPRA und einen Vergleich mit den vorherigen EPRA-NAV-Definitionen.

## EPRA-NAV-Kennzahlen

31. Dez. 2022<sup>(\*)</sup>

In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	1.417.112	1.417.112	1.417.112	1.417.112
Neubewertung von Vorräten	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)
Latente Steuern	597.505	597.505	597.505	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-	-
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	806	806	806	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	1.698.375
Grunderwerbsteuer	-	527.630	426.948	-
<b>EPRA-NAV</b>	<b>2.013.163</b>	<b>2.540.793</b>	<b>2.440.111</b>	<b>3.113.227</b>
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
<b>EPRA-NAV je Aktie</b>	<b>17,13</b>	<b>21,62</b>	<b>20,77</b>	<b>26,49</b>
Wandelanleihen	100.503	100.503	100.503	100.503
<b>EPRA-NAV voll verwässert</b>	<b>2.113.666</b>	<b>2.641.296</b>	<b>2.540.614</b>	<b>3.213.730</b>
Anz. Aktien (verwässert)	118.694	118.694	118.694	118.694
<b>EPRA-NAV je Aktie voll verwässert</b>	<b>17,81</b>	<b>22,25</b>	<b>21,40</b>	<b>27,08</b>

(\*) Bereinigt um die BCP IFRS 5-Darstellung, die nicht berücksichtigt wurde; entsprechende Posten wurden in die jeweiligen Bilanzpositionen umgegliedert.

31. Dez. 2021<sup>(\*)</sup>

In TEUR	NAV	NRV	NTA	NDV
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	2.990.383	2.990.383	2.990.383	2.990.383
Neubewertung von Vorräten	8.167	8.167	8.167	8.167
Latente Steuern	947.757	947.757	857.403	-
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	(91.400)	(91.400)
Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	2.412	2.412	2.412	-
Beizulegender Zeitwert der festverzinslichen Verbindlichkeiten	-	-	-	435.476
Grunderwerbsteuer	-	700.654	501.611	-
<b>EPRA-NAV</b>	<b>3.948.718</b>	<b>4.649.372</b>	<b>4.268.575</b>	<b>3.342.626</b>
Anz. Aktien	117.510	117.510	117.510	117.510
<b>EPRA-NAV je Aktie</b>	<b>33,60</b>	<b>39,57</b>	<b>36,33</b>	<b>28,45</b>
Wandelanleihen	99.025	99.025	99.025	99.025
<b>EPRA-NAV voll verwässert</b>	<b>4.047.743</b>	<b>4.748.397</b>	<b>4.367.600</b>	<b>3.441.651</b>
Anz. Aktien (verwässert)	118.694	118.694	118.694	118.694
<b>EPRA-NAV je Aktie voll verwässert</b>	<b>34,10</b>	<b>40,01</b>	<b>36,80</b>	<b>29,00</b>

(\*) Bereinigt um die BCP IFRS 5-Darstellung, die nicht berücksichtigt wurde; entsprechende Posten wurden in die jeweiligen Bilanzpositionen umgegliedert.

## EPRA-LTV

Die nachstehende Tabelle zeigt die Aufteilung des LTV gemäß der aktuellen EPRA-Definition.

31. Dez. 2022

In TEUR	Konzern Loan-to-value	Nicht beherrschende Anteile <sup>(**)</sup>	Gesamtsumme
Bankdarlehen	1.645.817	-	1.645.817
Commercial Paper	-	-	-
Hybridkapital	100.503	-	100.503
Anleihen	4.234.046	-	4.234.046
Fremdwährungsderivate	-	-	-
Nettoverbindlichkeiten	867.711	(304.289)	563.422
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	-	-	-
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(386.985)	-	(386.985)
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>6.461.092</b>	<b>(304.289)</b>	<b>6.156.803</b>
Eigengenutzte Immobilien <sup>(*)</sup>	6.107	-	6.107
Anlageimmobilien	6.344.294	-	6.344.294
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien <sup>(**)</sup>	2.325.303	(580.144)	1.745.159
Immobilien in der Projektentwicklungsphase	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	-	-	-
Nettoforderungen	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	168.961	-	168.961
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>8.844.665</b>	<b>(580.144)</b>	<b>8.264.521</b>
<b>EPRA Loan-to-value</b>	<b>73,1%</b>		<b>74,5%</b>

(\*) Die Bilanzposition Sachanlagen beinhaltet eigengenutzte Immobilien im Wert von 6.107 TEUR.

(\*\*) Berücksichtigt zum Zeitwert ausgewiesene Vorräte (676.312 TEUR) sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.

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

### EPRA-LTV

74,5 %

31. Dez. 2021

In TEUR	Konzern Loan-to-value	Nicht beherrschende Anteile <sup>(**)</sup>	Gesamtsumme
Bankdarlehen	2.176.136	-	2.176.136
Commercial Paper	-	-	-
Hybridkapital	216.941	-	216.941
Anleihen	4.610.352	-	4.610.352
Fremdwährungsderivate	-	-	-
Nettoverbindlichkeiten	528.608	(311.319)	217.289
Eigengenutzte Immobilien (Schulden)	-	-	-
Kurzfristige Einlagen (Eigenkapitalcharakter)	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(555.700)	-	(555.700)
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>6.976.337</b>	<b>(311.319)</b>	<b>6.665.018</b>
Eigengenutzte Immobilien <sup>(*)</sup>	6.161	-	6.161
Anlageimmobilien	7.113.859	-	7.113.859
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien <sup>(**)</sup>	4.119.209	(680.225)	3.438.984
Immobilien in der Projektentwicklungsphase	-	-	-
Immaterielle Vermögenswerte	-	-	-
Nettoforderungen	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	73.063	-	73.063
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>11.312.292</b>	<b>(680.225)</b>	<b>10.632.067</b>
<b>EPRA Loan-to-value</b>	<b>61,7 %</b>		<b>62,7 %</b>

(\*) Die Bilanzposition Sachanlagen beinhaltet eigengenutzte Immobilien im Wert von 6.161 TEUR.

(\*\*) Berücksichtigt zum Zeitwert ausgewiesene Vorräte (1.101.621 TEUR) sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.

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



In der nachstehenden Tabelle sind die einzelnen Nettoverbindlichkeiten aufgeführt, die in der oben dargestellten Berechnung des EPRA-LTV enthalten sind. Für mehr Details zur Methodik der EPRA-LTV-Berechnung siehe auch „Grundlagen des Konzerns“.

### Nettoverbindlichkeiten

In TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Investment in Finanzinstrumente	19.234	20.228
Anzahlungen für Anlageimmobilien	0	2.003
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	77.885	71.460
Aktive Vertragsposten	86.862	82.237
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	95.672	379.118
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	118.853	423.412
Für Vorräte geleistete Anzahlungen	9.194	14.884
Abzüglich:	0	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	(16.029)	(27.168)
Pensionsrückstellungen	(719)	(1.363)
Sonstige Verbindlichkeiten	(341.504)	(365.880)
Passive Vertragsposten	(13.924)	(36.109)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(78.242)	(76.383)
Rückstellungen	(75.580)	(73.865)
Erhaltene Anzahlungen	(70.865)	(92.132)
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	(678.548)	(849.050)
<b>Nettoverbindlichkeiten</b>	<b>(867.711)</b>	<b>(528.608)</b>

# Wesentliche Ereignisse

## In der Berichtsperiode

**1.** Am 13. Januar 2022 vermeldete die Adler Group die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit KKR, einer führenden globalen Investmentgesellschaft, über den Verkauf von rund 14.400 Wohn- und Gewerbeeinheiten, überwiegend in mittelgroßen Städten in den neuen Bundesländern. Die Transaktion wird als ein Asset Deal strukturiert. Der vereinbarte Kaufpreis entspricht einer Bewertung des Portfolios in Höhe von 1,05 Milliarden EUR, was eine Prämie auf den zum 30. September 2021 ausgewiesenen und von CBRE unabhängig bewerteten Buchwert impliziert. Mit diesem Mittelzufluss hat die Adler Group die angestrebte Entschuldung ihrer Bilanz sowie die Reduzierung der Beleihungsquote weiter vorangetrieben. Die unterzeichnete Vereinbarung steht im Einklang mit den in der Ende Oktober 2021 zwischen der Adler Group und KKR/Velero geschlossenen Absichtserklärung vereinbarten Bedingungen. Dass die Veräußerung über Buchwert erfolgt, ist somit ein weiterer Beleg für die Werthaltigkeit des Portfolios der Adler Group. Sämtliche Anlageimmobilien wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2022 an den Erwerber übertragen. Da die Anlageimmobilien zum vereinbarten Kaufpreis bewertet wurden, hat der Verkauf bis auf Veräußerungskosten keine Auswirkungen auf den Gewinn in der Berichtsperiode. Die erhaltenen Barmittel wurden zur Rückzahlung von Bankdarlehen und Ausleihungen in Höhe von 319 Millionen EUR verwendet. Hierbei entstanden Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 10,7 Millionen EUR (diese wurden in den Finanzaufwendungen verbucht).

**2.** Nach Abschluss des Erwerbs des Anteils an der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) durch LEG am 6. Januar 2022 geht die Gesellschaft davon aus, dass den Tochter-

gesellschaften der BCP aufgrund der in Deutschland anwendbaren Steuergesetze aus dem Kauf der Anteile eine Steuerschuld entstehen könnte, für die im Berichtszeitraum eine Rückstellung in Höhe von 20,4 Millionen EUR gebildet wurde. Auch wenn der tatsächlich zu entrichtende Betrag gegebenenfalls niedriger ausfällt, hatte BCP beschlossen, im ersten Quartal 2022 Rückstellungen für den gesamten Betrag zu bilden.

**3.** Am 28. Januar 2022 wurde die Adler Group von ihrem Abschlussprüfer KPMG Luxembourg darüber informiert, dass es aufgrund der laufenden forensischen Sonderuntersuchung zu den im Bericht des Leerverkäufers erhobenen Anschuldigungen, die vor Erteilung eines Bestätigungsvermerks abzuschließen sei, höchst unwahrscheinlich sei, dass die Abschlussprüfung so rechtzeitig abgeschlossen werden könne, dass eine Veröffentlichung des geprüften Abschlusses bis zum 31. März 2022 möglich sei.

**4.** Am 31. Januar 2022 reichte Dr. Michael Bütter seinen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat der Adler Group mit Wirkung zum 31. Januar 2022 ein. Der Grund für seinen Rücktritt war die kürzlich getroffene Entscheidung des Aufsichtsrats der Union Investment Real Estate GmbH, Dr. Bütter mit Zustimmung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zusätzliche Aufgabenbereiche im regulierten Immobilienbereich von Union Investment zu übertragen. Nach sorgfältiger Abwägung durch alle Beteiligten ist man sich einig geworden, dass diese neuen Zuständigkeiten innerhalb der Union Investment Real Estate GmbH potenziell zu Interessenkonflikten führen können, die im Interesse beider Gesellschaften zu vermeiden sind.

**5.** Am 11. Februar 2022 senkte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das langfristige Emittentenrating der Adler Group von „B+“ auf „B-“ und das Emissionsrating für die vorrangigen unbesicherten Schuldtitel von „BB-“ auf „B“. Die Ratings wurden auf „CreditWatch negative“ gesetzt.

**6.** Am 16. Februar 2022 bestellten die Mitglieder des Verwaltungsrats der Adler Group Herrn Prof. Dr. A. Stefan Kirsten mit sofortiger Wirkung als neues Mitglied des Verwaltungsrats und wählten ihn zu dessen Vorsitzenden. Der bisherige Vorsitzende des Verwaltungsrats Herr Dr. Peter Maser wurde als stellvertretender Vorsitzender gewählt.

**7.** Im ersten Halbjahr 2022 einigte sich die Adler Group mit zwei großen Minderheitsgesellschaftern an Tochtergesellschaften (Taurecon und Amelicaster) auf eine Schuldenumstrukturierung. Alle gegenüber diesen Gesellschaftern bestehenden Forderungen und Darlehen wurden zu Marktzinssätzen in zwei Darlehensvereinbarungen zusammengeführt. Die Darlehen werden am 30. September 2024 fällig und sind durch ein Pfandrecht auf die Anteile besichert. Zum 31. Dezember 2021 wurde ein der Taurecon Invest IX GmbH gewährtes Darlehen (Nennbetrag von 46,3 Millionen EUR zum 31. Dezember 2021) aufgrund der Option des Darlehensnehmers, das Darlehen in Form von Anteilen zurückzuzahlen, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert („FVtPL“) bewertet. Im Berichtszeitraum wurde für dieses Darlehen eine einfache Darlehensvereinbarung ohne die vorgenannte Option abgeschlossen, die auch Sicherheiten vorsieht. Nach der Änderung dieser Vereinbarung wurde das erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasste Darlehen ausgebucht. Dies führte zu Erträgen in Höhe von 12,3 Millionen EUR (erfasst in den Finanzerträgen). Durch die Änderung erfüllt das Darlehen nun das Kriterium, dass die damit verbundenen Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, und wird daher zu Anschaffungskosten bewertet.

**8.** Im März 2022 führte BCP durch Ausweitung der eingetragenen Serie eine Privatplatzierung von Schuldverschreibungen im Nennwert von 528.440.367 NIS (Serie B) durch. Dies entspricht einem Nennwert von ca. 150 Millionen EUR

zu einem Effektivzins von rund 1%. Die Bruttoerlöse aus der Privatplatzierung in Höhe von rund 163,5 Millionen EUR wurden im Berichtszeitraum vereinnahmt und führten zu einem Anstieg der Bareinnahmen in Höhe von 162,5 Millionen EUR und einem Anstieg der Anleihen um 163,5 Millionen EUR. Aufgrund der Umgliederung in zur Veräußerung gehalten (IFRS 5) wurde der Betrag getrennt unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verbindlichkeiten und den Cashflows der Veräußerungsgruppe erfasst.

**9.** Die kurzfristigen derivativen Finanzverbindlichkeiten beinhalteten die schriftliche Kaufoption, die ADLER der LEG Immobilien SE für den Kauf der restlichen Anteile an der BCP zu einem Mindestpreis von 157 EUR je Aktie eingeräumt hat (38,2 Millionen EUR zum 31. Dezember 2021). Nach dem Ablauf der Option wurde die Verbindlichkeit ausgebucht und führte zu einem Finanzertrag in gleicher Höhe.

**10.** Am 4. April 2022 beschloss die neue Bundesregierung, dass sich ab 2023 auch Vermieter an der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Heizkosten beteiligen müssen. Geplant ist ein Stufenmodell, das den Anteil der Vermieter in umgekehrtem Verhältnis zur Energieeffizienz des Gebäudes setzt.

**11.** Wie am 16. März 2022 angekündigt, zahlte die Adler RE ihre Anleihe (ISIN XS1843441491) am 19. April 2022, dem Fälligkeitstag, in voller Höhe von 400 Millionen EUR zurück.

**12.** Am 21. April 2022 gab die Adler Group bekannt, dass KPMG Forensic der Gesellschaft ihren Abschlussbericht über die umfassende Prüfung der Anschuldigungen, die von Viceroy Research LLC erhoben worden waren, vorgelegt hat. Der entsprechende Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht. KPMG Forensic fand keine Beweise für systematisch betrügerische oder die Gesellschaft ausplündernde Transaktionen mit angeblich nahestehenden Unternehmen und Personen. Es wurden allerdings von KPMG Forensic Mängel in der Dokumentation und in der Abwicklung dieser Transaktionen festgestellt. Prof. Dr. Kirsten, Vorsitzender des Verwaltungsrats der Adler Group, kündigte am 22. Ap-

ril 2022 ein Programm zur Beseitigung der aufgezeigten Schwachstellen in Struktur und Prozess an. Erste Ergebnisse dieses Programms wurden im Vorfeld der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 veröffentlicht.

**13.** Infolge des durch den Abschlussprüfer erteilten Versagungsvermerks für den Konzernabschluss und den Einzelabschluss der Adler Group S.A. boten alle Mitglieder des Verwaltungsrats, die im Jahr 2021 ein Mandat innehatten, kollektiv ihren Rücktritt mit sofortiger Wirkung zum 30. April 2022 an. Im Sinne der Kontinuität der Geschäftstätigkeiten wurden die Rücktritte von Thilo Schmid, Thomas Zinnöcker und Co-CEO Thierry Beaudemoulin erst mit Wirkung ab der Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 angenommen. Der Verwaltungsrat besteht nunmehr aus dem Vorsitzenden des Verwaltungsrats Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, dem CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft Thierry Beaudemoulin, Thilo Schmid und Thomas Zinnöcker. Der Verwaltungsrat hat sich bei der Hauptversammlung zur Wiederwahl gestellt.

**14.** Am 3. Mai 2022 erklärte die Gesellschaft schriftlich ihren Rücktritt von dem Kaufvertrag für das Entwicklungsprojekt Offenbach-Kaiserlei. Die Gesellschaft erwartet, dass dieses Projekt im weiteren Verlauf des Jahres an einen anderen Investor veräußert werden wird.

**15.** Am 5. Mai 2022 stufte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das Emittentenrating der Adler Group S.A. und der Adler RE von B- auf CCC mit einem negativen Ausblick herab. Das Rating der unbesicherten Anleihen wurde von B auf CCC herabgesetzt. Die Credit-Watch negative-Einstufung wurde aufgelöst.

**16.** Am 17. Mai 2022 gab die Gesellschaft bekannt, dass Thomas Echelmeyer dem Senior Management der Adler Group mit Wirkung zum 1. Juni 2022 als interimistischer Chief Financial Officer (CFO) beitreten würde. Er sollte diese Position bis zur endgültigen Besetzung der Position des CFO vorübergehend einnehmen. Am 29. August 2022 bestellte der Verwaltungsrat Herrn Thomas Echelmeyer dann mit Wirkung vom 1. September 2022 zum Chief Financial

Officer. Der Verwaltungsrat wird der nächsten ordentlichen bzw. außerordentlichen Hauptversammlung vorschlagen, Herrn Echelmeyer als zusätzliches Mitglied in den Verwaltungsrat zu berufen.

Die Gesellschaft teilte zudem mit, der Verwaltungsrat sei der Auffassung, dass es angesichts des Versagungsvermerks des Abschlussprüfers nicht ratsam sei, eine Dividende auszuschütten. Dementsprechend empfahl der Verwaltungsrat der Hauptversammlung, keine Dividende für das Geschäftsjahr 2021 auszuschütten.

Auch gab die Gesellschaft bekannt, dass KPMG Luxembourg Société anonyme (KPMG) ihr mitgeteilt habe, dass KPMG für die Prüfung des Konzern- und des Einzelabschlusses der Gesellschaft für 2022 nicht zur Verfügung steht. Die Gesellschaft hat ein Auswahlverfahren zur Bestellung eines neuen Abschlussprüfers für die Gesellschaft in die Wege geleitet.

**17.** Am 29. Juni 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft statt. Alle Beschlussvorschläge wurden mit Mehrheiten zwischen 89,20 % und 99,998 % verabschiedet und alle Mitglieder des Verwaltungsrats wurden für einen Zeitraum von drei Jahren bis zur Hauptversammlung im Jahr 2025 in ihren Ämtern bestätigt.

Außerdem veröffentlichte die Gesellschaft die Ausschreibung für den Auftrag zur Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022. Die Ausschreibung lief am 13. Juli 2022 aus, ohne dass die Gesellschaft Angebote erhalten hätte. Daraufhin begann die Gesellschaft einzelne Abschlussprüfungsgesellschaften gezielt anzuschreiben. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

**18.** Im August 2022 legte die Adler RE Rechtsmittel gegen den Fehlerfeststellungsbescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) bezüglich eines Bilanzierungsfehlers im Konzernabschluss der Adler RE zum 31. Dezember 2019 ein. Die Herleitung der Fehlerfeststellung durch die BaFin beruht im Wesentlichen auf einer nach Ansicht der BaFin überhöhten Bewertung des

Immobilienprojekts „Glasmacherviertel“. Die Adler Group und die Adler RE haben wiederholt öffentlich betont, dass die Immobilienbewertungen von einem professionellen, unabhängigen Sachverständigen erstellt wurden. Außerdem wurden die im Konzernabschluss der Adler Group enthaltenen Bewertungen mehrfach im Rahmen von Abschlussprüfungen geprüft und testiert.

**19.** Am 3. August 2022 kündigte die LEG Immobilien SE an, dass sie vom Erwerb weiterer Anteile an Brack Capital Properties N.V., einer Tochtergesellschaft der Adler RE, Abstand nehmen wolle. Das Senior Management des Konzerns wägt nun gemeinsam mit der ADLER RE und unter Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder weitere Optionen für den Wert der BCP-Beteiligung ab. Angesichts des qualitativ hochwertigen Portfolios ist die Adler Group zuversichtlich, dass innerhalb eines angemessenen Zeitraums eine gute Lösung gefunden wird. Der Konzern hat bereits Immobilienmakler damit beauftragt, mit potenziellen Investoren über eine Akquisition der BCP zu verhandeln. Daher werden BCP und die Geschäftsaktivitäten des Unternehmens nach wie vor als Veräußerungsgruppe geführt und dementsprechend gemäß IFRS 5 bilanziert.

**20.** Am 11. August 2022 gab die Adler Group den Abschluss des Verkaufs der Projektentwicklungen Ostend Quartier und Westend Ensemble – Upper West – Lea B bekannt. Beide Projektentwicklungen befinden sich in Frankfurt am Main und gehörten zuvor der Consus Real Estate AG, einer Tochtergesellschaft der Adler Group. Die beiden Projekte wurden in separaten Transaktionen an institutionelle Investoren veräußert. Beide Transaktionen wurden im August abgeschlossen und brachten einen Gesamterlös von rund 166 Millionen EUR. Die Projektschulden in Höhe von 65 Millionen EUR inklusive Zinsen, die im Zusammenhang mit einer der Transaktionen standen, wurden vollständig zurückgezahlt.

**21.** Am 14. August 2022 beschloss der Vorstand der Adler RE, die Darlehensvereinbarung für ein der Tochtergesellschaft BCP gewährtes Darlehen in Höhe von 200 Millionen EUR zu verlängern. Durch die Änderungsvereinbarung

wird das Fälligkeitsdatum für die Rückzahlung des Darlehens vom 23. Mai 2023 auf den 29. Dezember 2023 verschoben, während der Zeitraum, in dem noch nicht abgerufene, zugesagte Mittel abgerufen werden können, ebenfalls verlängert wird. Die Verlängerung der Darlehensvereinbarung gibt BCP zusätzlichen Finanzierungsspielraum. Bis dato wurden 100 Millionen EUR der 200 Millionen EUR in Anspruch genommen.

**22.** Aus Vorsichtsgründen hat der Verwaltungsrat entschieden, den Aktionären der Adler Group keinen Dividendenvorschlag zu unterbreiten, bis ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wird. Er wird daher, wie vom Verwaltungsrat am 29. August 2022 vereinbart, bis auf Weiteres keine zukunftsgerichteten Aussagen in Bezug auf die Dividende treffen.

**23.** Am 3. Oktober 2022 gab die Adler Group bekannt, dass die Optionsfrist für die der LEG Immobilien SE eingeräumte unwiderrufliche Andienungsverpflichtung für 63 % der Anteile an der BCP erwartungsgemäß am 30. September 2022 abgelaufen ist, ohne dass ein öffentliches Übernahmeangebot erfolgte.

**24.** Am 17. November 2022 gab die Adler Group bekannt, dass sie gegen einen weiteren Bescheid wegen einer Teil-Fehlerfeststellung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) Rechtsmittel einlegt. Die Adler Group teilt die Auffassung der BaFin in Bezug auf eine weitere Teil-Fehlerfeststellung im Konzernabschluss der Adler RE zum 31. Dezember 2019 nicht. Adler hält den von dem Abschlussprüfer geprüften und testierten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 weiterhin für vollständig und ordnungsgemäß. Adler wird diese unterschiedlichen Auffassungen auf dem Rechtswege klären. Dabei wird der gute und konstruktive Dialog mit der BaFin trotz gegensätzlicher Positionen fortgesetzt.

**25.** Am 18. November 2022 gab die Adler Group bekannt, dass sie sich derzeit in fortgeschrittenen Verhandlungen mit ihren Anleihegläubigern über den Abschluss einer Vereinbarung mit dem Ziel der Anpassung der Anleihebedingungen der von der Adler Group S.A. ausgegebenen An-

leihen sowie der Bereitstellung einer besicherten Fremdfinanzierung für die Adler Group befindet. Ob eine Vereinbarung mit den Anleihegläubigern geschlossen wird, ist derzeit noch offen und wird weiterhin geprüft. Insbesondere haben sich die Parteien noch nicht abschließend über den Inhalt der Vereinbarung verständigt. Der Abschluss der Vereinbarung setzt zudem die Entscheidung der zuständigen Gremien aller Parteien voraus.

**26.** Am 25. November 2022 haben die Adler Group S.A. und ihre Tochtergesellschaften, die Adler RE und die Consus Real Estate AG (zusammen die „Adler Group“), nach intensiven Verhandlungen mit einer Gruppe von Anleihegläubigern und ihren Rechts- und Finanzberatern eine Vereinbarung zur Anpassung der von der Adler Group ausgegebenen vorrangig unbesicherten Anleihen mit den Mitgliedern des Lenkungsausschusses einer Ad Hoc-Gruppe ausgewählter Anleihegläubiger zur Stabilisierung der Adler Group abgeschlossen.

Zeitgleich mit dem Abschluss der Lock-Up Vereinbarung hat die Adler Group mit den Mitgliedern des Lenkungsausschusses eine Vereinbarung über die Bereitstellung einer besicherten Fremdfinanzierung in Höhe von bis zu 937,5 Millionen EUR zur weiteren Unterstützung der Adler Group geschlossen.

Die Adler Group hat am 2. Dezember 2022 eine Gläubigerabstimmung eingeleitet, um die Anpassung bestimmter Anleihebedingungen umsetzen zu können.

**27.** Am 6. Dezember 2022 stufte S&P das Emittentenrating der Adler Group S.A. sowie das Rating ihrer unbesicherten Verbindlichkeiten von CCC auf CC mit negativem Ausblick herab. Das Emittentenrating der Adler RE sowie das Rating ihrer unbesicherten Verbindlichkeiten wurde von CCC auf CCC- mit negativem Ausblick gesenkt.

**28.** Am 20. Dezember 2022 gab die Adler Group die Abstimmungsergebnisse der Gläubigerabstimmung in Bezug auf die Zustimmung zur Änderung der Bedingungen für ihre vorrangigen unbesicherten festverzinslichen Anleihen bekannt. Die Änderung der Bedingungen wurde in der

Gläubigerabstimmung von der überwältigenden Mehrheit unterstützt, und die erforderlichen Beschlüsse wurden für alle Anleiheserien gefasst außer einer, in der der Schwellenwert nicht erreicht wurde. Nachdem auf diesem Weg keine einvernehmliche Zustimmung erreicht werden konnte, setzte die Adler Group die Änderungen auf einem anderen Weg um.

## Nachtragsbericht

Die Adler Group hat Transaktionen oder andere Ereignisse, die als nachfolgende Ereignisse zu berücksichtigen sind, bewertet, die nach dem Abschlussstichtag am 31. Dezember 2022, aber während des Zeitraums bis zum 24. April 2023, also dem Tag der Fertigstellung des Berichts, eingetreten sind.

**1.** Am 9. Januar 2023 bestellte das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer der Adler RE. Die gerichtliche Bestellung erforderte eine Annahme des Mandates durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, welche die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 11. Januar 2023 ablehnte. Adler RE und die Adler Group haben zum jetzigen Zeitpunkt keinen Wirtschaftsprüfer und bemühen sich weiterhin intensiv um die Mandatierung eines Wirtschaftsprüfers.

**2.** Am 11. Januar 2023 wurde AGPS BondCo PLC (die „**neue Emittentin**“) anstelle der Adler Group als Emittentin der sechs Anleiheserien bestehend aus Senior Unsecured Notes („**SUNs**“) eingesetzt (der „**Austausch der Emittentin**“). Im Zusammenhang mit dem Austausch der Emittentin gab die Adler Group eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie in Bezug auf die Verpflichtungen und Verbindlichkeiten aus den SUNs, einschließlich (aber nicht beschränkt auf) Zins- und Tilgungszahlungen für die SUNs. Am 24. Februar 2023 erhob ein Anleihegläubiger der SUNs, die Plan.e.Anleihe GmbH, Klage gegen die Adler Group vor dem Landgericht Frankfurt am Main auf Feststellung der Unwirksamkeit des Austauschs der Emittentin. Die Adler Group widersprach dem Antrag der Klägerin mit der Begründung, dass der Austausch der

Emittentin in Übereinstimmung mit den für jede Serie von SUNs geltenden Bedingungen (den „**Anleihebedingungen**“) durchgeführt wurde und nach deutschem Recht gültig ist und bleibt, und wird sich in einem solchen Rechtsverfahren energisch gegen eine solche Feststellung verteidigen. Das Rechtsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

**3.** Am 16. Februar 2023 schloss die neue Emittentin den Wechsel ihrer 400.000.000 EUR 1,500 % unbesicherten Anleihe mit Fälligkeit 2024 („Anleihe 2024“), die zum Handel im regulierten Markt an der Luxemburger Börse zugelassen war, vom regulierten Markt in den Freiverkehr ab (gehandelt am Euro MTF). Der Wechsel diente der Vereinheitlichung der Anleihe 2024 mit den anderen fünf Serien der SUNs.

**4.** Am 23. Februar 2023 erhielt BNP Paribas als Hauptzahlstelle Kündigungserklärungen gemäß den Anleihebedingungen bestimmter Gläubiger von SUNs (die insgesamt einen Anteil am Gesamtnennbetrag der SUNs von etwa 6 % ausmachen). Diese Kündigungserklärungen wies die neue Emittentin aufgrund von Verfahrensmängeln zurück. Am 10. März 2023 wurden die Kündigungserklärungen erneut eingereicht. Die neue Emittentin lehnte eine neu eingereichte Kündigungserklärung aufgrund von Verfahrensmängeln ab und wies alle neu eingereichten Kündigungserklärungen mit der Begründung zurück, dass keine gültigen Gründe für eine solche Kündigung vorlägen und sie die behaupteten Erklärungen daher als ungültig ansehe. Am 24. März 2023 erhielt BNP Paribas erneut Kündigungserklärungen, die von der neuen Emittentin ebenfalls mit der Begründung zurückgewiesen wurden, dass keine gültigen Gründe für eine solche Kündigung vorlägen und dass die jeweiligen Anleihegläubiger angesichts des laufenden Restrukturierungsplanverfahrens nicht berechtigt seien, die Anleihen zu kündigen.

**5.** Am 28. Februar 2023 stufte S&P das Emittentenrating der Adler RE von CCC- auf CC mit negativem Ausblick herab. Adler REs 300.000.000 EUR 3,000 % Senior Unsecured Notes mit Fälligkeit 27. April 2026

(„**Adler RE 2026 SUNs**“) wurden ebenfalls von CCC- auf CC herabgestuft. Das CCC- Rating für die 500.000.000 EUR 1,875 % Senior Unsecured Notes mit Fälligkeit 27. April 2023 („**Adler RE 2023 SUNs**“) und für die 300.000.000 EUR 2,125 % Senior Unsecured Notes von Adler RE mit Fälligkeit 2024 („**Adler RE 2024 SUNs**“) wurde bestätigt.

**6.** Am 17. März 2023 übermittelte der Konzern ein förmliches Verlangen an die Adler RE hinsichtlich des aktienrechtlichen Squeeze-Out der verbleibenden Minderheitsaktionäre der Adler RE. Später an diesem Tag brachten der Konzern und die Adler RE eine Ad-hoc-Mitteilung heraus, in der die Barabfindung für die vom Squeeze-out betroffenen Minderheitsaktionäre von Adler RE auf 8,76 EUR je Aktie festgelegt und der 28. April 2023 als voraussichtlicher Termin für die Hauptversammlung, die über den Squeeze-Out beschließen soll, bekannt gegeben wurde. Der Abschluss des Squeeze-outs wird bereits für den 28. Mai 2023 erwartet.

**7.** Am 21. März 2023 wurden Versammlungen der Anleihegläubiger der SUNs (die „**Plan Meetings**“) abgehalten, um den vorgeschlagenen Restrukturierungsplan des Konzerns (den „**Restrukturierungsplan**“) zu prüfen, der eine erfolgreiche Umsetzung der Änderungen der SUNs und die umfassendere finanzielle Restrukturierung des Konzerns (die „**Restrukturierung**“) erleichtert und damit zur Lösung der finanziellen Schwierigkeiten des Konzerns beitragen soll, und über diesen abzustimmen. Später am 21. März 2023 gab der Konzern die Abstimmungsergebnisse der Plan Meetings bekannt und stellte fest, dass der Restrukturierungsplan und im weiteren Sinne der umfassende Restrukturierungsvorschlag des Konzerns ein hohes Maß an Unterstützung erfahren haben.

**8.** Am 31. März 2023 unterzeichnete Adler RE eine Patronatserklärung („**Patronatserklärung**“) in Bezug auf den konzerninternen Darlehensvertrag vom 23. Mai 2022 über die Gewährung eines Darlehens in Höhe von bis zu 200.000.000 EUR an ihre Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („**BCP**“). Im Rahmen dieser Patronatserklärung verpflichtete sich Adler RE, die Laufzeit eines Teils

der unter dem konzerninternen Darlehensvertrag gewährten Darlehen in Höhe von 70.000.000 EUR („**verlängerte Darlehen**“) um sechs Monate bis zum 30. Juni 2024 zu verlängern, sofern bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Im Rahmen dieser Bedingungen wird unter anderem vorausgesetzt, dass die verlängerten Darlehen durch von der BCP zugunsten von Adler RE gestellte Sicherheiten besichert sind. BCP stellt marktübliche Sicherheiten als Gegenleistung für die verlängerten Darlehen; der Zinssatz für die verlängerten Darlehen wird mit Wirkung ab dem ursprünglichen Fälligkeitstermin auf den 3-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge, die die dann vorherrschenden Marktbedingungen widerspiegelt, erhöht (vorausgesetzt, dass diese Marge nicht weniger als 200 Basispunkte beträgt). Der verbleibende Teil der Darlehen in Höhe von 130.000.000 EUR wird weiterhin gemäß der ursprünglichen Laufzeit am 29. Dezember 2023 fällig.

**9.** Am 12. April 2023 erließ der High Court of Justice für England und Wales (der „**High Court**“) einen Beschluss zur Genehmigung des Restrukturierungsplans (den „**Genehmigungsbeschluss**“), wobei der endgültige Urteilspruch am 21. April 2023 erfolgte (der „**Urteilspruch**“). In Kürze, also entweder in der Woche des 24. April 2023 oder in der Woche des 1. Mai 2023, dürfte eine weitere Anhörung anberaumt werden (die „**Folgeanhörung**“). Wie im Genehmigungsbeschluss und im Urteil dargelegt besteht der Zweck der Folgeanhörung darin, über die Anträge der Parteien im Anschluss an das Urteil zu verhandeln, einschließlich der Zulassung zur Berufung, der Frist für die Einlegung von Rechtsmitteln und der Kostenfragen. Bei der Anhörung zur Entscheidung des High Court über die Genehmigung des Restrukturierungsplans am 12. April 2023 erklärte die Ad-hoc-Gruppe der Anleihegläubiger (die „**AHG**“), die sich gegen den Restrukturierungsplan ausgesprochen hatte, dass sie die Zulassung zur Berufung beantragen werde. Die neue Emittentin wird sich einem solchen Antrag widersetzen. Lehnt der High Court den Antrag der AHG auf Zulassung der Berufung ab, so kann die AHG im Anschluss an die Folgeanhörung beim Court of Appeal die Zulassung der Berufung beantragen. Die Berufung wird zugelassen, wenn die Berufung reale Erfolgsaussichten hat oder ein

anderer zwingender Grund vorliegt, warum die Berufung angehört werden sollte. Die Berufung in der Sache wird zugelassen, wenn die Entscheidung der Vorinstanz wegen eines schwerwiegenden Verfahrensfehlers oder eines sonstigen Mangels falsch oder ungerecht gewesen sein sollte (dies sind die einzigen zulässigen „**Rechtsmittelgründe**“). Der Genehmigungsbeschluss ist nunmehr rechtswirksam.

**10.** Am 13. April 2023 gab der Konzern den Abschluss des Restrukturierungsplans bekannt. Im Einklang mit dem Restrukturierungsplan erfolgten am 17. April 2023 die Änderungen der Anleihen (SUNs) gemäß den geänderten Anleihebedingungen für jede Serie der SUNs; unter anderem enthielten die Änderungen:

- 10.1** eine Erhöhung der Zinssätze auf 2,75 % bis zum 31. Juli 2025; danach fallen die Zinssätze auf ihr jeweiliges vorheriges Niveau zurück,
- 10.2.** eine Verlängerung des Fälligkeitsdatums für die 2024 fälligen Anleihen vom 26. Juli 2024 auf den 31. Juli 2025,
- 10.3** Änderungen, die vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, wie der Aufnahme der Neufinanzierung („**New Money Funding**“, wie nachstehend beschrieben) zur Refinanzierung bestimmter bestehender Finanzverbindlichkeiten, die Aufnahme bestimmter Finanzverbindlichkeiten durch den Konzern einschränken,
- 10.4** Änderungen der Berichtspflichten, die eine vorübergehende Erleichterung bezüglich der für den Konzern geltenden entsprechenden Covenants vorsehen,
- 10.5** Änderungen bestimmter weiterer Einschränkungen, um die neue Kapitalstruktur und Liquiditätslage des Konzerns zu unterstützen.

Die wichtigsten Änderungen werden in nachstehender Tabelle zusammengefasst:



	400.000.000 EUR 1,500% unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2024	400.000.000 EUR 3,250% unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2025	700.000.000 EUR 1,875% unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2026	400.000.000 EUR 2,750% unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2026	500.000.000 EUR 2,250% unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2027	800.000.000 EUR 2,250% unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2029
<b>Fälligkeit</b>	31. Juli 2025	Wie ursprünglich vorgesehen (5. August 2025)	Wie ursprünglich vorgesehen (14. Januar 2026)	Wie ursprünglich vorgesehen (13. November 2026)	Wie ursprünglich vorgesehen (27. April 2027)	Wie ursprünglich vorgesehen (14. Januar 2029)
<b>Zinsen von 13. April 2023 bis 31. Juli 2025</b>	4,250 %	6,000 %	4,625 %	5,500 %	5,000 %	5,000 %
<b>Zinsen nach 31. Juli 2025</b>	nach Fälligkeitsdatum	3,250 %	1,875 %	2,750 %	2,250 %	2,250 %
<b>Änderungen des Berichts-Covenants</b>	Die geprüften Jahresabschlüsse für die am 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2023 endenden Geschäftsjahre sind jeweils bis zum 30. September 2024 vorzulegen.					
<b>Covenant über Aufrechterhaltung von Finanzkennzahlen</b>	Eine Verpflichtung, dass die Beleihungsquote („Maintenance LTV Ratio“) zum jeweiligen Stichtag den Schwellenwert von 87,5 % nicht überschreiten darf.		Eine Verpflichtung, dass die Beleihungsquote zum jeweiligen Stichtag am und vor dem 31. Dezember 2025 den Schwellenwert von 87,5 % und danach den Schwellenwert von 85 % nicht überschreiten darf.			
<b>Beschränkungen für die Aufnahme von Schulden</b>	Mit Ausnahme der New Money Facilities (wie nachstehend definiert), wird die Aufnahme von Schulden, bestimmter Refinanzierungsschulden und eine Gesamtverschuldung von bis zu 150.000.000 EUR nicht gestattet.					

**11.** Am 13. April 2023 hat die Adler Group eine Umstrukturierung ihrer Konzernstruktur abgeschlossen. Nach Abschluss der Umstrukturierung (i) wurde die Adler Group alleinige Gesellschafterin der neu gegründeten luxemburgischen Gesellschaft Adler Group Intermediate Holding S.à r.l. („Adler Group Intermediate Holding“), welche die alleinige Gesellschafterin von drei neu gegründeten luxemburgischen Gesellschaften (zusammen die „Collateral LuxCos“) wurde und (ii) wurden alle Aktien an Adler RE, Consus Real Estate AG („Consus“) und bestimmten anderen Tochtergesellschaften, die zuvor direkt oder indirekt von der Adler Group gehalten wurden (mit Ausnahme der neuen Emittentin und einer bestimmten Anzahl von Aktien an den Tochtergesellschaften, die weiterhin von der Adler Group gehalten werden), auf die Collateral LuxCos übertragen.

**12.** Am 17. April 2023 stufte S&P die Emittentenratings der Adler Group und der Adler RE von CC auf SD (Selective Default) herab. Das Rating der unbesicherten Verbindlichkeiten der Adler Group und der Adler RE wurde von CC auf D (Default) herabgesetzt. Das CCC- Rating für

die 2023 und 2024 fälligen unbesicherten Verbindlichkeiten der Adler RE (Adler RE 2023 SUNs und Adler RE 2024 SUNs) wurde bestätigt. S&P hat angekündigt, dass die Ratings der Adler Group und der Adler RE nach Umsetzung der Restrukturierung in einigen Wochen noch einmal überprüft werden und erwartet eine Heraufstufung auf CCC.

Im Zusammenhang mit der Genehmigung des Restrukturierungsplans und der Durchführung der Restrukturierung und jeweils vorbehaltlich der Erfüllung aller anwendbaren Bedingungen werden die folgenden unter Ziffer 13.-16. beschriebenen Ereignisse voraussichtlich am oder um den 25. April 2023 beginnen und am oder um den 27. April 2023 abgeschlossen sein. Einige der unter Ziffer 13.-16. beschriebenen Ereignisse erfolgen gleichzeitig.

**13.** In Übereinstimmung mit dem Restrukturierungsplan, der Restrukturierung und der damit verbundenen zugesagten Neufinanzierung von bis zu 937.474.000 EUR (das „**New Money Funding**“), wird eine für den alleinigen Zweck der Restrukturierung gegründete Zweckgesellschaft (die

„LendingCo“) die Anleihen über 937.474.000 EUR 12,500 % mit Fälligkeit 30. Juni 2025 (die „New Money Notes“) ausgeben. Anschließend wird LendingCo die Erlöse aus den New Money Notes über Kreditfazilitäten (die „New Money Facilities“) unter einer Kreditvereinbarung vom 22. April 2023 (das „New Money Facilities Agreement“) an den Konzern weiterverleihen:

- 13.1** eine Kreditfazilität über 322.474.000 EUR mit der Adler Group, wobei die Erlöse (i) in Höhe von 265.000.000 EUR der Finanzierung der Rückzahlung eines bestehenden vorgelagerten Darlehens von Adler RE dienen, dessen Erlöse wiederum zur Rückzahlung der Adler RE 2023 SUNs verwendet werden, und (ii) in Höhe von 57.474.000 EUR dazu verwendet werden, um die Gebühren für das New Money Funding zu finanzieren,
- 13.2** eine Kreditfazilität über 235.000.000 EUR („Fazilität ARE“) mit der Adler Group, wobei die Erlöse zur Finanzierung eines unverzinslichen Gesellschafterdarlehens an Adler RE verwendet werden, um damit die vollständige Rückzahlung der Adler RE 2023 SUNs am Fälligkeitstag (27. April 2023) zu finanzieren,
- 13.3** eine Kreditfazilität von bis zu 80.000.000 EUR mit Tochtergesellschaften von Consus, wobei die Erlöse zur Finanzierung bestimmter Investitionsausgaben verwendet werden,
- 13.4** eine Kreditfazilität über 300.000.000 EUR („Fazilität 2024“) mit der Adler Group zur Finanzierung eines unverzinslichen Gesellschafterdarlehens an Adler RE für den Rückkauf bzw. die Rückzahlung der Adler RE 2024 SUNs.
- 13.5** Die Vereinbarung über die neuen Kreditfazilitäten („New Money Facilities Agreement“) enthält eine Reihe von Verpflichtungen und Zusagen, die die Handlungen der Adler Group und bestimmter Konzerngesellschaften einschränken, darunter unter anderem:
  - 13.5.1** eine Verpflichtung, dass die Beleihungsquote zum jeweiligen Stichtag am und vor dem 31. Dezember 2025 den Schwellenwert von 87,5 % und danach den Schwellenwert von 85 % nicht überschreiten darf,
  - 13.5.2** Beschränkungen in Bezug auf das Schaffen oder Bestehen lassen von Sicherheiten für Vermögenswerte,
  - 13.5.3** Begrenzungen der Verschuldung,
  - 13.5.4** Begrenzungen in Bezug auf Fusionen,
  - 13.5.5** Beschränkungen in Bezug auf die Veräußerung, Vermietung, Übertragung und anderweitige Verfügung von Immobilien: (a) bei Bestandsimmobilien für eine Gegenleistung unter 80 % des jeweiligen Bruttovermögenswertes und (b) bei Projektentwicklungen für eine Gegenleistung unter 70 % des jeweiligen Bruttovermögenswertes, gemäß der im IFRS-Finanzbericht der Adler Group zum 30. Juni 2022 ausgewiesenen Werte,
  - 13.5.6** Beschränkungen für die Adler Group in Bezug auf Aktienrückkäufe, Rückzahlungen/Vorauszahlungen/Kündigungen und Schuldenrückkäufe,
  - 13.5.7** Beschränkungen in Bezug auf Investitionen in Immobilien oder Projekte und den Erwerb von Unternehmen, Anteilen, Wertpapieren oder Geschäften,
  - 13.5.8** Beschränkungen in Bezug auf Änderungen der generellen Geschäftstätigkeit des Konzerns,
  - 13.5.9** Beschränkungen in Bezug auf das Gewähren von Darlehen,
  - 13.5.10** Beschränkungen in Bezug auf das Gewähren von Garantien,
  - 13.5.11** eine Verpflichtung der Adler Group, einen Chief Restructuring Officer und ein unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats zu bestellen.
- 13.6** Das New Money Facilities Agreement unterliegt deutschem Recht und enthält bestimmte Verzugsereignisse, darunter (vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen) Drittverzugs Klauseln („Cross Default“) in Bezug auf die ausstehenden SUNs, die Adler RE 2024 SUNs bzw. die Adler RE 2026 SUNs sowie Vorfälligkeitsklauseln („Cross Acceleration“) in Bezug auf alle anderen Schulden des Konzerns über 50 Millionen EUR.

**14.** Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Konzerns vom 23. Februar 2023 in Bezug auf die Ergebnisse der Gläubigerabstimmung von Adler RE werden die Bedingungen der Adler RE 2024 SUNs und der Adler RE 2026 SUNs geändert. Die Änderungen ermöglichen es der Adler RE, Pfandrechte an Vermögenswerten als Sicherheiten für die Adler RE 2024 SUNs, die Adler RE 2026 SUNs, die Fazilität ARE, die Fazilität 2024 und die Sacheinlagezinsen im Zusammenhang mit der Fazilität ARE und der Fazilität 2024 zu stellen.

**15.** Bestimmte Konzerngesellschaften stellen Garantien und Transaktionssicherheiten zugunsten der Global Loan Agency Services GmbH als Security Agent zur Verfügung, um die Ansprüche aus den neuen New Money Facilities zu abzusichern. Darüber hinaus werden am 22. April 2023 zwei Gläubigervereinbarungen abgeschlossen, die die Verwertung von Sicherheiten und die Verteilung der Verwertungserlöse auf die verschiedenen Gruppen von Gläubigern des Konzerns regeln.

**16.** Die Adler Group wird Aktien in Höhe von 22,5 % des Aktienkapitals der Adler Group nach einer solchen Emission (d. h. in Höhe von ca. 29 % des derzeit ausstehenden Aktienkapitals der Adler Group) an die Investoren der New Money Notes ausgeben und liefern.

Weitere Informationen stehen auf der Website der Adler Group zur Verfügung: <https://www.adler-group.com/investors/veroeffentlichungen/news>

# Prognosebericht

## Vergleich der Vorhersagen mit dem tatsächlich im Jahr 2022 erzielten Ergebnis

Trotz eines anhaltend herausfordernden Umfelds im Jahr 2022 aufgrund der Coronakrise, der russischen Invasion in der Ukraine, steigender Inflationsraten und einer rapiden Erhöhung der Zinssätze entwickelte sich das Geschäft der Gesellschaft wie geplant und die Ziele konnten insgesamt erreicht werden.

Die Nettomietserträge beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 244,5 Millionen EUR und übertrafen damit die Guidance von 233 bis 242 Millionen EUR.

Das operative Ergebnis aus Vermietung (FFO 1) für das Gesamtjahr belief sich auf 86,8 Millionen EUR und lag damit im Rahmen der Guidance von 84–88 Millionen EUR.

Nach der Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen gemäß dem Restrukturierungsplan der AGPS BondCo PLC, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Adler Group, der am 12. April 2023 vom High Court of Justice für England und Wales genehmigt wurde, ist es der Adler Group nicht gestattet, für 2022 und darüber hinaus Dividenden an die Aktionäre zu erklären oder auszuschütten.

## Prognose für 2023

Nach den Veräußerungen wesentlicher Objekte aus dem Bestandsportfolio erwartet die Adler Group für das Jahr 2023 Nettomietserträge in der Größenordnung von 207 bis 219 Millionen EUR.

Nach der Genehmigung des Restrukturierungsplans verzichtete die Gesellschaft auf die Veröffentlichung einer FFO 1-Prognose für das Jahr 2023, da sich der Konzern aktuell in erster Linie auf die Steuerung der Liquiditätssituation und den Abbau der Schulden durch Veräußerungen von Vermögenswerten und Portfolios konzentriert.

# Chancen- und Risikobericht

## Risikobericht

Die Adler Group überwacht und kontrolliert kontinuierlich sämtliche Risikopositionen des Konzerns, um einerseits Entwicklungen zu vermeiden, die den Bestand des Konzerns gefährden könnten, und andererseits jegliche sich bietende Chancen zu nutzen. Das Risikomanagement des Konzerns steht über sämtlichen organisatorischen Regelungen und basiert auf einem Risikomanagementsystem („**Risikomanagementsystem**“), anhand dessen Geschäftsrisiken überwacht, identifiziert und angegangen werden. Das Risikomanagementsystem ermöglicht es dem Verwaltungsrat und dem Senior Management der Gesellschaft zudem, wesentliche Risiken innerhalb des Konzerns und in seinem Umfeld kontinuierlich zu identifizieren und zu bewerten. Der Verwaltungsrat und das Senior Management sehen gegenwärtig keine Risiken, die den Fortbestand des Konzerns gefährden.

### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement des Konzerns 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 der Konzern im Jahr 2020 ein Risikomanagementsystem ein, um alle identifizierbaren Risiken zu erfassen und regelmäßig zu bewerten. Anhand des Risikomanagementsystems entscheidet der Konzern über die Maßnahmen, die zur Bewältigung der jeweiligen Risiken zu ergreifen sind. Das Risikomanagementsystem ist auf die Unternehmensstrategie und Portfoliostruktur ab-

gestimmt 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 des Konzerns 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 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 Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats 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, dem Konzern Mittel an die Hand zu geben, um Risiken zu identifizieren, zu bewerten und anhand einer Rangliste zu priori-

sieren. Die Scoring-Modelle werden ferner zur Bewertung der Relevanz der beurteilten Risiken verwendet, um wesentliche Risiken zu identifizieren. Das Risiko-Scoring ermöglicht es dem Konzern außerdem, Risiken kontinuierlich zu überprüfen und zu überwachen.

### Kategorien

Die Risiken werden in die folgenden sechs Kategorien eingeteilt:

1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und politische Rahmenbedingungen
2. Strategische Risiken
3. Finanzwirtschaftliche und Finanzierungsrisiken
4. Operative Risiken der Immobilienverwaltung (Bestand)
5. Betriebsrisiken in der Projektentwicklung
6. Unternehmensspezifische Risiken (Reputationsrisiken etc.)

Den 6 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:

## Erwarteter Verlust

	Akzeptiertes Risiko	Risiko, das einer Ad-hoc-Berichtspflicht unterliegt			Ergreifen von Sofortmaßnahmen	
Gefährdung für Gesellschaft/Portfolio/Projekt (6)	3,5	4	4,5	5	5,5	6
Ernst (5)	3	3,5	4	4,5	5	5,5
Hoch (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)	Gering (2)	Selten (3)	Vorstellbar (4)	Wahrscheinlich (5)	Voraussichtlich (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 % 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.

Der Konzern erhöhte den Risikoscore, der erforderlich ist, damit ein Risiko als sehr relevant eingestuft wird, von 4,0 im Jahr 2021 auf 4,5 im Jahr 2022. Zudem schuf der Konzern in diesem Chancen- und Risikobericht 2022 die oben beschriebene 5%-Einstufung als „wesentlich“, die im Chancen- und Risikobericht 2021 nicht enthalten war. Die Einstufung als „wesentlich“ dient der Berücksichtigung und Darstellung von Risiken, die für die Risikosituation des Konzerns unter Berücksichtigung ihrer Gewichtung in der Gesamtrisikobewertung von Bedeutung sind. Infolge dieser Aktualisierung ist die Anzahl der im vorliegenden Chancen- und Risikobericht für das Geschäftsjahr 2022 beschriebenen Risiken geringer als im letztjährigen Chancen- und Risikobericht 2021.

## 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 des gesamten Konzerns.

Schadensklassen und Klassen der Eintrittswahrscheinlichkeit sind wie folgt festgelegt:

### Möglicher negativer Beitrag

Klasse	FFO <sup>(*)</sup> (Mio. EUR)	Bilanz <sup>(*)</sup> (Mio. EUR)
<b>Bedrohlich (6)</b>	> 200	> 1.500
<b>Gravierend (5)</b>	>100 - 200	>750 - 1.500
<b>Einschneidend (4)</b>	>30 - 100	>225 - 750
<b>Wesentlich (3)</b>	>10 - 30	>75 - 225
<b>Mittel (2)</b>	>4 - 10	>30 - 75
<b>Gering (1)</b>	0 - 4	0 - 30

(\*) Erwarteter negativer Beitrag über zwei Jahre.

## Eintrittswahrscheinlichkeit

Klasse	Prozent
<b>Wahrscheinlich (6)</b>	> 90
<b>Möglich (5)</b>	> 75 - 90
<b>Denkbar (4)</b>	> 50 - 75
<b>Selten (3)</b>	> 25 - 50
<b>Fernliegend (2)</b>	> 10 - 25
<b>Unwahrscheinlich (1)</b>	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 Verwaltungsrat 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 Senior Management und Verwaltungsrat 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. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Gesellschaft 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. Der Konzern hat eigens ein Projekt 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 Group 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 Im-

mobilien spezialisiert sind.

In Zusammenarbeit mit der Unternehmensleitung und dem Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrat. Der Verwaltungsrat ist somit in der Lage, mögliche Fehler durch die Geschäftsleitung beseitigen zu lassen und das IKS insgesamt zu optimieren.

## Risikosituation

Die Risikosituation des Konzerns 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 des Konzerns 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 der Gruppe auswirkte. Hinzu kommt die Frage, ob es dem Konzern 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 Group 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 des Konzerns haben, wodurch die Fähigkeit der Adler Group, 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.<sup>1)</sup>

Im Jahr 2021 leiteten die BaFin und die CSSF eine Prüfung der Konzernabschlüsse und Einzelabschlüsse der Gesellschaft und der ADLER RE 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 RE ihrer Auffassung nach Bilanzierungsfehler enthalte. Im August 2022 und im November 2022 stellte die BaFin Bilanzierungsfehler im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 von Adler RE fest, die sich auf den Buchwert einer bestimmten Transaktion und auf die Konsolidierung der Gesellschaft durch Adler RE im Jahr 2019 beziehen. Die Feststellungen von Bilanzierungsfehlern haben keinen Einfluss auf die Gültigkeit des Jahresabschlusses 2019. Der Konzern bestreitet die Entscheidung der BaFin und Adler RE hat gegen die Entscheidungen der BaFin Rechtsmittel eingelegt.<sup>2)</sup>

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](http://www.adler-group.com/investors/veroeffentlichungen/news)).

Der Ruf des Konzerns 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 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 viel Zeit und Ressourcen aufwenden muss, um auf diese zu reagieren; die Verhängung einer erheblichen Geldstrafe oder eines Bußgeldes könnte sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Gruppe auswirken und ihre Fähigkeit zur Generierung von Liquidität und Einnahmen beeinträchtigen. Der Konzern könnte 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 haben könnten, lassen sich nicht vorhersehen, könnten aber wesentlich sein.

## Fehlen eines Wirtschaftsprüfers

Im April 2022 erteilten die KPMG Luxembourg S.A. und die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einen Versagensvermerk für den Einzelabschluss und den Konzernabschluss der Gesellschaft und der Adler RE 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.<sup>3)</sup> Die KPMG Luxembourg SA erklärte zudem, dass ihre Prüfungsberichte über den Einzelabschluss der Gesellschaft 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 Gesellschaft zudem im zweiten Quartal 2022 mit, dass sie für die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 der Gesellschaft bzw. der Adler RE nicht zur Verfügung stehen. Im Juni 2022 schrieben die Gesellschaft und die Adler RE das Prüfungsmandat aus, konnten aber keine Kandidaten für die Nachfolge der bisherigen Wirtschaftsprüfer finden.

Das Fehlen eines Wirtschaftsprüfers bedeutet, dass die Adler Group nicht in der Lage war, die Prüfung ihrer Jahresabschlüsse abzuschließen, weshalb das Risiko besteht, dass sie gegen die in ihren Anleihen festgelegten Covenants bezüglich der Berichterstattung verstößt. Im Rahmen der Umsetzung des Restrukturierungsplans des Konzerns (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 die Vorlage eines geprüften Jahresabschlusses für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr bis Ende April 2023 vorgeschrieben hatten. Die Konzern holte zusätzlich Zustimmungen bzw. Verzichtserklärungen ein, um eine Verletzung der Berichtspflichten im Rahmen ihrer anderen Schuldverpflichtungen zu verhindern.

Auch unterliegt die Adler Group verschiedenen luxemburgischen und deutschen Gesetzen und Vorschriften, die die Veröffentlichung geprüfter Jahresabschlüsse bis Ende April 2023 vorschreiben – die Folgen dieser zu erwartenden Verstöße können derzeit nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden, und der Konzern könnte im Zusammenhang mit solchen Verstößen einer Reihe von Risiken ausgesetzt sein.

## Verschlechterung der Liquidität und bevorstehende Fälligkeiten

Die Adler Group hatte im Jahr 2022 mit einer kritischen Liquiditätssituation und bevorstehenden Fälligkeiten von Schulden umzugehen, da die ausstehenden Senior Unsecured Notes der Adler RE über 500.000.000 EUR zu einem Zinssatz von 1,875 % („Adler RE 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 RE die anstehende Fälligkeit der Adler RE 2023 SUNs nicht bedienen können, wären die Gläubiger aus bestimmten Finanzierungsverträgen, einschließlich der SUNs, aufgrund von Drittverzugsklauseln berechtigt gewesen, ihre Finanzierungsverträge zu kündigen und die entsprechenden Forderungen sofort fällig zu stellen. Eine solche nicht einvernehmliche und unkoordinierte Fälligkeitstellung von ausstehenden Schulden hätte zu einer erheblichen Wertvernichtung führen können, da der Konzern aufgrund der Liquiditätssituation und der Schwierigkeit, Vermögenswerte in der erforderlichen Geschwindigkeit zu angemessenen Preisen zu verkaufen, nicht in der Lage gewesen wäre, die Schulden zu diesen vorgezogenen Fälligkeitsterminen zurückzahlen. Infolgedessen wären die Verwaltungsratsmitglieder der Emittentin in diesem Szenario gesetzlich verpflichtet gewesen, für die betreffenden Konzernunternehmen ein Konkurs- bzw. Insolvenzverfahren zu beantragen.

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](http://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&cHash=72e080b5aef3cda212a3b9a8eae84828](http://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&cHash=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&cHash=71f357e70dc8e1632db564a563c613fb](http://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&cHash=71f357e70dc8e1632db564a563c613fb)

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](http://www.kpmg.com/lu/en/home/media/press-releases/2022/04/official-statement-on-adler-group-s-a.html)).

Aufgrund der oben genannten Risiken hat der Konzern einen Restrukturierungsplan (den „**Restrukturierungsplan**“) entwickelt, der die erfolgreiche Umsetzung von Änderungen an den SUNs und eine umfassende Restrukturierung des Konzerns (die „**Restrukturierung**“) ermöglichen soll. Der Restrukturierungsplan soll die Liquiditätslage des Konzerns verbessern, drohende Zahlungsausfälle im Rahmen der SUNs verhindern, das Risiko der Kündigung und Fälligkeit der Verbindlichkeiten des Konzerns mindern sowie die Einleitung eines Konkurs- oder Insolvenzverfahrens über die Vermögenswerte der Gesellschaft oder einer anderen Konzerngesellschaft verhindern.

### Der Restrukturierungsplan

Am 12. April 2023 wurde der Restrukturierungsplan vom High Court of Justice für England und Wales (der „**High Court**“) genehmigt und der Konzern gab am 17. April 2023 den Abschluss des Restrukturierungsplans bekannt. Gemäß Restrukturierungsplan wurden die folgenden Änderungen an den Bedingungen der SUNs vorgenommen:

- eine Erhöhung der Zinssätze auf 2,75 % bis zum 31. Juli 2025; danach fallen die Zinssätze auf ihr jeweiliges vorheriges Niveau zurück,
- Verlängerung der Laufzeit der 2024 fälligen 400.000.000 EUR 1,500 % Anleihe von AGPS Bond-Co PLC vom 26. Juli 2024 auf den 31. Juli 2025,
- Änderungen, die die Aufnahme bestimmter Finanzverbindlichkeiten – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen wie die Aufnahme einer Fremdfinanzierung in Höhe von 937.500.000 EUR im Rahmen von vier endfälligen Darlehen (das „**New Money Funding**“) zur Refinanzierung bestimmter bestehender Finanzverbindlichkeiten – durch den Konzern einschränken,
- Änderungen der Berichtspflichten, die eine vorübergehende Erleichterung bezüglich der für den Konzern geltenden entsprechenden Covenants vorsehen,
- Änderungen bestimmter weiterer Einschränkungen, um die neue Kapitalstruktur und Liquiditätslage des Konzerns zu unterstützen.

Der Restrukturierungsplan und die damit einhergehenden Änderungen stellen die für die Bedienung der demnächst fällig werdenden Finanzverbindlichkeiten erforderliche Liquidität bereit, verhindern, dass wesentliche Konzerngesellschaften Insolvenz anmelden und Vermögenswerte in dem gegenwärtig schwierigen Marktumfeld mit hohen Abschlägen verkaufen müssen. Für weitere Einzelheiten zum Restrukturierungsplan und dem Risiko einer Berufung gegen den Genehmigungsbeschluss des High Court verweisen wir auf das Kapitel „Wesentliche Ereignisse“ im Konzernlagebericht.

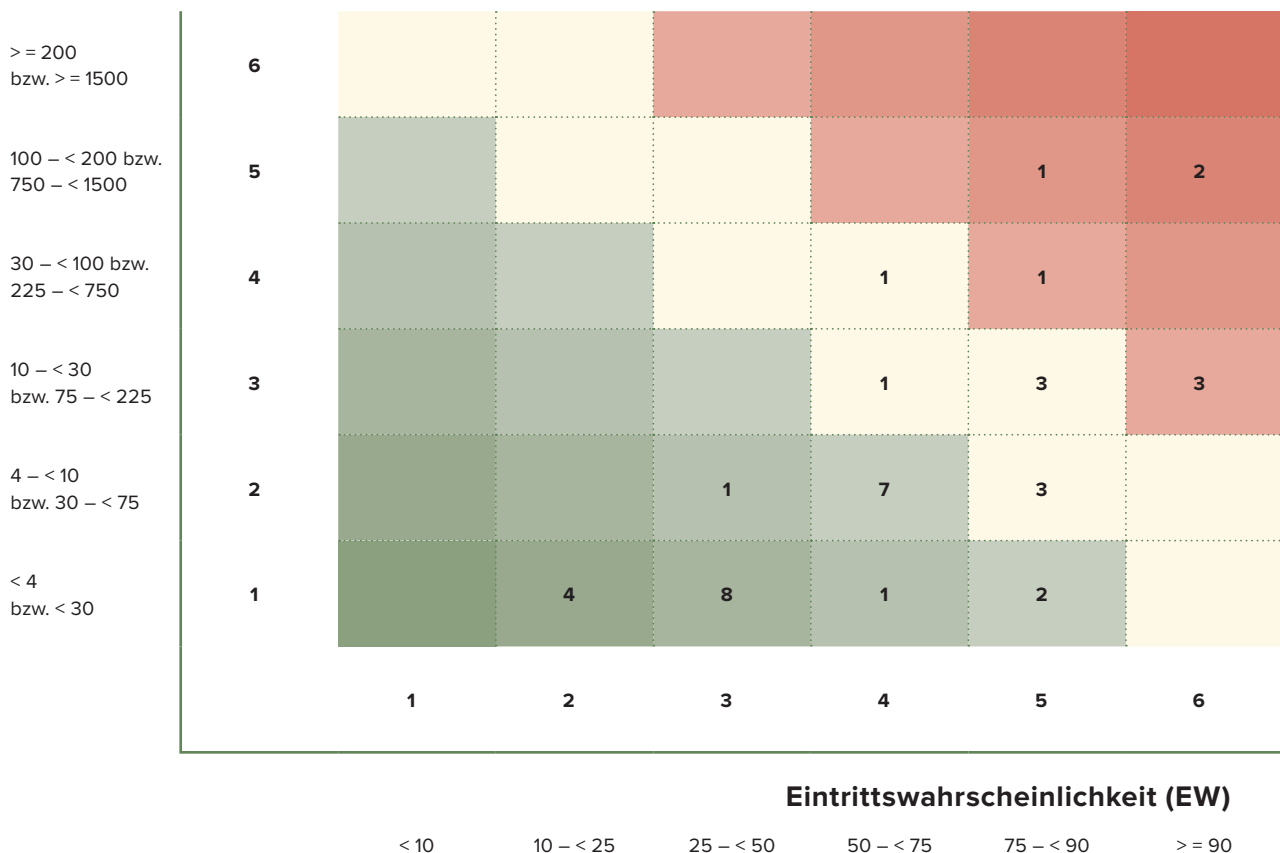
### Risikobewertung zum 31. Dezember 2022

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

### Quantifizierungs-Scoring-Modell

Die nachstehende Heatmap zeigt den Risikostatus zum 31. Dezember 2022, den der Konzern 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) liquiditätswirksam bzw. vermögenswirksam**



Die sieben Risiken im roten Bereich sind:

- Risiken aus Verstößen gegen finanzielle Covenants (EL 5/PO 6) (als für die Adler Group existenzbedrohend bewertet)
- Risiken in der Projektphase „Build & Deliver“ (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. Risiko- unterkategorien, die als wesentlich angesehen werden (d.h. die Gewichtung in der Gesamtrisikobewertung übersteigt 5%), sind ebenfalls nachstehend aufgeführt.

Risikokategorie	Risikounterkategorie	Risiko-score	Wesentlichkeit
<b>Makroökonomische und branchenbezogene Rahmenbedingungen sowie das soziopolitische Umfeld</b>	Immobilienmarkt-Risiko	5,0	
	Wirtschaftliche Entwicklung	4,8	
<b>Strategische Risiken</b>	Nachhaltigkeitsrisiken	4,6	
<b>Finanzwirtschaftliche und Finanzrisiken</b>	Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants	5,9	wesentlich
	Liquiditätsrisiko	5,4	wesentlich
	Rechnungslegungs- und Bewertungsrisiken	5,3	wesentlich
	Bestätigungsvermerk und Veröffentlichungsrisiken	4,8	
<b>Operative Risiken aus der Immobilienverwaltung</b>	Umweltrisiken	4,7	
<b>Operative Risiken bei der Projektentwicklung</b>	Risiken in der Projektphase „Build & Deliver“	5,9	wesentlich
	Projektspezifische Transaktionsrisiken	5,6	
<b>Unternehmensspezifische Risiken</b>	Risiken in der Öffentlichkeitsarbeit	5,9	wesentlich
	Zentraler Einkauf	5,8	
	Personalrisiken	4,9	

## Sehr relevante und wesentliche Risiken

Nach der Umsetzung des Restrukturierungsplans bleiben bestimmte Risiken oder Risikounterkategorien, die vom Konzern 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% 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. Weitere sehr relevante und wesentliche Risiken sind (4) Risiken in der „Build & Deliver“-Projektphase und (5) 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 Gesellschaft existenzbedrohende Risiken. Die drei folgenden Risikounterkategorien sind relevant und wesentlich:

### Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants

Die Fazilitäten des Konzerns 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 Group hat einen internen Kontrollprozess eingeführt, um die Einhaltung der Financial Covenants sicherzustellen.

Im Jahr 2022 beeinträchtigten bestimmte finanzielle Covenants die Möglichkeiten des Konzerns, neues Fremdkapital aufzunehmen und anstehende Fälligkeiten zu refinanzieren.

ren. So bestand beispielsweise das Risiko, dass die in den Finanzierungsvereinbarungen der Adler RE 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 Gesellschaft und bestimmter Konzerngesellschaften einschränken, wird auf das Kapitel „Wesentliche Ereignisse“ im Konzernlagebericht 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 („**New Money Facilities Agreement**“) 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 der Konzern abgeschlossen hat, gleichzeitig fällig werden, könnten die Vermögenswerte der Gruppe 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.

Der Konzern schlug einen Restrukturierungsplan vor, der die erfolgreiche Umsetzung von Änderungen an den vorrangig unbesicherten Anleihen des Konzerns und eine umfassende Restrukturierung des Konzerns ermöglichen sollte. Der Konzern ist zwar der Ansicht, dass dank des Restrukturierungsplans weniger Druck besteht und insofern keine Vermögenswerte mit hohen Preisabschlägen veräußert werden müssen, aber sollte der Konzern doch gezwungen sein, Teile seines Portfolios zu veräußern, 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 der Konzern 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 der Konzern Teile seines 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 der Konzern dies rechtzeitig bzw. zu günstigen Bedingungen umsetzen 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

Der Konzern bilanziert seine Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Das Bewertungsmodell basiert in erster Linie auf dem Barwert der mit der betreffenden Immobilie zu erzielenden Netto-Cashflows. 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 Konzernabschluss 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 ausfal-

len und zu einem Wertminderungsbedarf zu Lasten des Eigenkapitals führen. Dieser Effekt ist bereits im Konzernabschluss 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:

#### Risiken in der Projektphase „Build & Deliver“

Ob der Konzern seine Projektentwicklungen erfolgreich abzuschließen vermag, hängt von der Verfügbarkeit ausreichender Finanzmittel und Baumaterialien zu angemessenen Bedingungen ab. Eine Vielzahl von Faktoren kann zu unvorhergesehenen Kostenüberschreitungen oder erheblichen Verzögerungen bei Projektentwicklungen führen. Dazu gehören unter anderem ein Anstieg der Kosten für den Erwerb von Grundstücken, eine mangelnde Verfügbarkeit von und Kostensteigerungen bei Baumaterialien, negative Ereignisse bei Auftragnehmern oder Subunternehmern, Kostensteigerungen bei professionellen Dienstleistern, ein Mangel an qualifiziertem Personal im deutschen Bausektor, Verzögerungen bei der Beantragung von Baugenehmigungen, nicht erkannte Mängel auf Grundstücken und/oder an den Liegenschaften sowie das Auftreten von technischen Problemen und Mängeln bei von Dritten erbrachten Bauleistungen. Derartige Kostenüberschreitungen oder Verzögerungen könnten zu erheblichen Kostensteigerungen führen und letztlich auch die Rentabilität der Geschäftsaktivitäten des Konzerns beeinträchtigen.

In solchen Fällen müssen die in der Projektentwicklung gebundenen finanziellen Mittel möglicherweise in größerem Umfang, auf längere Dauer oder auch zu höheren Zinssätzen bereitgestellt werden. Der Konzern könnte zudem nicht in der Lage sein, die Finanzierung bestimmter, für eine Projektentwicklung erforderlicher Investitio-



nen zu sichern, was zu einer möglichen Wertminderung der Immobilien und infolgedessen des Investments des Konzerns in diese Immobilien führen könnte. Gleichzeitig können bei der Bewertung des Projekts Wertberichtigungen notwendig werden, die sich negativ auf die Bilanzstruktur, insbesondere das Eigenkapital auswirken. Obwohl dieses Risiko als sehr relevant und wesentlich eingestuft wird, ist es nicht unmittelbar existenzbedrohend für den Konzern.

### **Projektspezifische Transaktionsrisiken**

Die Adler Group veräußert ihre Projektentwicklungsimmobilien an institutionelle und private Käufer im Rahmen von Forward Sale-Verträgen. Aufgrund von konjunkturellen Unsicherheiten könnte es zu Verzögerungen beim Abschluss solcher Forward Sale-Verträge kommen. Auch könnte die Investitionsbereitschaft der Käufer in einem sich verändernden wirtschaftlichen Umfeld zurückgehen. Sollte die Gesellschaft nicht in der Lage sein, ihre Verpflichtungen aus den Forward Sale-Verträgen zu erfüllen, indem sie die jeweilige Projektentwicklung wie geplant fertigstellt, könnte dies die Fähigkeit der Gesellschaft zur Refinanzierung der Anschaffungskosten und der Projektentwicklung negativ beeinflussen und dazu führen, dass neue Projektentwicklungen im Immobilienbereich entweder gar nicht oder nur mit Verzögerungen durchgeführt werden können.

Das Zustandekommen von Forward Sale-Verträgen ist immer durch mögliche Änderungen, Absagen, ausbleibende Zahlungen oder Kündigungen seitens der Käufer gefährdet. Tritt ein Käufer kurzfristig aus dem Forward Sale-Vertrag zurück oder kündigt er den Vertrag, hat die Adler Group trotzdem die Kosten, die im Zusammenhang mit dem angestrebten Verkauf des Objekts entstanden sind, zu tragen. Obwohl dieses Risiko als sehr relevant eingestuft wird, ist es nicht unmittelbar existenzbedrohend für den Konzern.

## **Unternehmensspezifische Risiken**

In dieser Risikokategorie wurden insgesamt 29 Risiken in acht Unterkategorien ermittelt, von denen eines als sehr relevant und eines als sehr relevant und wesentlich eingestuft wurde:

### **Public Relations-Risiken**

Sollte der Konzern nicht in der Lage sein, seinen Ruf und sein 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 des Konzerns entsteht, die Erwartungen der Kunden an die Dienstleistung zu erfüllen, könnte daher die Fähigkeit des Konzerns einschränken, bestehende Mieter zu halten und neue Mieter und Käufer zu gewinnen.

Zudem könnte sich eine Rufschädigung für den Konzern negativ auf seine 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 führten dazu, dass die Wirtschaftsprüfer dem Konzern daraufhin einen Versagungsvermerk für den Einzelabschluss und den Konzernabschluss der Gesellschaft und der Adler RE 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 des Konzerns, seine Vermögens-, Finanz- und

Ertragslage sowie seine Cashflows und Erfolgsaussichten haben. Obwohl dieses Risiko als sehr relevant und wesentlich eingestuft wird, ist es nicht unmittelbar existenzbedrohend für den Konzern.

### Risiken aus dem zentralen Einkauf

Die Gesellschaft arbeitet in ihrem täglichen Betrieb mit einer großen Bandbreite an Dienstleistern und Lieferanten zusammen. Das Risiko, dass genügend Dienstleister und Lieferanten überhaupt oder zu angemessenen Bedingungen verfügbar sind, die Bindung an einen bestimmten Lieferanten aufgrund langfristiger Verträge, einseitige Preiserhöhungen von (regionalen) Lieferanten aufgrund von Monopolstellungen oder anderen Effekten auf dem Beschaffungsmarkt sowie Insolvenzen von Lieferanten, ohne dass ein gleichwertiges Ersatzprodukt zur Verfügung steht, können die Rentabilität der Geschäftstätigkeit des Konzerns negativ beeinflussen. Obwohl dieses Risiko als sehr relevant eingestuft wird, ist es nicht unmittelbar existenzbedrohend für den Konzern.

### 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.

Die folgenden Nachhaltigkeitsrisiken wurden als „sehr relevant“ eingestuft:

### Strategische, organisatorische und Risiken aus der Berichterstattung

In der Konzernstrategie wurden mehrere Nachhaltigkeitsziele formuliert, deren Erfüllung entsprechende organisatorische und strukturelle Vorkehrungen erfordert. Diese Vorkehrungen sind getroffen worden.

Nachhaltigkeit ist für Geschäftspartner und Mitarbeiter zu einem relevanten Kriterium bei Aufnahme und Pflege von Geschäfts- und Vertragsbeziehungen geworden. Um den Grad des Nachhaltigkeitsbewusstseins und der Nachhaltigkeitsbemühungen eines Unternehmens zu beurteilen, sind ESG-Ratings von spezialisierten Rating-Agenturen zu weithin akzeptierten Maßstäben geworden. Die ESG-Ratings der Adler Group haben sich im Laufe des Jahres 2022 wegen den bereits erwähnten Vorwürfen über Bewertungsansätze in der Bilanz und Mängel in der Corporate Governance verschlechtert.

### Umweltrisiken

Umweltaspekte spielen bei allen wirtschaftlichen Aktivitäten des Konzerns eine wichtige Rolle, sowohl beim Portfoliomanagement als auch bei Entwicklungsprojekten.

Der Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, die von seinen Immobilien ausgehenden CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen aufgelegt. Für Heizenergie wird diese Umlage teil-

weise 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 des Konzerns 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 des Konzerns 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 Group verbessern.

### Strategische Chancen

#### Unternehmensstrategie

Der Konzern setzt die Bemühungen zur Veräußerung nicht-strategischer Teile des Portfolios fort. Dazu gehört auch ein möglicher Verkauf der Beteiligung an der Tochtergesellschaft 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 Gesellschaft 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 der Gesellschaft.

### Finanzwirtschaftliche und Finanzierungschancen

Der Konzern schloss die Umsetzung seines Restrukturierungsplans am 13. April 2023 ab. Dadurch wurden die Laufzeit der Anleihe 2024 verlängert und bestimmte Covenants geändert, um unter anderem drohende Zahlungsausfälle bei SUNs zu vermeiden und die Aufnahme neuer Mittel im Rahmen des New Money Funding zu ermöglichen. Die Änderungen verschaffen dem Konzern mehr operative Flexibilität und ermöglichen es ihm, kurzfristige Fälligkeiten in seinen Finanzierungsvereinbarungen 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 der Konzern die durchschnittliche Kaltmiete pro Monat und Quadratmeter steigern und gleichzeitig den Leerstand verringern. Diese Chancen bestehen auch weiterhin, wenn gleich 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 Group für qualifizierte und motivierte Mitarbeiter attraktiv.

### **Gesamtbewertung der Risiken und Chancen durch die Unternehmensleitung**

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat die oben genannten, existenzbedrohenden Risiken erkannt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet, um diese abzuwenden. Die Geschäftsführung ist zudem davon überzeugt, dass mit der Entscheidung des High Court und der anschließenden 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.

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

*Ich versichere nach bestem Wissen, dass der in diesem Geschäftsbericht 2022 enthaltene Konzernjahresabschluss der Adler Group S.A., der gemäß den vom International Accounting Standards Board veröffentlichten und von der Europäischen Union verabschiedeten Internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellt wurde, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, und der Lagebericht die Geschäftsentwicklung wahrheitsgemäß darstellt sowie die wichtigsten auf das Unternehmen bezogenen Chancen, Risiken und Unsicherheiten beschreibt.*



**Thierry Beaudemoulin**

CEO

# Konzern- abschluss

### 3 KONZERNABSCHLUSS

128	Konzernbilanz
130	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
131	Konzerngesamtergebnisrechnung
132	Konzernkapitalflussrechnung
134	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
136	Konzernanhang

# Konzernbilanz

In TEUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Anlageimmobilien	6	6.344.294	7113.859
Investment in Finanzinstrumente	7	19.234	20.228
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	8	25.530	32.395
Anzahlungen für Anlageimmobilien		-	2.003
Sachanlagen	9	24.981	30.028
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10	168.961	73.063
Derivative Finanzinstrumente	21	8.053	10.433
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	11	40.621	42.060
Rechnungsabgrenzungsposten		-	1.602
Nutzungsrechte an Leasingobjekten	31	12.234	14.764
Geschäfts- oder Firmenwert	12	-	91.400
Sonstige immaterielle Vermögenswerte		646	3.023
Aktive Vertragsposten	13	22.087	12.510
Aktive latente Steuern	24	2.566	5.673
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>6.669.207</b>	<b>7.453.041</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	14	678.572	1.093.454
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	11	37.264	29.400
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	95.672	379.118
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	16	118.853	423.412
Aktive Vertragsposten	13	64.775	69.727
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		386.985	555.700
Für Vorräte geleistete Anzahlungen		9.194	14.884
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.391.315</b>	<b>2.565.695</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17	1.648.991	3.017.588
<b>Summe Aktiva</b>		<b>9.709.513</b>	<b>13.036.324</b>



In TEUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		146	146
Emissionsagio		1.844.765	1.844.765
Rücklagen		193.852	217.788
Gewinnrücklagen		(621.651)	927.684
<b>Den Eigentümer der Gesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>		<b>1.417.112</b>	<b>2.990.383</b>
<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>495.951</b>	<b>703.094</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>18</b>	<b>1.913.063</b>	<b>3.693.477</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Unternehmensanleihen	19	3.735.550	4.211.305
Wandelanleihen	19	-	99.025
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	20	1.337.655	2.056.810
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		14.114	25.253
Derivative Finanzinstrumente	21	800	2.412
Pensionsrückstellungen		719	1.363
Leasingverbindlichkeiten	31	10.341	10.186
Sonstige Verbindlichkeiten		46	8.815
Passive latente Steuern	24	525.715	759.828
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5.624.940</b>	<b>7.174.997</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Unternehmensanleihen	19	498.496	399.047
Wandelanleihen	19	100.503	117.916
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	20	308.162	119.326
Sonstige Finanzverbindlichkeiten		1.915	1.915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		78.242	76.383
Sonstige Verbindlichkeiten	22	341.458	357.065
Rückstellungen	22	75.580	73.865
Leasingverbindlichkeiten	31	3.811	6.815
Erhaltene Anzahlungen	23	70.865	92.132
Passive Vertragsposten	13	13.924	36.109
Derivative Finanzinstrumente	21	6	38.227
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.492.962</b>	<b>1.318.800</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Verbindlichkeiten	17	678.548	849.050
<b>Summe Passiva</b>		<b>9.709.513</b>	<b>13.036.324</b>



**Thierry Beaudemoulin**

CEO

Genehmigt am: 24. April 2023

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	2022	2021
Umsatzerlöse	25	734.472	1.143.732
Betriebskosten	26	(972.194)	(1.131.964)
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>(237.722)</b>	<b>11.768</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	27	(148.925)	(122.762)
Sonstige Aufwendungen	28	(220.385)	(1.128.797)
Sonstige Erträge	29	96.834	183.680
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Anlageimmobilien	6	(761.851)	415.142
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>(1.272.049)</b>	<b>(640.969)</b>
Finanzertrag	30	95.718	133.091
Finanzaufwand	30	(631.048)	(515.560)
<b>Finanzergebnis</b>		<b>(535.330)</b>	<b>(382.469)</b>
Nettoerträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	8	208	758
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>(1.807.171)</b>	<b>(1.022.680)</b>
Ertragsteueraufwand	24	132.324	(142.327)
<b>Jahresergebnis</b>		<b>(1.674.847)</b>	<b>(1.165.007)</b>
Vom Jahresergebnis entfällt auf			
Eigentümer der Gesellschaft		(1.556.867)	(1.177.213)
Nicht beherrschende Anteile		(117.980)	12.206
<b>Jahresergebnis</b>		<b>(1.674.847)</b>	<b>(1.165.007)</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>(13,25)</b>	<b>(10,03)</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		<b>(13,21)</b>	<b>(10,03)</b>

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

# Konzerngesamt- ergebnisrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	2022	2021
<b>Jahresergebnis</b>		<b>(1.674.847)</b>	<b>(1.165.007)</b>
<b>Posten, die anschließend gegebenenfalls in Gewinn und Verlust umgegliedert werden</b>			
Erfolgswirksam erfasste Hedging-Rücklagen nach Steuern		-	1.117
Effektiver Anteil an der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Cash-flow-Hedges		387	(349)
Darauf entfallende Steuern		(57)	177
Währungsumrechnungsrücklage		(14.031)	28.363
Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet		(10.235)	(9.071)
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>(23.936)</b>	<b>20.237</b>
<b>Gesamtergebnis für das Jahr</b>		<b>(1.698.783)</b>	<b>(1.144.770)</b>
<b>Vom Gesamtergebnis entfällt auf:</b>			
Eigentümer der Gesellschaft		(1.580.803)	(1.156.976)
Nicht beherrschende Anteile		(117.980)	12.206
<b>Gesamtergebnis für das Jahr</b>		<b>(1.698.783)</b>	<b>(1.144.770)</b>

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

# Konzernkapitalflussrechnung

In TEUR	Anhang Ziffer	2022	2021
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>			
Jahresüberschuss		(1.674.847)	(1.165.007)
<b>Abzüglich:</b>			
Abschreibungen		20.165	19.649
Gewinn aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien		(21.818)	-
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien	6	761.851	(415.142)
Nicht zahlungswirksame sonstige Erträge und Aufwendungen		163.711	988.929
Veränderung der aktiven Vertragsposten		(4.625)	80.496
Veränderung der passiven Vertragsposten		(22.185)	10.239
Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden		(209)	(758)
Finanzergebnis	30	535.330	382.469
Ertragsteueraufwand	24	(132.324)	142.327
Anteilsbasierte Vergütung		369	756
Veränderung der kurzfristigen mieterbezogenen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		3.573	(1.382)
Nettoveränderung der langfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben aus der Veräußerung von Eigentumswohnungen		818	4.041
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		(27.360)	(32.942)
Veränderung der sonstigen Forderungen		(102.520)	(3.079)
Veränderung der Vorräte		447.891	382.396
Veränderung der erhaltenen Anzahlungen		(21.267)	(258.635)
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		(185.410)	(66.974)
Veränderung der sonstigen Verbindlichkeiten		148.419	(304.188)
Gezahlte Ertragsteuern		(27.779)	(39.435)
<b>Nettozahlungsmittel aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>(138.217)</b>	<b>(276.240)</b>
<b>Cashflows aus Investitionstätigkeit</b>			
Erwerb von/Investitionen in Anlageimmobilien	6	(168.865)	(272.819)
Geleistete Anzahlungen auf Erwerb von Anlageimmobilien		10.200	(188)
Gewährung langfristiger Darlehen		-	(10.263)

In TEUR	Anhang Ziffer	2022	2021
Einzahlungen aus Veräußerung von Anlageimmobilien		1.365.134	1.541.386
Einzahlungen aus Portfolioveräußerungen		244.972	-
Investment in Finanzinstrumente		-	(270.450)
Erwerb von/Investitionen in Sachanlagen		(1.221)	(3.951)
Zinseinnahmen		10.750	10.752
Einzahlungen aus Veräußerung von Finanzinstrumenten		67.878	129.284
Einzahlungen aus Verkauf von Sachanlagen		175	4.335
Rückzahlung langfristiger Darlehen		952	-
Erwerb von sonstigen Anteilen		-	1.114
Nettoveränderung der kurzfristigen eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben		(4.388)	4.474
<b>Nettozahlungsmittel aus Investitionstätigkeit</b>		<b>1.525.587</b>	<b>1.133.674</b>
<b>Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>			
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen		(91.309)	(41.925)
Rückzahlung von Anleihen		(582.260)	(1.051.562)
Erhaltene langfristige Darlehen	20	74.809	837.466
Tilgung der langfristigen Darlehen	20	(726.020)	(1.910.915)
Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen, netto	19	162.518	1.951.053
Erhaltene kurzfristige Darlehen	20	-	314.999
Im Voraus fällige für Kreditfazilitäten gezahlte Gebühren		(560)	(2.114)
Tilgung der kurzfristigen Darlehen	20	-	(370.386)
Gezahlte Zinsen		(173.605)	(306.470)
Zahlung von Leasingverbindlichkeiten	31	(4.727)	(9.238)
Transaktionskosten		(28.215)	(14.179)
Vorausgezahlte Finanzierungskosten		(1.100)	(4.441)
Steuerzahlungen		-	(15.994)
Ausgeschüttete Dividende		-	(54.054)
<b>Nettozahlungsmittel aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>(1.370.469)</b>	<b>(677.760)</b>
<b>Veränderungen der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Berichtsperiode</b>		<b>16.901</b>	<b>179.674</b>
<b>Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>(185.616)</b>	<b>-</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Anfang der Berichtsperiode</b>		<b>555.700</b>	<b>376.026</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>386.985</b>	<b>555.700</b>

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklagen	Währungsumrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2022</b>	<b>146</b>	<b>1.844.765</b>	<b>573</b>	<b>24.803</b>	<b>315.746</b>	<b>(123.334)</b>	<b>927.684</b>	<b>2.990.383</b>	<b>703.094</b>	<b>3.693.477</b>
Jahresergebnis	-	-	-	-	-	-	(1.556.867)	(1.556.867)	(117.980)	(1.674.847)
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	330	(14.031)	-	(10.235)	-	(23.936)	-	(23.936)
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>330</b>	<b>(14.031)</b>	<b>-</b>	<b>(10.235)</b>	<b>(1.556.867)</b>	<b>(1.580.803)</b>	<b>(117.980)</b>	<b>(1.698.783)</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>										
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel (Anhang Ziffer 5D)	-	-	-	-	-	-	7.163	7.163	(89.163)	(82.000)
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	369	369	-	369
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>146</b>	<b>1.844.765</b>	<b>903</b>	<b>10.772</b>	<b>315.746</b>	<b>(133.569)</b>	<b>(621.651)</b>	<b>1.417.112</b>	<b>495.951</b>	<b>1.913.063</b>

Der beigegefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Emissionsagio	Hedgingrücklagen	Währungsumrechnungsrücklage	Andere Kapitalrücklagen	Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, FVTOCI	Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 1. Januar 2021</b>	<b>146</b>	<b>1.892.145</b>	<b>(372)</b>	<b>(3.560)</b>	<b>264.903</b>	<b>(114.263)</b>	<b>2.086.788</b>	<b>4.125.787</b>	<b>774.192</b>	<b>4.899.979</b>
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>										
Jahresergebnis	-	-	-	-	-	-	(1.177.213)	(1.177.213)	12.206	(1.165.007)
Sonstiges Gesamtergebnis im Berichtsjahr, nach Steuern	-	-	945	28.363	-	(9.071)	-	20.237	-	20.237
<b>Gesamtergebnis im Geschäftsjahr</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>945</b>	<b>28.363</b>	<b>-</b>	<b>(9.071)</b>	<b>(1.177.213)</b>	<b>(1.156.976)</b>	<b>12.206</b>	<b>(1.144.770)</b>
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Transaktionen mit Eigentümern</b>										
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Kontrollwechsel (Anhang Ziffer 5)	-	6.674	-	-	-	-	17.212	23.886	(27.661)	(3.775)
Veränderung des Konsolidierungskreises im Zusammenhang mit Verkauf	-	-	-	-	50.843	-	141	50.984	(55.643)	(4.659)
Ausgeschüttete Dividende	-	(54.054)	-	-	-	-	-	(54.054)	-	(54.054)
Anteilsbasierte Vergütung	-	-	-	-	-	-	756	756	-	756
<b>Fehlerkorrektur nach IAS 8</b>										
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>146</b>	<b>1.844.765</b>	<b>573</b>	<b>24.803</b>	<b>315.746</b>	<b>(123.334)</b>	<b>927.684</b>	<b>2.990.383</b>	<b>703.094</b>	<b>3.693.477</b>

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

## Ziffer 1 – Adler Group S.A.

Die Adler Group S.A. („Gesellschaft“ oder „Adler Group“ oder „Konzern“) ist eine Société anonyme (Aktiengesellschaft) nach luxemburgischem Recht. Die Anschrift des Gesellschaftssitzes lautet 55 Allée Scheffer, L-2520 Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.

Die Gesellschaft ist auf den Erwerb, die Verwaltung und die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern spezialisiert und fokussiert. Verantwortung übernimmt die Adler Group S.A. nicht nur für den Zustand ihrer Wohnungen und Gebäude, sondern auch für die Mieter, die Mitarbeiter der Gesellschaft und das Umfeld ihrer Objekte. Das Portfolio der Adler Group S.A. und ihrer Tochtergesellschaften liegt innerhalb oder in den Randlagen städtischer Ballungsräume. Ein wesentlicher Teil des Portfolios befindet sich in Berlin. Mit der Akquisition der Consus Real Estate AG hat die Adler Group eine Wohnimmobilienplattform geschaffen, die die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette abdeckt, vom Erwerb von Grundstücken über Planung und Entwicklung von Projekten bis hin zur Verwaltung von Immobilien und Vermietung von Wohneinheiten in ganz Deutschland.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 für das an diesem Datum endende Jahr umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften (im Folgenden zusammen als „Konzern“ bezeichnet).

## Ziffer 2 – Grundlagen der Erstellung

### A. Übereinstimmungserklärung

Der vorliegende Konzernabschluss für das Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2022 wurde in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union (EU) übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) erstellt.

Der Konzernabschluss wurde vom Verwaltungsrat am 25. April 2023 zur Veröffentlichung freigegeben.

### B. Funktionale Währung und Berichtswährung

Dieser Konzernabschluss wurde in Euro aufgestellt, der funktionalen Währung des Konzerns. Sofern nicht anderweitig angegeben, wurden alle in Euro („EUR“) angegebenen Finanzinformationen auf den nächsten Tausenderbetrag aufgerundet. Aufgrund von Rundungsdifferenzen können die Zahlen in den Tabellen und im Fließtext von den exakt berechneten Beträgen abweichen.

### C. Bewertungsgrundlage

Der Konzernabschluss ist grundsätzlich nach dem Anschaffungskostenprinzip erstellt; eine Ausnahme hiervon bilden insbesondere Anlageimmobilien, sonstige finanzielle Vermögenswerte, sonstige Finanzverbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

### D. Geschäftszyklus

Der Konzern hat die folgenden Geschäftszyklen:

- Eigentum und Betrieb von Wohn- und Gewerbeeinheiten: Der Geschäftszyklus umfasst ein Jahr.
- Verkauf von Einheiten als separate Eigentumswohnungen: Der Geschäftszyklus umfasst bis zu drei Jahre.
- Verkauf von Projektentwicklungen: Der Geschäftszyklus umfasst bis zu drei Jahre.

Infolgedessen beziehen die kurzfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten auch Posten mit ein, deren Realisierung innerhalb des Geschäftszyklus dieser Geschäftstätigkeiten von bis zu drei Jahren geplant und antizipiert ist.

### E. Die Coronapandemie und ihre Auswirkungen auf den Konzern

Nach dem Ausbruch des Coronavirus im Dezember 2019 war in vielen Regionen der Welt und auch in Deutschland



ein Konjunkturrückgang zu verzeichnen. Als Reaktion auf die Risiken der Pandemie für das Gesundheitssystem und zum Schutz besonders vulnerabler Personengruppen wurden zahlreiche staatliche Maßnahmen zur Eindämmung einer weiteren Ausbreitung des Virus ergriffen, die schwerwiegende negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland haben. Das Jahr 2022 zeigte sich von einer schrittweisen Aufhebung dieser Maßnahmen geprägt. Anhaltende Probleme in den Lieferketten führten jedoch weiterhin zu Engpässen bei der Versorgung mit Rohstoffen und anderen Ausgangsprodukten und damit zu Preissteigerungen.

#### **Risiken und Exposure des Konzerns in Bezug auf die Coronapandemie**

Der Konzern könnte Risiken ausgesetzt sein, die sich aus einer Beeinträchtigung der Zahlungsfähigkeit von gewerblichen und privaten Mietern ergeben. Risiken für die Projektentwicklungen des Konzerns ergeben sich aus Unterbrechungen der globalen Lieferketten, die zu weiteren Verzögerungen im Baufortschritt führen, sowie aus Preissteigerungen bei Baumaterialien.

#### **Spezifische Auswirkungen der Coronapandemie auf das Betriebsergebnis des Konzerns**

Die Auswirkungen der Pandemie auf die Geschäftsaktivitäten, auf die Bewertung sämtlicher Aktiva und Passiva und auf die Fähigkeit der Adler Group, positive Ergebnisse aus Forward Sales und Vorabverkäufen von Projektentwicklungen zu erzielen, wird fortlaufend bewertet. Die im vorliegenden Konzernabschluss angegebenen Werte der Anlageimmobilien, Projekte, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider.

Die Probleme in den globalen Lieferketten belasteten die Bauaktivitäten des Konzerns und hatten negative Auswirkungen auf die Rentabilität und den Wert der Projektentwicklungen.

Das Gewerbeimmobilienportfolio der Adler Group war stark von der Pandemie betroffen, aber die Entwicklung der entsprechenden Rentabilität und Werte hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsergebnisse des Konzerns.

Im Hinblick auf die Rentabilität und den Wert ihrer Wohnimmobilien verzeichnete die Adler Group keine wesentlichen Auswirkungen der Coronapandemie.

#### **F. Der Ukraine Konflikt und seine Auswirkungen auf den Konzern**

Nach dem Einmarsch der Russischen Föderation in die Ukraine am 24. Februar 2022 einigten sich die Bundesregierung und die Europäische Union auf umfassende Wirtschaftssanktionen gegen Russland, die auch in Deutschland die Energiepreise in die Höhe trieben. Ob und in welchem Umfang weitere Sanktionen beschlossen werden bzw. ob sich der Konflikt weiter verschärfen wird, ist derzeit nicht absehbar. Alle Schätzungen und Angaben zu den Auswirkungen des Ukraine Konflikts basieren auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts verfügbaren Informationen und sind möglichen zukünftigen Änderungen unterworfen.

#### **Risiken und Exposure des Konzerns in Bezug auf den Ukraine Konflikt**

Da Energiepreiserhöhungen in der Regel weitergegeben werden, hat der Anstieg der Energiepreise keinen wesentlichen Einfluss auf die Rentabilität und den Wert des Wohnimmobilienportfolios der Adler Group. Dem Ausfallrisiko in Bezug auf Mieter wird durch angemessene Wertberichtigungen auf die Forderungen des Konzerns gegenüber Mietern Rechnung getragen.

Risiken für die Projektentwicklungen des Konzerns ergeben sich aus weiteren Unterbrechungen der globalen Lieferketten, die zu weiteren Verzögerungen im Baufortschritt führen, sowie aus Preissteigerungen.

Marktschwankungen und Sanktionen gegen Investoren aus der Russischen Föderation erschweren die Refinanzierung. Zum 17. April 2023 schloss der Konzern mit den Anleihegläubigern eine Vereinbarung, die die Finanzierung für die nächsten Jahre sicherstellt. Somit ist das Risiko durch Verwerfungen aufgrund des Ukraine Konflikts relativ gering.

### **Spezifische Auswirkungen der Ukraine Krise auf das Betriebsergebnis des Konzerns**

Die Adler Group bewertet kontinuierlich, welche Auswirkungen der Ukraine Konflikt möglicherweise auf ihre Rentabilität und den Wert ihrer Assets haben könnte.

Die Werte ihrer Anlageimmobilien, Verträge, Vorräte und finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider.

### **G. Anwendung von Schätzungen, Ermessensausübung und Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert**

Bei der Aufstellung dieses Konzernabschlusses hat das Management Ermessensausübungen, Schätzungen und Annahmen vorgenommen, die Auswirkungen auf die Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns und die berichteten Zahlen bezüglich der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen haben. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen und die zugrundeliegenden Annahmen werden laufend überprüft. Korrekturen von Schätzungen werden prospektiv erfasst.

#### **Ermessensausübung und Anwendung von Schätzungen**

Informationen über die bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einbezogene Ermessensausübung, Annahmen und Schätzungsunsicherheiten, die sich wesentlich auf die im Konzernabschluss

erfassten Werte auswirken, sind in den folgenden Ziffern des Anhangs zu finden:

- **Ziffer 5 – Akquisition von Unternehmen, die Immobilien halten (Ermessensausübung)**

Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält („Immobilien-gesellschaft“), beurteilt der Konzern zum Zwecke der bilanziellen Behandlung der Transaktion nach seinem Ermessen, ob es sich um ein Unternehmen oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt. Bei der Ermittlung, ob es sich bei einer Immobilien-gesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft der Konzern unter anderem die Art der in der Immobilien-gesellschaft bestehenden Prozesse, einschließlich des Umfangs und der Art der Verwaltungs-, Sicherheits-, Reinigungs- und Instandhaltungsdienstleistungen, die den Mietern bereitgestellt werden.

- **Ziffer 12 – Werthaltigkeitsprüfung der Geschäfts- oder Firmenwerte (Ermessensausübung)**

Die Bestimmung des erzielbaren Betrags beruht auf Annahmen und Schätzungen, insbesondere in Bezug auf die zukünftige Ergebnisentwicklung und nachhaltigen Wachstumsraten. Wir verweisen auf Anhang Ziffer 12.

- **Ziffer 6 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert**

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio zum 31. Dezember 2022 wurde im Wesentlichen durch den Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf die Standorte und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Der beizulegende Zeitwert der im Bau befindlichen Anlageimmobilien (Projektentwicklung) wurde durch den unabhängigen Branchenexperten NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf die Standorte und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt.

Die Bewertung der Anlageimmobilien im Bestandsportfolio stützt sich auf Annahmen in Bezug auf Mie-

ten, Wachstum der Marktmieten, Leerstände, Instandhaltungskosten und Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze. Die Anlageimmobilien in der Projektentwicklungsphase werden nach der Restwertmethode bewertet, welche sich auf Annahmen zu den verbleibenden Bau- und Finanzierungskosten, Schätzungen zu den künftigen Mieterträgen sowie zu den Diskontierungs-/Kapitalisierungszinssätzen stützt. Auch wenn diese Annahmen die zum Bewertungsstichtag herrschenden Bedingungen so genau wie möglich wiedergeben sollen und sich zu diesem Zweck auf die aktuellsten und relevantesten verfügbaren Marktdaten stützen, sind sie dennoch mit Unsicherheiten behaftet. Die Marktdaten, auf denen die Annahmen beruhen, können sich ändern und in der Zukunft entweder zu positiven oder zu negativen Wertberichtigungen führen, welche durch Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der Anlageimmobilien Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust in der Berichtsperiode, in der diese Schätzungen vorgenommen werden, hätten. Zudem sind die sich in der Entwicklung befindlichen Anlageimmobilien in Bezug auf ihre Größe, ihren Standort, das regulatorische Umfeld und die verschiedenen Nutzungsarten jeweils einzigartig. Daher gibt es keine vergleichbaren Transaktionspreise; die Anwendung der Restwertmethode stützt sich dabei eher auf die Annahmen, die speziell für das zu entwickelnde Objekt getroffen wurden.

- **Ziffer 8/3 – Analyse der Beherrschungsverhältnisse**  
Bei der Prüfung der Beherrschungsverhältnisse über seine Beteiligungsunternehmen erfolgt eine Ermessensausübung des Konzerns. Der Konzern untersucht für diese Beurteilung die Struktur und die Merkmale der Beteiligungsunternehmen, ihre maßgeblichen Tätigkeiten und Gesellschaftsverträge sowie die potenziellen Stimmrechte. Im Rahmen dieser Untersuchung entscheidet der Konzern nach seinem Ermessen, ob er aktuell maßgebliche Tätigkeiten in den Beteiligungsunternehmen bestimmen kann, ob seine Rechte in diesen Unternehmen wesentlich sind und Verfügungsmacht über das Beteiligungsunternehmen bieten und ob er seine Verfügungsmacht

nutzen kann, um die Erträge aus den Beteiligungen zu beeinflussen. Wird eine Beherrschung festgestellt, so kann dies die Konsolidierung der Aktiva, Passiva und Geschäftsergebnisse der Beteiligungsunternehmen beeinflussen.

- **Ziffer 8/3 – Analyse des maßgeblichen Einflusses**  
Bei der Prüfung des maßgeblichen Einflusses über seine Beteiligungsunternehmen erfolgt eine Ermessensausübung des Konzerns. Der Konzern untersucht für diese Beurteilung seine Stimmrechte im Beteiligungsunternehmen, ob er in den Verwaltungsgremien vertreten ist, die relative Größe und Verteilung der Anteile anderer Gesellschafter und das Bestehen potenzieller Stimmrechte, die derzeit ausübbar oder wandelbar sind. Im Rahmen dieser Untersuchung entscheidet der Konzern nach seinem Ermessen, ob es in seiner Verfügungsmacht steht, die finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens zu beeinflussen. Wird ein maßgeblicher Einfluss festgestellt, so kann das zur Bilanzierung der Aktiva, Passiva und Geschäftsergebnisse des Beteiligungsunternehmens nach der Equity-Methode führen.
- **Ziffer 19/20/21 – (Schätzungen) bezüglich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert**  
Eigenständige derivative Finanzinstrumente, die im Wesentlichen Zinssicherungsinstrumente umfassen, werden durch die finanzierende Bank berechnet und durch das Management überprüft. Es besteht das Risiko, dass derivative Finanzinstrumente nicht adäquat bewertet werden, da der Konzern über die von der kreditgebenden Bank gemachte Einschätzung des Kreditrisikos und darüber, ob die Bank angemessene Marktbeobachtungen für die anderen Variablen herangezogen hat, Ermessen ausüben muss. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Schätzungen anpasst, was aufgrund der Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente Auswirkungen auf den Gewinn oder Verlust in der Berichtsperiode, in der diese Schätzungen vorgenommen werden, hätte.

In einigen Fällen enthalten Anleihen und Darlehen, die der Konzern begibt, eingebettete derivative Finanzinstrumente, die getrennt von ihrem Basisvertrag erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Zu diesen eingebetteten derivativen Finanzinstrumenten gehören die Wandlungsoption in Wandelanleihen oder Kündigungsoptionen, die es dem Konzern ermöglichen, die jeweiligen Anleihen vor dem eigentlichen Fälligkeitstermin zurückzuzahlen. Diese Optionen werden mithilfe eines Optionspreismodells (Binomialmodell) bewertet. Die wichtigsten Inputfaktoren im verwendeten Optionspreismodell sind die erwartete Volatilität und der risikofreie Zinssatz, insofern handelt es sich im Wesentlichen um nichtbeobachtbare Inputfaktoren.

- **Anhang Ziffer 24 – Ungewisse Steuerpositionen (Ermessensausübung)**

Diese Ungewissheit bezieht sich auf den Grad an Sicherheit, mit dem die Steuerannahmen des Konzerns akzeptiert werden (ungewisse Steuerpositionen) und das damit verbundene Risiko von zusätzlichen Steuer- bzw. Zinsaufwendungen. Dies basiert auf der Auswertung einer Reihe von Faktoren, darunter Auslegungen der Steuergesetze und die Erfahrungswerte des Konzerns. Gegebenenfalls können neue Informationen dazu führen, dass der Konzern seine Ermessensausübung anpasst, wodurch die Erfassung eines zusätzlichen Ertragsteueraufwands in der Berichtsperiode, in der eine solche Veränderung der Ermessensausübung erfolgt, erfasst wird.

- **Anhang Ziffer 24 – (Schätzungen) bezüglich der Verwendung von Verlustvorträgen**

Aktive latente Steuern werden für steuerliche Verlustvorträge angesetzt, soweit wahrscheinlich ist, dass die Verlustvorträge mit zukünftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Diese Beurteilung basiert auf Schätzungen und Annahmen und kann außerdem auch eine Reihe von Ermessensausübungen bezüglich zukünftiger Vorkommnisse enthalten. Der Konzern kann neue Erkenntnisse gewinnen, nach denen eine Änderung der Schätzungen bezüglich der Verwendung von bestehenden Steueransprüchen erforderlich wird; solche Änderungen der aktiven laten-

ten Steuern wirken sich auf den Steuerertrag bzw. die Steueraufwendungen in der Periode aus, in der die Schätzungsänderung vorgenommen wird.

- **Ziffer 25 – Erfassung von Umsatzerlösen**

Die Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen und die Erträge aus Projektentwicklungen beruhen zu einem erheblichen Anteil auf Schätzungen und Ermessensausübungen des Managements.

Die Erträge aus Projektentwicklungen stammen aus Forward Sales, deren Preis anhand der Messung des Projektfortschritts und erwarteter Umsatzerlöse auf Basis der Projektkalkulation ermittelt wird. Die Projektkalkulation stützt sich auf Schätzungen und Annahmen des Managements. Der Konzern ermittelt den Fertigstellungsgrad der Projektentwicklungen zum jeweiligen Bilanzstichtag anhand der Cost-to-Cost-Methode. Die angefallenen Kosten werden daher mit den gesamten Projektkosten in Bezug auf den eigentlichen Geschäftsplan verglichen. Die Margen der einzelnen Projekte werden ebenfalls individuell berechnet, wobei der in der Forward Sale-Vereinbarung für jede Immobilie im Vorratsvermögen vereinbarte Preis berücksichtigt wird. Der in der Forward Sale-Vereinbarung vereinbarte Preis unterliegt üblicherweise zukünftigen Unsicherheiten, wie garantierten Vermietungsquoten oder Preisänderungsmechanismen, die anhand der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts geschätzt werden. Da die Preisänderungsmechanismen hauptsächlich von Vermietungszielen abhängen, deren Erreichung im gegenwärtigen Marktumfeld relativ sicher ist, sind negative Anpassungen der Umsatzerlöse unwahrscheinlich.

Gleichermaßen unterliegen auch die Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen den Schätzungen und Annahmen des Managements. Umsatzerlöse werden zum vertraglich vereinbarten Transaktionspreis erfasst und können teilweise auf Managementschätzungen basieren, z. B. in Bezug auf die Beträge und Zeitpunkte der bedingten Gegenleistungen und variablen Komponenten. Das Management bewertet die Wahrscheinlichkeiten der möglichen Szenarien zu jedem Bilanzstichtag neu. Darüber hinaus können bei Veräußerungen im

Rahmen von Share Deals Ermessensausübungen erforderlich sein, um zu bestimmen, wann der Übergang der Verfügungsgewalt unter Anwendung der jeweiligen Standards (z. B. IFRS 15/IFRS 10) stattgefunden hat.

- **Ziffer 25 – Prinzipal/Agent-Aspekte in Vertragsbeziehungen (Ermessensausübung)**

Der Konzern versorgt die Mieter mit Nebenleistungen, im Wesentlichen Mietnebenkosten, die er den Mietern weiterberechnet. Bei der Überlegung, ob der Konzern bei der Bereitstellung der Dienstleistungen an Mieter als Prinzipal oder Agent handelt, ist Ermessensausübung erforderlich. Der Konzern prüft die in IFRS 15 enthaltenen Hinweise, um festzustellen, ob er als Konzern vornehmlich für die Erfüllung der Leistungsversprechen verantwortlich ist (also das Risiko der Nichterfüllung in Verbindung mit diesen Dienstleistungen übernommen hat). Bei den Nebenleistungen hat der Konzern festgestellt, dass er vornehmlich für die Erfüllung der Leistungsversprechen verantwortlich ist, insbesondere aufgrund des von der Gesellschaft übernommenen Nichterfüllungs- und Bestandsrisikos. Daher handelt der Konzern in Bezug auf zugesagte Nebenleistungen als Prinzipal und erfasst die Umsatzerlöse in Höhe des Bruttobetrags der Gegenleistung.

### **Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts und des Nettoveräußerungswerts**

Die Aufstellung des Abschlusses erfordert vom Konzern die Feststellung des beizulegenden Zeitwerts bestimmter Vermögenswerte und Schulden. Weitere Informationen über die Annahmen, die für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts herangezogen wurden, sind in den folgenden Ziffern des Anhangs zu finden:

- Ziffer 6 – Anlageimmobilien
- Ziffer 17 – Langfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- Ziffer 32 – Finanzinstrumente

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der

Nettoveräußerungswert von Vorräten ist der erwartete Verkaufserlös im normalen Geschäftsgang, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten (Restwertmethode). Die verbleibenden Baukosten sowie die zukünftigen Verkaufserlöse sind wesentliche Inputfaktoren für die Bestimmung des Nettoveräußerungswerts. Auch wenn diese Annahmen die zum Bewertungsstichtag herrschenden Bedingungen so genau wie möglich wiedergeben sollen und sich zu diesem Zweck auf die aktuellsten und relevantesten verfügbaren Marktdaten stützen, sind sie dennoch mit Unsicherheiten behaftet. Die den Annahmen zugrunde liegenden Marktdaten könnten sich ändern und zu einer ergebniswirksamen Abschreibung in der Periode führen, in der eine solche Änderung der Schätzungen erfolgt. Darüber hinaus ist jede Immobilie im Vorratsvermögen in Bezug auf ihre Größe, Lage, regulatorischen Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten weitgehend einzigartig. Es stehen daher keine vergleichbaren Transaktionspreise zur Verfügung, weshalb man sich bei der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts eher auf die speziell für diese Immobilie getroffenen Annahmen stützt.

Bei der Bewertung der Werthaltigkeit in Bezug auf ausstehende Salden aus den Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen, für die zugrunde liegende Sicherheiten vorhanden sind, wird der beizulegende Zeitwert dieser Sicherheiten als Grundlage für die oben beschriebenen Ermessensentscheidungen und Schätzungen des Managements verwendet.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten oder Schulden zieht der Konzern soweit wie möglich beobachtbare Marktdaten heran. Die beizulegenden Zeitwerte werden aufgrund der für die Bewertungstechnik verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen einer Bewertungshierarchie eingeordnet:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten notierte Preise (unverändert) für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten.
- 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 beobachten lassen.

- Stufe 3: Inputfaktoren für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (nicht beobachtbare Inputfaktoren).

## H. Erstmalige Anwendung neuer Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen

Die folgenden neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen waren 2022 erstmals verpflichtend anzuwenden und wurden berücksichtigt:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Datum des Inkrafttretens <sup>1)</sup>	Datum des Inkrafttretens der erstmalig verpflichtenden Anwendung in der EU <sup>1)</sup>
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	01.01.2022
Änderungen an IAS 16	Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022	01.01.2022
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrages	01.01.2022	01.01.2022
Jährliche Verbesserungen 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.

### IFRS 3, IAS 16 und IFRS 37

Die Änderungen an IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen stellen klar, welche Kosten der Vertragserfüllung zu berücksichtigen sind. Sie legen fest, dass die Kosten für die Identifizierung von belastenden Verträgen sowohl direkte Kosten enthalten als auch indirekte Kosten, die sich direkt auf den Vertrag beziehen.

Die Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse beziehen sich ausschließlich auf die Anpassung von Verweisen auf das Rahmenkonzept.

Die Änderungen an IAS 16 Sachanlagen stellen klar, dass Kosten und Umsatzerlöse aus der Herstellung und dem Verkauf von Artikeln, die in der Bauphase einer Immobilie produziert werden, erfolgswirksam im Betriebsergebnis bilanziert werden müssen.

### Jährliche Verbesserungen 2018–2020

Die jährlichen Verbesserungen enthalten unwesentliche Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41.

### Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht übernommen wurden

Die folgenden Standards, Interpretationen und Änderungen waren für das Geschäftsjahr 2022 nicht verpflichtend anzuwenden, und der Konzern hat sich nicht für eine vorzeitige Anwendung entschieden. Nach einer vorläufigen Bewertung erwartet Konzern keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die nachstehende Tabelle bietet einen Überblick über die entsprechenden Änderungen und die Zeitpunkte, ab denen sie verbindlich anzuwenden sind:

Relevante neue Standards, Interpretationen und Änderungen an bestehenden Standards und Interpretationen		Stand der Übernahme der IFRS in der EU	Datum des Inkrafttretens für den Konzern
<b>Änderungen an Standards</b>			
IAS 1	Darstellung des Abschlusses und IFRS Practice Statements 2: Angabe der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	übernommen am 03.03.2022	01.01.2023
IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	noch ausstehend	offen
IAS 8	Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	übernommen am 03.03.2022	01.01.2023
IAS 12	Ertragsteuern: Ansatz von aktiven und passiven latenten Steuern aus einer einzelnen Transaktion	übernommen am 11.08.2022	01.01.2023
IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion	noch ausstehend	01.01.2024
IFRS 17	Versicherungsverträge: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	übernommen am 08.09.2022	01.01.2023
<b>Neue Standards</b>			
IFRS 17	Versicherungsverträge	übernommen am 23.11.2021	01.01.2023

## I. Unsicherheiten bezüglich der Unternehmensfortführung

Normalerweise reicht die betriebliche Ertragskraft der Gesellschaft aus, um die laufenden Kosten, einschließlich der anfallenden Zinsen, zu decken. Sie reicht aber nicht aus, um die Rückzahlung von ausstehenden Anleihen oder anderen Fremdfinanzierungen zu leisten. Im Jahr 2022 beeinträchtigten bestimmte finanzielle Covenants die Möglichkeiten des Konzerns, neues Fremdkapital aufzunehmen und anstehende Fälligkeiten zu refinanzieren.

Der Konzern war im Berichtsjahr aufgrund der nahenden Fälligkeit, beispielsweise der vorrangig unbesicherten Anleihen der Adler RE, in einer kritischen Liquiditätssituation. Hätte zum Beispiel die Adler RE die fälligen Anleihen 2023 nicht zurückzahlen können, wären die Gläubiger aus mehreren Finanzierungen aufgrund von Drittverzugsklauseln berechtigt gewesen, ihre Finanzierungsverträge zu kündigen und die entsprechenden Forderungen sofort

fällig zu stellen. Eine solche nicht einvernehmliche und unkoordinierte Fälligkeitstellung von ausstehenden Schulden hätte zu einer erheblichen Wertvernichtung führen können, da der Konzern aufgrund der Liquiditätssituation und der Schwierigkeit, Vermögenswerte in der erforderlichen Geschwindigkeit zu angemessenen Preisen zu verkaufen, nicht in der Lage gewesen wäre, die Schulden zu diesen vorgezogenen Fälligkeitsterminen zurückzuzahlen. In diesem Szenario wären die Verwaltungsratsmitglieder der Emittentinnen gesetzlich verpflichtet gewesen, den Konkurs oder die Insolvenz der betreffenden Konzerngesellschaften zu beantragen.

Aufgrund der oben genannten Risiken hat der Konzern einen Restrukturierungsplan entwickelt, der die erfolgreiche Umsetzung von Änderungen an den vorrangig unbesicherten Anleihen und eine umfassende Restrukturierung des Konzerns ermöglichen soll.

Am 12. April 2023 wurde der Restrukturierungsplan vom High Court of Justice für England und Wales genehmigt. Gemäß dem Restrukturierungsplan sehen die Änderungen der Bedingungen der vorrangig unbesicherten Anleihen Folgendes vor:

- Erhöhung des Zinssatzes um 2,75 % bis zum 31. Juli 2025; danach wird der Zinssatz wieder auf das ursprüngliche Niveau zurückgesetzt
- Verlängerung der Laufzeit der am 26. Juli 2024 fälligen unbesicherten 400.000.000 EUR Anleihe zu einem Zinssatz von 1,500 % bis zum 31. Juli 2025
- Änderungen, die die Aufnahme bestimmter Finanzverbindlichkeiten – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen wie die Aufnahme einer Fremdfinanzierung in Höhe von 937.500.000 EUR im Rahmen von vier endfälligen Darlehen (das „New Money Funding“) zur Refinanzierung bestimmter bestehender Finanzverbindlichkeiten – durch den Konzern einschränken
- Änderungen der Berichtspflichten, die eine vorübergehende Erleichterung der für den Konzern geltenden Berichtspflichten vorsehen
- Änderungen bestimmter weiterer Einschränkungen, um die neue Kapitalstruktur und Liquiditätslage des Konzerns zu unterstützen.

Der Restrukturierungsplan und die damit einhergehenden Änderungen stellen die für die Bedienung der demnächst fällig werdenden Finanzverbindlichkeiten erforderliche Liquidität bereit, stabilisieren den Geschäftsbetrieb und ermöglichen somit die Unternehmensfortführung

## Ziffer 3 – Konsolidierungsgrundlagen

### Konsolidierungsmethoden

Der Konzernabschluss umfasst die Gesellschaft und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn ihm variable Erträge aus seiner Beteiligung an dem Unternehmen zustehen oder er ein Anrecht auf diese hat und die Möglichkeit hat,

diese Erträge durch seine Befugnis über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse der Tochtergesellschaften sind ab dem Datum, an dem die Beherrschung beginnt, bis zum Datum, an dem die Beherrschung endet, in den Konzernabschluss integriert.

Neben der Gesellschaft sind 515 Tochtergesellschaften (2021: 568) in diesem Konzernabschluss abgebildet.

Beim Erwerb eines Unternehmens, das Immobilien hält („Immobilien-gesellschaft“), entscheidet der Konzern nach eigenem Ermessen, ob es sich um den Erwerb eines Unternehmens oder einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden handelt, um so die bilanzielle Behandlung der Transaktion zu bestimmen. Bei der Ermittlung, ob es sich bei einer Immobilien-gesellschaft um ein Unternehmen handelt, prüft der Konzern unter anderem die Art der in der Immobilien-gesellschaft bestehenden Prozesse, einschließlich des Umfangs und der Art der Verwaltungs-, Sicherheits-, Reinigungs- und Instandhaltungsdienstleistungen, die den Mietern bereitgestellt werden. Bei Transaktionen, in denen die erworbene Gesellschaft ein Unternehmen ist, wird die Transaktion als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 behandelt.

Bei Transaktionen, in denen die erworbene Immobilien-gesellschaft kein Unternehmen ist, werden die Anschaffungskosten, einschließlich Transaktionskosten, auf Basis der relativen Zeitwerte der erworbenen identifizierten Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt anteilig diesen Vermögenswerten und Schulden zugeordnet. In diesem Fall werden keine Geschäfts- oder Firmenwerte und keine latenten Steuern auf die zum Erwerbszeitpunkt bestehende temporäre Differenz erfasst.

Konzerninterne Salden und Transaktionen sowie unrealisierte Erträge und Aufwendungen, die sich aus konzern-internen Transaktionen ergeben, werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie unrealisierte Gewinne, jedoch nur insoweit als keine Anzeichen für Wertminderung erkennbar ist.



Die nicht beherrschenden Anteile sind Eigenkapitalbeteiligungen an Tochtergesellschaften, die der Gesellschaft weder direkt noch indirekt zugerechnet werden können. Gewinne oder Verluste und sonstige Bestandteile des sonstigen Gesamtergebnisses werden den Eigentümern der Gesellschaft und den nicht beherrschenden Anteilen zugerechnet.

Bei Änderungen des Konsolidierungskreises ohne Verlust der Beherrschung (etwa durch eine Erhöhung bzw. Verringerung der Beteiligungsquote) passt die Adler Group die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile an, um die Änderungen der relativen Anteile an den Tochtergesellschaften im Einklang mit IFRS 10.B96 widerzuspiegeln. Die daraus resultierenden Gewinne oder Verluste werden innerhalb des den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnenden Eigenkapitals ausgewiesen.

Eine vom Konzern auf nicht beherrschende Anteile gewährte Verkaufsoption, die durch einen Ausgleich in bar oder andere Finanzinstrumente erfüllt wird, wird auf der Passivseite zum Barwert des Ausübungskurses erfasst. In Folgeperioden werden die Wertänderungen der Verbindlichkeiten und Dividenden, die in Bezug auf Verkaufsoptionen an nicht beherrschende Anteile ausgeschüttet wurden, im Eigenkapital verbucht. Der Anteil des Konzerns am Gewinn einer Tochtergesellschaft umfasst den Anteil der nicht beherrschenden Anteile, auf die der Konzern eine Verkaufsoption gewährt hat, auch wenn mit den nicht beherrschenden Anteilen ein Anspruch auf die Erträge aus Beteiligungen an der Beteiligungsgesellschaft einhergeht.

## Ziffer 4 – Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### A. Anlageimmobilien

Anlageimmobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieterträgen oder zum Zweck der Wertsteigerung oder beidem gehalten werden und die nicht selbst genutzt

oder im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zur Veräußerung gehalten werden.

Anlageimmobilien werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, einschließlich Transaktionskosten. In Folgeperioden werden Anlageimmobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, und Veränderungen der Zeitwerte werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlageimmobilien werden durch einen Vergleich des Reinerlöses aus der Veräußerung mit dem Buchwert des Vermögenswerts (beizulegender Zeitwert der Anlageimmobilie zum Veräußerungsdatum) ermittelt. Die Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Anlageimmobilien werden erfasst, wenn die wesentlichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum der Anlageimmobilien auf den Käufer übertragen wurden, vorausgesetzt, der Konzern muss keine weiteren wesentlichen Handlungen im Rahmen des Vertrags erfüllen.

Unter bestimmten Umständen kann der Konzern beschließen, die Nutzung von vermietetem Wohnbestand, der als Anlageimmobilie klassifiziert ist, zu ändern und diesen in die zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien umzugliedern. Diese Gebäude werden dann umgebaut. Sobald der Umbau abgeschlossen ist, die erforderlichen Genehmigungen eingeholt wurden und die Vermarktung der Wohnungen beginnt, werden die erwähnten Gebäude vom Posten Anlageimmobilien in zu Handelszwecken gehaltene Immobilien umgegliedert. Die Kosten der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien werden mithilfe des beizulegenden Zeitwerts zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung ermittelt.

Projektentwicklungen, die im Rahmen der Build-to-Hold-Strategie in das Bestandsportfolio des Konzerns übergehen sollten, werden als Anlageimmobilien erfasst. Projektentwicklungen mit einem Veräußerungszweck im Rahmen der Build-to-Sell-Strategie werden im Vorratsvermögen erfasst. Die entsprechende Einstufung erfolgt zu Beginn der Projektentwicklung oder aber zu dem Zeit-

punkt, zu dem ein Immobilienentwicklungsprojekt von Dritten erworben wird.

Unter bestimmten Umständen ändert die Adler Group ihre Asset Management-Strategie für Immobilienentwicklungsprojekte von Build-to-Hold auf Build-to-Sell. Für sich allein genommen ist die Änderung der Absichten der Geschäftsleitung hinsichtlich der Nutzung einer Immobilie jedoch noch kein ausreichender Nachweis für die Umgliederung eines Projekts von den Anlageimmobilien in das Vorratsvermögen. Diese Umgliederung erfolgt erst, wenn der Konzern tatsächlich aufhört, ein Projekt für den Bestand, also als Build-to-Hold, zu entwickeln und damit beginnt, ein bestimmtes Projekt für den Zweck der Veräußerung, also als Build-to-Sell, zu entwickeln. Insofern kann also die Darstellung der Anlageimmobilien im Konzernabschluss von der Asset Management-Strategie abweichen, die in anderen Investor Relations-Medien kommuniziert wurde.

Der Konzern erfasst Anzahlungen für Anlageimmobilien als langfristige Vermögenswerte und weist diese nicht als Teil der Anlageimmobilien aus. In den Folgeperioden nach Abschluss der Transaktionen werden die Anzahlungen wieder in die Anlageimmobilien umgegliedert.

## B. Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

Beteiligungen, auf die der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausübt – in der Regel, weil er zwischen 20 % und 50 % der Anteile hält – werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bewertet. Bei Beteiligungen, die nach der Equity-Methode zu bewerten sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die auf den Konzern entfallenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzerngesellschaften und verbundenen Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns am verbundenen Unternehmen eliminiert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen verbundenen Unternehmen werden nicht eliminiert.

## C. Leasingverhältnisse (IFRS 16)

### Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasingnehmer ist

Der Konzern hat Leasingverhältnisse in Bezug auf die folgenden Umstände:

1. Erbpachtverträge für Grundstücke
2. Mietverträge für Büros, Garagen und Lagerräume (Immobilien)
3. Leasingverträge für Pkw und Nutzfahrzeuge (Fahrzeuge)
4. Leasingverträge für Hardware und Heizungsanlagen (Hardware und Vertragspartner).

### Informationen zu wesentlichen Leasingverträgen

- Erbpachtverträge haben Laufzeiten von bis zu 200 Jahren. Dem Leasingnehmer wurden hier keine Verlängerungs- oder Kaufoptionen eingeräumt. Einige der Erbpachtverträge sind mit einer Indexanpassung versehen. Die aus den Erbpachtverträgen resultierenden Nutzungsrechte entsprechen der Definition von Anlageimmobilien und werden gemäß IAS 40 bilanziert.
- Der Konzern mietet Büros, Garagen und Lagerräume. Die entsprechenden Leasingverträge haben typischerweise keine feste Laufzeit und können von den Vertragspartnern unter Einhaltung einer bestimmten Frist gekündigt werden. Bei der Beurteilung der Laufzeit solcher Leasingverhältnisse ist der Konzern, sofern keine konkreten Anhaltspunkte für eine kürzere Nutzung vorliegen, davon ausgegangen, dass die jeweiligen Leasingverhältnisse fünf Jahre bestehen bleiben. Einige der Leasingverträge sehen Mieterhöhungen vor, die auf Änderungen lokaler Preisindizes basieren.
- Der Konzern schließt Leasingverträge für Pkw und Nutzfahrzeuge ab, die in der Regel eine Laufzeit von drei bis vier Jahren haben. Normalerweise werden hier keine Verlängerungs- oder Kaufoptionen vereinbart bzw. solche Optionen werden nicht genutzt.
- Der Konzern least Hardware und Heizungsanlagen (über Vertragspartner). Die Laufzeiten für diese Ver-

träge liegen typischerweise bei zwischen vier und fünf Jahren. Normalerweise werden hier keine Verlängerungs- oder Kaufoptionen vereinbart bzw. solche Optionen werden nicht genutzt. Im Rahmen von Vereinbarungen mit Vertragspartnern laufen die Leasingverträge für Heizungsanlagen schrittweise bis spätestens 2031 aus und werden nicht verlängert.

Zu Beginn des Leasingverhältnisses beurteilt der Konzern, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet, und prüft gleichzeitig, ob der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Bei der Beurteilung, ob ein Vertrag dazu berechtigt, einen identifizierten Vermögenswert zu kontrollieren, beurteilt der Konzern, ob er während der gesamten Leasingdauer:

- (1) berechtigt ist, im Wesentlichen den gesamten wirtschaftlichen Nutzen aus der Verwendung des identifizierten Vermögenswerts zu ziehen, und
- (2) berechtigt ist, über die Nutzung des identifizierten Vermögenswerts zu entscheiden.

Der Konzern hat sich für die Anwendung der folgenden praktischen Behelfe entschieden:

- Anwendung der praktischen Behelfe für die Erfassung und Bewertung von Leasingverhältnissen, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist. Diese Leasingverhältnisse werden weiterhin erfolgswirksam und linear über ihre Laufzeit erfasst.
- Anwendung des praktischen Behelfs für den Ansatz und die Bewertung von kurzfristigen Leasingverhältnissen, die innerhalb von 12 Monaten ab der Bereitstellung des geleasten Gegenstands enden.

Die Leasingverträge für geringwertige zugrunde liegende Vermögenswerte beziehen sich typischerweise auf Büroausstattung, Notrufgeräte in Aufzügen, Rauchmelder, Wärme- und Wasserzähler.

Für sämtliche Leasingverträge, die die Definition von Leasingverhältnissen gemäß IFRS 16 erfüllen, erfasst die Gesellschaft Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, die zum laufzeitspezifischen Grenzfremdkapitalzinssatz diskontiert werden. Dementsprechend werden Nutzungsrechte in Höhe der Leasingverbindlichkeiten zuzüglich etwaiger Anzahlungen oder anfänglicher direkter Kosten angesetzt.

Fristen, die sich aus einseitig gewährten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen ergeben, werden auf Einzelfallbasis bewertet und nur dann berücksichtigt, wenn ihre Inanspruchnahme hinreichend wahrscheinlich ist – zum Beispiel aufgrund finanzieller Anreize.

Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht die Definition einer Anlageimmobilie erfüllen, weist der Konzern in seiner Bilanz separat aus. Dementsprechend werden der kurz- und der langfristige Anteil von Leasingverbindlichkeiten in der Bilanz getrennt voneinander ausgewiesen. Nutzungsrechte auf Anlageimmobilien (Erbpacht), die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, werden ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert erfasst und unter Anlageimmobilien ausgewiesen.

#### **Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasinggeber ist**

Der Konzern vermietet Anlage- und Erbpacht-Immobilien an Mieter. Der Konzern stuft diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse ein, da die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen nicht grundsätzlich vom Leasingnehmer übernommen werden. Wohnungsmietverträge unterliegen grundsätzlich der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten.

Der Konzern erfasst Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Umsatzerlöse. Die Kosten für Grundsteuer und Gebäudeversicherung gibt der Konzern an seine Mieter weiter. In diesem Zusammenhang werden keine Güter oder Dienstleistungen an die Mieter übertragen. Diese Posten werden daher gemäß IFRS 16 bilanziert (siehe Anhang Ziffer 31).

## D. Vorräte einschließlich erworbener Grundstücke und Gebäude

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten für die Fertigstellung und den Verkauf. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Vorräten beinhalten die beim Erwerb der Vorräte (d. h. Grundstücke und Gebäude) angefallenen Aufwendungen und damit verbundene Anschaffungsnebenkosten. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten von Vorräten beinhalten außerdem einen auf der normalen Produktionskapazität beruhenden angemessenen Anteil an den mittelbaren Gemeinkosten sowie die zurechenbaren Fremdkapitalkosten.

## E. Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben bestehen aus Bankguthaben, die der Konzern zur Sicherung von Bankfazilitäten verpfändet hat, aus Kautionen von Mietern und aus eingeschränkt verfügbaren Erlösen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Der Konzern kann über diese Guthaben im Rahmen seiner Geschäftstätigkeiten nicht frei verfügen. Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## F. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände, Bankguthaben und kurzfristige Anlagen mit einer Ursprungslaufzeit von bis zu drei Monaten. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## G. Finanzinstrumente

### (1) Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte

Der Konzern erfasst Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldsinstrumenten erstmalig zum Zeitpunkt ihrer Entstehung. Alle sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden bei erstmaligem Ansatz zum Handelstag erfasst, an dem der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird. Mit Ausnahme von Posten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden finanzielle Vermögenswerte bei der erstmaligen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten, die direkt dem Erwerb oder der Ausgabe des finanziellen Vermögenswertes zuzurechnen sind, bewertet. Eine Forderung aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungs Komponente wird erstmalig zum Transaktionspreis bewertet. Forderungen aus aktiven Vertragsposten werden erstmalig zum Buchwert des Vertragspostens zum Zeitpunkt der Umgliederung vom aktiven Vertragsposten in Forderungen bewertet.

### Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte des Konzerns auf Cashflows aus dem Vermögenswert auslaufen oder der Konzern die vertraglichen Rechte auf Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert in einer Transaktion überträgt, in der alle maßgeblichen Risiken und Chancen aus dem Eigentum an dem finanziellen Vermögenswert übertragen werden. Behält der Konzern im Wesentlichen alle mit dem Eigentum an dem finanziellen Vermögenswert verbundenen Risiken und Chancen, erfasst er den finanziellen Vermögenswert auch weiterhin.

### Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten in Kategorien und die bilanzielle Behandlung jeder Kategorie

Finanzielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz einer der folgenden Bewertungskategorien zuge-

ordnet: Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert.

Finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden nicht umgliedert, es sei denn, und nur dann, wenn der Konzern sein Geschäftsmodell für das Management von Schuldinstrumenten ändert; in diesem Fall werden die betroffenen Schuldinstrumente zu Beginn der Periode nach der Änderung des Geschäftsmodells umgliedert.

Ein finanzieller Vermögenswert wird zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost), wenn er die beiden folgenden Bedingungen erfüllt und nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird:

- Er wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Ziel es ist, Vermögenswerte zu halten, um vertragliche Cashflows zu erzielen und
- Die vertraglichen Bedingungen des finanziellen Vermögenswertes führen zu Cashflows, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag zu bestimmten Zeitpunkten darstellen.

Alle finanziellen Vermögenswerte, die nicht wie vorstehend beschrieben als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet klassifiziert sind, sowie finanzielle Vermögenswerte, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVtPL) bewertet.

Der Konzern verfügt über Salden von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen, finanziellen Vermögenswerten und Einlagen, die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Ziel die Einnahme vertraglicher Cashflows ist. Die vertraglichen Cashflows dieser finanziellen Vermögenswerte stellen ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen dar, die die Berücksichtigung des Zeitwerts des Geldes und des Kreditrisikos widerspiegeln. Dementsprechend werden diese finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

### **Beurteilung, ob es sich bei den Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt**

Für die Beurteilung, ob es sich bei den Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt, wird der zu tilgende Kapitalbetrag als der beizulegende Zeitwert des finanziellen Vermögenswertes beim erstmaligen Ansatz definiert. Die Zinszahlungen definieren sich als die Gegenleistung für den Zeitwert des Geldes, für das Kreditrisiko, das mit dem während eines bestimmten Zeitraums ausstehenden Kapitalbetrag verbunden ist, und für andere grundlegende Kreditrisiken und -kosten sowie eine Gewinnmarge.

Bei der Beurteilung, ob es sich bei den vertraglichen Cashflows ausschließlich um Zins- und Tilgungszahlungen handelt, berücksichtigt der Konzern die vertraglichen Bedingungen des Instruments. Dies beinhaltet die Beurteilung, ob der finanzielle Vermögenswert eine Vertragslaufzeit enthält, die den Zeitpunkt oder die Höhe der vertraglichen Cashflows so ändern könnte, dass er diese Bedingung nicht erfüllen würde. Bei dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern:

- Eventualereignisse, die den Zeitpunkt oder die Höhe der Cashflows verändern würden;
- Vertragsbedingungen, die zu einer Veränderung des angegebenen Zinssatzes führen können, einschließlich variabler Zinsen und
- Vertragsbedingungen, die den Anspruch des Konzerns auf Cashflows aus bestimmten Vermögenswerten (z. B. nicht rückgriffsberechtigter finanzieller Vermögenswert) begrenzen.

### **Gewinne und Verluste aus Folgebewertungen**

*Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVtPL)*

Wenn die vertraglichen Zahlungsströme der finanziellen Vermögenswerte nicht ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen, werden sie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nettogewinne und -verluste, einschließlich Zinserträge beziehungsweise Divi-

dendenerträge, werden erfolgswirksam erfasst (mit Ausnahme bestimmter derivativer Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente dienen).

*Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost)*

Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden um den Wertminderungsverlust verringert. Zinserträge, Währungsgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Jeder Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird erfolgswirksam erfasst.

*Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVtOCI)*

Die Folgebewertung dieser Vermögenswerte erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Die Nettogewinne und -verluste, einschließlich etwaiger Zins- oder Dividenderträge, werden erfolgsneutral im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

## **(2) Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten**

Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten umfassen Anleihen, Darlehen und Ausleihungen von Kreditinstituten und anderen Gläubigern, sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Bei erstmaligem Ansatz erfasst der Konzern Finanzverbindlichkeiten zum Handelstag, an dem der Konzern zur Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird. Der Konzern bucht eine Finanzverbindlichkeit aus, wenn die entsprechenden vertraglichen Verpflichtungen erfüllt oder aufgehoben sind oder auslaufen.

Diese Finanzverbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz abzüglich der direkt zuzuordnenden Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert erfasst. In der Folge werden diese Finanzverbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost).

Ein Austausch von Schuldinstrumenten mit substantiell verschiedenen Vertragsbedingungen zwischen einem bestehenden Kreditnehmer und Kreditgeber wird wie eine Tilgung der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit und ein Ansatz einer neuen Finanzverbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert behandelt. In diesen Fällen wird die gesamte Differenz zwischen den fortgeführten Anschaffungskosten der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit und dem beizulegenden Zeitwert der neuen Finanzverbindlichkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung als Ertrag oder Aufwand aus Finanzierung verbucht.

Vertragsbedingungen gelten als substantiell verschieden, wenn der abgezinste Barwert der Cashflows unter den neuen Vertragsbedingungen (einschließlich etwaiger Gebühren, die netto unter Anrechnung erhaltener und unter Anwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes abgezinster Gebühren gezahlt wurden) mindestens 10 % von dem abgezinsten Barwert der verbleibenden Cashflows der ursprünglichen Finanzverbindlichkeit abweicht. Zusätzlich zum vorstehend genannten quantitativen Kriterium ermittelt der Konzern auch qualitative Faktoren, unter anderem ob Veränderungen der verschiedenen ökonomischen Parameter aus den ausgetauschten Schuldinstrumenten bestehen.

## **(3) Aktienkapital – Stammaktien**

Stammaktien werden als Eigenkapital klassifiziert. Zusätzlich anfallende Kosten, die der Emission von Stammaktien unmittelbar zurechenbar sind, werden nach Abzug aller steuerlichen Effekte als Minderung des Eigenkapitals erfasst.

Zusätzlich anfallende Kosten, die der erwarteten Ausgabe eines Instruments, das als Eigenkapitalinstrument klassifiziert wird, unmittelbar zurechenbar sind, werden als Vermögenswert unter den Rechnungsabgrenzungsposten in der Bilanz aufgeführt. Die Kosten werden bei erstmaligem Ansatz der Eigenkapitalinstrumente vom Eigenkapital abgezogen oder als Finanzaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht, wenn nicht mehr erwartet wird, dass die Ausgabe des Instruments stattfindet.

#### **(4) Derivative Finanzinstrumente, einschließlich Bilanzierung von Sicherungsgeschäften**

Um Risiken im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Bankdarlehen abzusichern, schließt der Konzern Verträge über derivative Finanzinstrumente ab, wie zum Beispiel Zinsswaps. Der Konzern hält die derivativen Finanzinstrumente als wirtschaftliche Absicherung, ohne sie für die Bilanzierung als Sicherungsbeziehung gemäß den Vorschriften für Hedge Accounting zu designieren. Die eigenständigen derivativen Finanzinstrumente werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (FVtPL).

##### *Recycling von Cashflow Hedge-Rücklagen in der Gewinn- und Verlustrechnung*

Für Sicherungsbeziehungen wird der im Konzerngesamtergebnis erfasste Betrag in derselben Periode in den Gewinn oder Verlust übertragen, in der die abgesicherten Cashflows den Gewinn oder Verlust in derselben Position in der Gewinn- und Verlustrechnung beeinflussen wie der abgesicherte Posten.

#### **(5) Hybride Finanzinstrumente (Wandelanleihe)**

Verbindlichkeiten, die nach Wunsch des Inhabers in Aktien umgewandelt werden können, einschließlich der Option eines Barausgleichs zugunsten des Konzerns, werden als hybride Instrumente (zusammengesetzt) gehalten, die vollständig als finanzielle Verbindlichkeit ausgewiesen werden. Für Bewertungszwecke wird das Instrument

in zwei Komponenten aufgeteilt: eine Fremdkapitalkomponente ohne Umwandlungsmerkmal, die zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode bewertet wird, und eine Umwandlungsoption, die ein eingebettetes Derivat ist und zu jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird.

##### *Separierbare eingebettete derivative Finanzinstrumente, die keinen Sicherungszwecken im Sinne von Hedging dienen*

Eingebettete derivative Finanzinstrumente werden vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert, sofern der Basisvertrag kein finanzieller Vermögenswert ist. Eingebettete derivative Finanzinstrumente werden vom Basisvertrag getrennt und separat bilanziert, sofern:

- (a) die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des Basisvertrags und des eingebetteten Derivats nicht eng miteinander verbunden sind,
- (b) ein separates Instrument mit den gleichen Bedingungen wie das eingebettete Derivat die Definition eines Derivats erfüllen würde und,
- (c) das zusammengesetzte Instrument nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von separierbaren eingebetteten derivative Finanzinstrumenten werden erfolgswirksam als Finanzierungsertrag oder -aufwand erfasst.

## **H. Wertminderung**

### **(1) Nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte**

#### *Finanzielle Vermögenswerte*

Der Konzern erfasst Rückstellungen für erwartete Verluste in Bezug auf finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Gemäß der allgemeinen Vorgehensweise wird die Verschlechterung bzw. Verbesserung der Bonität eines fi-

nanziellen Vermögenswerts in drei verschiedenen Stufen abgebildet.

**Stufe 1** (erwarteter 12-Monats-Kreditverlust): ist für alle Posten ab dem erstmaligen Ansatz anzuwenden, sofern keine wesentliche Verschlechterung der Bonität eingetreten ist

**Stufe 2** (über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – nicht wertgemindert): ist anzuwenden, sofern sich das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte erheblich erhöht hat

**Stufe 3** (über die Laufzeit erwartete Kreditverluste – wertgemindert): ist anzuwenden, sofern es objektive Hinweise auf eine Wertminderung gibt

Der Konzern hat sich dazu entschieden, die Rückstellung für erwartete Verluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und aktive Vertragsposten, die eine sehr große Anzahl kleiner Beträge umfassen, in Höhe der Forderungsverluste über die gesamte Lebensdauer des Instruments zu bewerten (vereinfachter Ansatz). Für die Berechnung der erwarteten Verluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern und aktive Vertragsposten verwendet der Konzern eine Kreditrisikomatrix. Die Matrix basiert auf den historischen Ausfallraten und berücksichtigt die zukünftigen Erwartungen.

Für die sonstigen Forderungen werden die erwarteten Verluste individuell eingeschätzt, unter Berücksichtigung der Bonität der Gegenpartei und vorhandener Kreditsicherungen.

Bei der Bestimmung, ob sich das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, und bei der Schätzung erwarteter Verluste berücksichtigt der Konzern angemessene und nachvollziehbare Informationen, die relevant und ohne übermäßigen Aufwand und Kosten verfügbar sind. Diese Informationen umfassen quantitative und qualitative Informationen sowie eine Analyse, die auf den Erfahrungen des Konzerns in der Vergangenheit und einer fundierten Bonitätsprüfung basiert. Außerdem werden auch zukunftsorientierte Informationen berücksichtigt.

Der Konzern nimmt an, dass sich das Kreditrisiko eines finanziellen Vermögenswerts seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, wenn die vertraglich vereinbarten Zahlungen seit mehr als 30 Tagen überfällig sind, es sei denn, es liegen angemessene und verlässliche Informationen vor, die belegen, dass sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat.

Der Konzern geht davon aus, dass ein finanzieller Vermögenswert in Verzug ist, wenn:

- es unwahrscheinlich ist, dass der Kreditnehmer seine Kreditverpflichtungen gegenüber dem Konzern vollständig erfüllen wird oder
- die vertraglichen Zahlungen im Zusammenhang mit dem finanziellen Vermögenswert um mehr als 180 Tage überfällig sind.

Über die Lebensdauer erwartete Verluste sind erwartete Verluste, die sich aus allen denkbaren Verzugsereignissen über die erwartete Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes ergeben. Der maximale Zeitraum, der bei der Beurteilung erwarteter Verluste berücksichtigt wird, ist der maximale Vertragszeitraum, über den der Konzern dem Kreditrisiko ausgesetzt ist.

#### *Bewertung erwarteter Forderungsverluste*

Bei den erwarteten Verlusten handelt es sich um eine wahrscheinlichkeitsgewichtete Schätzung der Verluste. Die Bewertung der Forderungsverluste erfolgt auf der Grundlage des Nominalwerts der dem Konzern vertraglich zustehenden Cashflows und der Cashflows, die der Konzern erwartet.

#### *Wertgeminderte finanzielle Vermögenswerte*

Zu jedem Bilanzstichtag beurteilt der Konzern, ob finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wertgemindert sind. Ein finanzieller Vermögenswert ist wertgemindert, wenn ein oder mehrere Ereignisse eingetreten sind, die einen negativen Einfluss auf die geschätzten zukünftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswertes haben.



Beleg dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert wertgemindert ist, ist ein Vertragsbruch, wie etwa Verzug oder überfällige Zahlungen.

#### *Darstellung der Rückstellung für erwartete Verluste in der Bilanz*

Rückstellungen für erwartete Verluste von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abgezogen.

#### *Vollständige Abschreibung*

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird vollständig abgeschrieben, wenn der Konzern keine berechtigten Erwartungen mehr hat, dass der finanzielle Vermögenswert im Ganzen oder in Teilen realisiert werden kann. Dies ist normalerweise der Fall, wenn der Konzern feststellt, dass der Schuldner nicht über Vermögenswerte oder Ertragsquellen verfügt, die ausreichende Cashflows zur Zahlung der abzuschreibenden Beträge generieren können. Vollständig abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können jedoch noch Gegenstand gerichtlicher Maßnahmen sein, die im Zusammenhang mit den Verfahren des Konzerns zum Eintreiben von Schulden stehen. Bei einer vollständigen Abschreibung erfolgt eine Ausbuchung.

## **(2) Nicht-finanzielle Vermögenswerte**

Der Konzern prüft zu jedem Bilanzstichtag die Buchwerte seiner nicht-finanziellen Vermögenswerte (außer Anlageimmobilien, zu Handelszwecken gehaltene Immobilien und latente Steuerguthaben), um Anzeichen einer Wertminderung festzustellen. Im nächsten Schritt wird der erzielbare Betrag für die Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten geschätzt. Dies entspricht entweder dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder dem Nutzungswert, je nachdem, welcher höher ist. Die Feststellung des Nutzungswerts beruht auf Anpassungen und Schätzungen hinsichtlich der Vorhersage und Abzinsung zukünftiger Cashflows. Auch wenn das Ma-

nagement davon ausgeht, dass die zur Feststellung des erzielbaren Betrags verwendeten Annahmen angemessen sind, könnten etwaige unvorhersehbare Veränderungen dieser Annahmen zu einem Wertminderungsaufwand führen, der sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken würde. Bei Vorliegen solcher Anzeichen wird der erzielbare Betrag der entsprechenden Vermögenswerte ermittelt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung geprüft. Wenn der Geschäfts- oder Firmenwert auf Wertminderung geprüft wird, wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert denjenigen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, deren Cashflows im Wesentlichen unabhängig von anderen Vermögenswerten sind, die voraussichtlich von den Synergien des Unternehmenszusammenschlusses profitieren werden. Die Einheiten oder Gruppen von Einheiten, denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird, stellen die niedrigste Ebene innerhalb des Konzerns dar, auf der der Geschäfts- oder Firmenwert für interne Managementzwecke überwacht wird. Dies umfasst maximal ein Geschäftssegment. Der Nutzungswert wird von den geschätzten zukünftigen Free Cashflows abgeleitet. Diese basieren auf den 10-Jahres-Detailplanungsphasen der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten und den ewigen Renten für die Zeit danach. Die Detailplanungsphasen und die ewigen Renten beinhalten sowohl vertraglich vereinbarte Projektentwicklungen als auch neue Projektentwicklungen, die mit Margen geplant werden, die der Standarderwartung im Rahmen einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung entsprechen. Sowohl die vertraglich vereinbarten Immobilienprojekte als auch die geplanten Bestandsprojekte berücksichtigen Erfahrungen aus den Vorjahren und Prognosen des Managements in Bezug auf die erwartete Entwicklung des Immobilienmarktes.

## **I. Rückstellungen**

Rückstellungen werden in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen, wenn der Konzern eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung aus einem ver-

gangenen Ereignis hat und es wahrscheinlich ist, dass zu deren Erfüllung Mittel mit wirtschaftlichem Nutzen abfließen, und die Betragshöhe der Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Der Konzern setzt nur dann Entschädigungen als Vermögenswert an, wenn es so gut wie sicher ist, dass die Entschädigung eingeht, wenn der Konzern die Verpflichtung erfüllt. Der für die Entschädigung angesetzte Betrag überschreitet nicht den Betrag der Rückstellung. Rückstellungen werden anhand von abgezinsten zukünftigen Cashflows bewertet.

## J. Leistungen an Arbeitnehmer

### Aktienbasierte Vergütungstransaktionen

Der beizulegende Zeitwert der Arbeitnehmern gewährten aktienbasierten Vergütungsprämien mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zum Zeitpunkt ihrer Gewährung wird über den Erdienungszeitraum als Aufwand verbucht und das Eigenkapital entsprechend erhöht. Der als Aufwand verbuchte Betrag wird angepasst, um die Anzahl der Prämien widerzuspiegeln, für die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen wahrscheinlich erfüllt werden, und zwar in der Art und Weise, dass der letztendlich verbuchte Betrag auf der Anzahl der Prämien basiert, die die entsprechenden Dienstbedingungen und marktunabhängigen Leistungsbedingungen zum Ausübungszeitpunkt erfüllen.

Für aktienbasierte Vergütungsprämien mit marktabhängigen Ausübungsbedingungen wird der beizulegende Zeitwert der aktienbasierten Vergütungsprämien zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet, um diese Bedingungen widerzuspiegeln; daher erfasst der Konzern einen Aufwand in Bezug auf die Prämien, unabhängig davon, ob die Bedingungen erfüllt wurden oder nicht.

Aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Muttergesellschaft den Arbeitnehmern des Konzerns Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten

Kapitalrücklage aus Transaktionen mit beherrschendem Aktionär verbucht. Aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen, in denen die Gesellschaft Eigenkapitalinstrumente gewährt, werden unter dem Posten Gewinnrücklagen erfasst.

## K. Erfassung von Umsatzerlösen

### Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Neben den Mieterträgen, die eine wesentliche Einnahmequelle im Anwendungsbereich von IFRS 16 darstellen, erzielt der Konzern auch Umsatzerlöse aus verschiedenen Verträgen mit Kunden, die in den Anwendungsbereich von IFRS 15 *Erlöse aus Verträgen mit Kunden* fallen. Der Konzern erfasst die Umsatzerlöse, sobald der Kunde Verfügungsgewalt über die versprochenen Güter oder Dienstleistungen erhält. Die Bewertung der Umsatzerlöse erfolgt nach Maßgabe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für die dem Kunden zugesagten Güter oder Dienstleistungen erwartet, ausgenommen Beträge, die für Dritte erhoben werden.

Die wesentlichen Umsatzquellen des Konzerns im Anwendungsbereich von IFRS 15 sind:

- Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten
- Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)
- Umsatzerlöse aus Projektentwicklungen
- Umsatzerlöse aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen

### Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten

Der Konzern erbringt Nebenleistungen für seine Mieter, darunter hauptsächlich Mietnebenkosten für Heizung, Kaltwasser, Abwasser, Straßenreinigung oder Gartenpflege, die er den Mietern in Rechnung stellt. Jedes Leistungsversprechen wird als eine einzelne Leistungsverpflichtung bilanziert. Die Leistungsverpflichtung wird gemäß IFRS 15.3 über einen bestimmten Zeitraum erfüllt, da dem Mieter der Nutzen aus der Leistung des Konzerns

zufließt und er die Leistung gleichzeitig nutzt, während diese erbracht wird; zudem weist die vom Konzern erbrachte Leistung keine alternative Nutzungsmöglichkeit auf, weshalb der Konzern einen Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistungen hat. Die Umsatzerlöse aus der Erbringung dieser Leistungen werden je nach Fertigstellungsgrad zum Ende des Berichtszeitraums erfasst. Im Rahmen dieser Methode werden die Umsatzerlöse in den Abrechnungsperioden erfasst, in denen die Leistungen erbracht werden. Die Mieter leisten Vorauszahlungen auf die Nebenleistungen, die monatlich fällig und sofort zahlbar sind. Die Verbindlichkeiten aus den Vorauszahlungen von Nebenleistungen werden mit den aktiven Vertragsposten aus den bisher erbrachten Leistungen saldiert und entsprechend ausgewiesen. Abhängig von diesem Saldo wird der Nettobetrag entweder als aufgelaufene Forderung unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder als passiver Vertragsposten unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

#### **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)**

Der Konzern schließt Verträge mit Kunden über den Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien ab. Vertragsgegenstand ist im Wesentlichen die entsprechende Eigentumswohnung, die in diesem Fall die zugesagten Güter und Dienstleistungen ausmacht. Die zugesagte Übertragung des Eigentums an der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilie wird als eine einzige Leistungsverpflichtung bilanziert, die zu dem Zeitpunkt erfüllt ist, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Kunden übergeht, was grundsätzlich dem Zeitpunkt der Übertragung des rechtlichen Eigentums entspricht. Der Vertrag mit dem Kunden legt einen festen oder bestimmbaren Betrag als Gegenleistung sowie eine sofortige Fälligkeit der Zahlung fest, wobei der Übergang der Verfügungsgewalt und die Zahlung gleichzeitig erfolgen. Umsatzerlöse aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bewertet.

#### **Umsatzerlöse aus Projektentwicklungen**

Im Projektentwicklungsgeschäft schließt der Konzern bereits vor Fertigstellung der Neubauten Forward Sale-Verträge mit institutionellen oder individuellen Käufern ab. Der Konzern unterscheidet zwischen zwei verschiedenen Arten von Projektentwicklungen, für die über einen bestimmten Zeitraum Erlöse erfasst werden. Zum einen handelt es sich um Forward Sales von Projektentwicklungen an institutionelle Investoren, zum anderen um Forward Sales von Wohnungen, die in der Regel an Einzelpersonen verkauft werden.

Forward Sales von Projektentwicklungen an institutionelle Investoren bestehen aus zwei wesentlichen Leistungsverpflichtungen: dem Verkauf des Grundstücks und den bereits erbrachten Entwicklungsleistungen. Während die Entwicklungsleistungen über einen bestimmten Zeitraum auf Basis des Fertigstellungsgrades erfasst werden, werden die Umsatzerlöse für den Verkauf von Grundstücken erfasst, sobald der Käufer die Verfügungsgewalt über das Grundstück erlangt, also normalerweise nach Abschluss des Forward Sale. Bei der Erfassung der Umsatzerlöse aus Forward Sales von Wohneinheiten an Einzelpersonen wird von nur einer Leistungsverpflichtung ausgegangen. Der vereinbarte Gesamterlös aus dem Vertrag wird auf die Leistungsverpflichtungen für Grundstück und Entwicklung entsprechend den relativen Verkaufspreisen einer einzelnen Einheit (Einzelveräußerungspreise) aufgeteilt. Die relativen Einzelveräußerungspreise basieren zum einem auf dem Bodenrichtwert für die Grundstücksleistungsverpflichtung, unter Berücksichtigung der Bruttogeschossflächenzahl zuzüglich der aktivierten Zinsen bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des Forward Sale-Vertrages, und zum anderem auf den danach verbleibenden Kosten des Projektplans zuzüglich der darin geplanten Marge oder einer Mindestmarge im Rahmen der Leistungsverpflichtung für das Entwicklungsprojekt. Die Umsatzerlöse für die Grundstücksleistungsverpflichtung werden zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und die Umsatzerlöse für die Leistungsverpflichtung für das Entwicklungsprojekt über einen bestimmten Zeitraum erfasst.

Bei der Erfassung der Forward Sales von Wohneinheiten an Einzelpersonen wird von nur einer Leistungsverpflichtung ausgegangen, nämlich der Entwicklung der entsprechenden Wohnung. Die Entwicklungsarbeit wird über einen bestimmten Zeitraum auf Basis des Fertigstellungsgrades erfasst.

Sofern die Baugenehmigung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits erteilt ist, beginnt der Konzern nach Abschluss eines Forward Sale-Vertrages damit, die entsprechenden Umsatzerlöse aus der Projektentwicklung über einen bestimmten Zeitraum zu erfassen. Wenn die Baugenehmigung erst nach der Vertragsunterzeichnung erteilt wird, beginnt die periodenbezogene Erfassung der Umsatzerlöse erst mit der Erteilung der Baugenehmigung, da der Forward Sale-Kunde in der Regel das Recht hat, vom Vertrag zurückzutreten, bis die Baugenehmigung erteilt worden ist.

Die Erfassung der Umsätze über einen bestimmten Zeitraum erfolgt gemäß der „Percentage of Completion“-Methode, die den Fertigstellungsgrad des Entwicklungsprojekts anhand der angefallenen Kosten im Verhältnis zu den erwarteten Gesamtkosten ermittelt. Die zeitraumbezogene Ermittlung der Umsatzerlöse erfolgt auf Grundlage des Fertigstellungsgrads des Entwicklungsprojekts, der sich aus den angefallenen Kosten im Verhältnis zu den erwarteten Gesamtkosten ergibt. Nach dieser Methode lässt sich nach Auffassung des Konzerns der Fertigstellungsgrad eines Projektes am zuverlässigsten schätzen, weil potenzielle Kostenüberschreitungen unmittelbar erkannt und berücksichtigt werden. Soweit die Auftrags Erlöse nicht verlässlich geschätzt werden können, werden Sie ohne Marge in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst. Wird mit Auftragsverlusten gerechnet, so werden entsprechende Rückstellungen in der Gewinn- und Verlustrechnung gebildet, so dass der Auftragsverlust bereits vor Erfüllung des Auftrags vollständig erfasst wird.

Die zeitliche Abfolge in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen, die Rechnungsstellung und den Eingang der Zahlungen führt in der Bilanz zu fakturierten Forderungen,

nicht fakturierten Forderungen (aktive Vertragsposten) und Kundenanzahlungen (passive Vertragsposten). Bei den Projektentwicklungsaktivitäten des Konzerns werden die Beträge entsprechend dem Arbeitsfortschritt (in Bezug auf den vertraglich vereinbarten Zeitrahmen) in Rechnung gestellt. Dies geschieht entweder in periodischen Abständen oder bei Abschluss bestimmter Arbeiten (baurechtliche Gewerke). Der Abschluss dieser baurechtlichen Gewerke wird üblicherweise entweder durch externe Gutachter oder die Käufer selbst bestätigt. Im Allgemeinen erfolgt die Fakturierung nach der Erfassung der Umsatzerlöse, was zu aktiven Vertragsposten führt. Manchmal erhält der Konzern jedoch Anzahlungen von Kunden, die vor der Erfassung der Umsatzerlöse ausgewiesen werden, was zu passiven Vertragsposten führt. Diese aktiven und passiven Vertragsposten werden am Ende jeder Berichtsperiode für jeden Vertrag gesondert in der Konzernbilanz ausgewiesen. Auf der Grundlage des erwarteten Zeitpunkts der Vorauszahlung durch den Käufer, die nach Verrechnung mit der entsprechenden Bruttoauftragssumme netto dargestellt wird, betrachtet der Konzern aktive Vertragsposten, die innerhalb eines Jahres ab dem Bilanzstichtag realisiert werden, als kurzfristig, während aktive Vertragsposten, die nach mehr als einem Jahr realisiert werden, als langfristig eingestuft werden.

Die ausstehenden Leistungsverpflichtungen aus Verträgen mit Kunden beziehen sich im Wesentlichen auf die Fertigstellung der Bauwerke und beinhalten in der Regel keine Rückgabeverpflichtungen oder ähnliche Verpflichtungen des Konzerns, sondern nur die gesetzlichen Gewährleistungen.

### **Umsatzerlöse aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen**

Gelegentlich schließt der Konzern Verträge über den Verkauf von Projektentwicklungen im aktuellen Zustand ab (Up-Front-Sales). Erlöse aus der Veräußerung werden erfasst, wenn die Verfügungsgewalt auf den Käufer übergeht, also normalerweise zum Zeitpunkt der Übertragung der Eigentumsrechte, Nutzen und Lasten des Objekts.

Dies muss auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit durchsetzbaren Rechten und Pflichten erfolgen und es muss wahrscheinlich sein, dass die vereinbarte Gegenleistung erbracht werden wird. Die entsprechenden Verträge beinhalten die Übertragung eines oder mehrerer Projektentwicklungen im aktuellen Zustand als Leistungsverpflichtung mit einer festen oder bestimmbaren Gegenleistung und einem bestimmten Zeitpunkt, zu dem die Übertragung der Verfügungsgewalt erfolgt. Dies ist in der Regel der Zeitpunkt, an dem das rechtliche Eigentum an der Immobilie übertragen wird. Die Gegenleistung wird üblicherweise auf einem Notaranderkonto hinterlegt und an den Konzern ausgezahlt, sobald die Verfügungsgewalt übertragen wurde.

Der Konzern hat sich für die Anwendung der folgenden praktischen Behelfe entschieden:

- Der Konzern wendet den praktischen Behelf hinsichtlich der Berücksichtigung von wesentlichen Finanzierungskomponenten an, wonach darauf verzichtet werden kann, die Höhe der Gegenleistung um die Auswirkungen aus einer wesentlichen Finanzierungskomponente anzupassen, wenn bei Vertragsbeginn erwartet wird, dass die Zeitspanne zwischen der Verwirklichung der Veräußerung und Erhalt der Gegenleistung maximal ein Jahr beträgt (IFRS 15.63).
- Zudem verwendet der Konzern den praktischen Behelf nach IFRS 15.94 an, der erlaubt, zusätzliche Kosten einer Vertragsanbahnung bei ihrem Entstehen als Aufwand zu erfassen, wenn der Abschreibungszeitraum, den der Konzern andernfalls erfasst hätte, nicht mehr als ein Jahr beträgt.
- Im Rahmen des praktischen Behelfs gemäß IFRS 15.121 sieht der Konzern von Angaben zu seinen verbleibenden Leistungsverpflichtungen ab, wenn die Leistungsverpflichtung Teil eines Vertrags ist, der eine ursprünglich erwartete Laufzeit von höchstens einem Jahr hat.
- Ebenfalls unter Anwendung des praktischen Behelfs aus IFRS 15.121 sieht der Konzern von Angaben zu seinen verbleibenden Leistungsverpflichtungen für Verträge ab, bei denen der Konzern einen Anspruch

auf eine Gegenleistung von Mietern hat, deren Höhe direkt dem Wert der bisher erbrachten Leistung des Konzerns für den Mieter entspricht.

## L. Finanzerträge und Finanzaufwendungen

Finanzerträge umfassen Zinseinnahmen aus den investierten Mitteln, einschließlich Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, und erfolgswirksam erfasste Erträge aus Sicherungsinstrumenten. Zinseinnahmen werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam verbucht, sobald sie anfallen.

Finanzaufwendungen umfassen Zinsaufwendungen auf Ausleihungen, Veränderungen der Zeitwerte von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, Wertminderungsverluste auf finanzielle Vermögenswerte, Verluste aus Refinanzierungen und Verluste aus erfolgswirksam erfassten Sicherungsinstrumenten. Alle Fremdkapitalkosten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam verbucht.

In der Kapitalflussrechnung werden Zinseinnahmen als Teil des Cashflows aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. Gezahlte Zinsen und Dividenden werden als Teil des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

## M. Besteuerung

Ertragsteuer auf den Gewinn oder Verlust für das Geschäftsjahr umfasst tatsächliche und latente Steuern.

Tatsächliche Steuern umfassen die auf das zu versteuernde Einkommen des Geschäftsjahres zu erwartenden Ertragsteuerzahlungen (oder Ertragsteueransprüche), und zwar auf der Grundlage von Steuersätzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden. Laufende Steuern umfassen außerdem Steuern, die sich auf Vorjahre beziehen, oder Steuern auf Dividenden.

Unsicherheiten bezüglich der steuerlichen Behandlung werden, soweit möglich, angemessen in den Rückstellungen abgebildet und in den Ertragsteuerverbindlichkeiten ausgewiesen.

Latente Steuern werden für die temporären Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden zum Zwecke der Finanzberichterstattung und den Werten, die für Ertragsteuerzwecke verwendet werden, gebildet. Latente Steuern werden nicht angesetzt, wenn sich die steuerpflichtige temporäre Differenz aus Folgendem ergibt:

- dem erstmaligen Ansatz von Geschäfts- oder Firmenwerten;
- dem erstmaligen Ansatz von Vermögenswerten und Schulden einer Transaktion, die kein Unternehmenszusammenschluss ist und weder eine bilanzielle noch eine steuerliche Gewinn- oder Verlustposition betrifft, und
- Differenzen in Bezug auf Beteiligungen an Tochtergesellschaften, soweit der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, weder durch die Veräußerung der Beteiligung noch durch die Ausschüttung der Dividenden aus der Beteiligung.

Die Bewertung der latenten Steuern berücksichtigt die steuerlichen Konsequenzen, die daraus resultieren, in welcher Art und Weise der Konzern zum Ende der Berichtsperiode plant, den Buchwert seiner Vermögenswerte zu realisieren oder seine Schulden zu begleichen. Für Anlageimmobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, gilt die widerlegbare Vermutung, dass der Buchwert der Anlageimmobilie durch Veräußerung realisiert wird. Latente Steuern werden zu den Steuersätzen ermittelt, die erwartungsgemäß für die Umkehr von temporären Differenzen gelten werden, und zwar auf der Grundlage von Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag gelten oder in Kürze gelten werden.

Aktive latente Steuern werden für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge, Steuervorteile und abzugsfähige temporäre Differenzen angesetzt, soweit wahrscheinlich ist, dass diese mit zukünftigen steuerbaren Gewinnen verrechnet werden können. Aktive latente Steuern werden zum Bilanzstichtag überprüft und in dem Maße reduziert, in dem eine Realisierung des entsprechenden Steuervorteils aller Wahrscheinlichkeit nicht mehr zu erwarten ist.

Aktive und passive latente Steuern werden nur auf Unternehmensebene oder innerhalb steuerlicher Organschaften miteinander verrechnet.

Tatsächliche und latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die direkt im sonstigen Gesamtergebnis oder Eigenkapital ausgewiesen sind; in diesem Fall werden die latenten Steuern im sonstigen Gesamtergebnis bzw. im Eigenkapital erfasst.

## N. Ergebnis je Aktie

Der Konzern weist das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie für seine Stammaktien aus. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird berechnet, indem der den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnende Gewinn oder Verlust durch die gewichtete Anzahl der während des Berichtsjahres ausstehenden Stammaktien geteilt wird. Das verwässerte Ergebnis je Aktie wird bestimmt, indem der den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnende Gewinn oder Verlust und die gewichtete Anzahl der während des Berichtsjahres ausstehenden Stammaktien um alle möglicherweise verwässernden Effekte der Stammaktien bereinigt wird; dazu gehören auch an Mitarbeiter ausgegebene Aktienoptionen.

## O. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Schulden) und Veräußerungsgruppen

Langfristige Vermögenswerte (bzw. Gruppen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden) werden als zur Veräußerung oder Ausschüttung gehalten eingestuft, wenn eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft oder eine Ausschüttung an die Eigentümer und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden. Dies gilt auch, wenn die Adler Group einem Verkaufsplan verpflichtet ist, der den Verlust der Beherrschung über eine Tochtergesellschaft beinhaltet, unabhängig davon, ob die Gesellschaft nach dem Verkauf weiterhin nicht beherrschende Anteile an der Tochtergesellschaft halten wird oder nicht.

Unmittelbar vor der Einstufung als zur Veräußerung oder Ausschüttung gehalten werden die Vermögenswerte (bzw. Bestandteile einer Veräußerungsgruppe) gemäß den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns neu bewertet. Danach werden die Vermögenswerte (bzw. Bestandteile einer Veräußerungsgruppe) mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet.

Ein etwaiger Wertminderungsverlust einer Veräußerungsgruppe wird zunächst dem Geschäfts- oder Firmenwert und dann den verbleibenden Vermögenswerten und Schulden anteilig zugewiesen, es sei denn, es handelt sich bei den Vermögenswerten um Vermögenswerte, denen kein Verlust zugewiesen wird, weil sie nicht in den Anwendungsbe- reich der Bewertungsvorschriften von IFRS 5 fallen (u.a. Vorräte, finanzielle Vermögenswerte, aktive latente Steuern, Vermögenswerte für Leistungen an Arbeitnehmer, Anlageimmobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (IAS 40)); diese Vermögenswerte werden weiterhin gemäß den geltenden IFRS und den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns bewertet.

In den nachfolgenden Perioden erfolgen für abschreibungsfähige Vermögenswerte, die als zur Veräußerung oder zur Ausschüttung gehalten eingestuft sind, keine regelmäßigen Abschreibungen, und Beteiligungen an zur Veräußerung gehalten eingestuften assoziierten Unternehmen werden nicht nach der Equity-Methode bilanziert.

Gemäß den Rechnungslegungsgrundsätzen des Konzerns werden Anlageimmobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte bilanziert, sofern zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge oder Kaufabsichtserklärungen vorliegen, die von beiden Parteien unterzeichnet wurden, der Eigentumsübergang aber noch nicht stattgefunden hat. Sie werden zunächst zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis und anschließend zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der Veräußerungskosten angesetzt, sofern dieser niedriger ist.

## Ziffer 5 – Akquisitionen und sonstige Veränderungen im Konsolidierungskreis

Im Jahr 2022 wurden 27 Tochtergesellschaften entkonsolidiert (2021: 17 Tochtergesellschaften). 7 Tochtergesellschaften wurden auf andere verschmolzen (2021: 4 Tochtergesellschaften), und keine Tochtergesellschaften (2021: 1 Tochtergesellschaft) wurden liquidiert.

### A. Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften

Zum 30. Dezember 2022 schloss BCP, eine Tochtergesellschaft von Adler, die Veräußerung eines Portfolios von 2.400 Wohneinheiten in der Stadt Leipzig an die Tristan Capital Partners LLP, London, zu einem vorläufigen Kaufpreis von 126.101 TEUR ab. Die Transaktion wurde als Share Deal strukturiert, im Rahmen dessen 89,8 % der Anteile an der BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V., der BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V. und der BCRE Leipzig Wohnen West B.V. veräußert wurden, während 10,2 % der Anteile als Minderheitsanteile zurückbehalten wurden.

In TEUR	31. Dez. 2022
<b>Vorläufiger Kaufpreis</b>	<b>126.101</b>
<b>Nettovermögenswerte</b>	
Investment Properties	216.142
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	436
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5
Zahlungsmittel	2.451
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>219.034</b>
Verbindlichkeiten für latenten Steuern	23.919
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	63.968
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.798
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	163
<b>Schulden gesamt</b>	<b>89.848</b>
Ergebnis aus Endkonsolidierung	(3.085)



Das Saldo der Entkonsolidierung wurde unter den sonstigen Aufwendungen verbucht. Die Entkonsolidierung führte zu einem Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 2.451 TEUR. Die Vermögenswerte und Schulden der entsprechenden Gesellschaften wurden bisher als Teil der Veräußerungsgruppe BCP (siehe Anhang Ziffer 17) unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Schulden ausgewiesen.

Zum 30. Juni 2022 veräußerte die Adler Group ein Portfolio mit 1.200 Wohn- und Gewerbeinheiten an Waypoint Holdings S.à r.l. Die Veräußerung wurde als Share Deal strukturiert, im Rahmen dessen die Adler Group ihre Anteile verkaufte und eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen von 24 Gesellschaften erhielt. Der Konzern verbuchte aus dieser Transaktion einen Gesamterlös in Höhe von 249.339 TEUR (davon 191.295 TEUR für die Nettovermögenswerte und 62.724 TEUR in Form der Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen), wovon 4.404 TEUR im Februar 2023 eingegangen sind, als die Jahresabschlüsse der veräußerten Gesellschaften fertiggestellt wurden. Die Anteile an den Immobiliengesellschaften wurden unmittelbar von Yona Investment GmbH & Co. KG, Berlin, Yanshuf Investment GmbH & Co. KG, Berlin, Joysun 1 B.V. Netherlands und Joysun 2 B.V. Netherlands gehalten, an denen die Adler Group eine Beteiligung von 60,0 % hält. Die verbleibenden Anteile werden von Minderheitsgesellschaftern gehalten.

Die Transaktion führte zur Entkonsolidierung der folgenden Gesellschaften (jeweils mit Sitz in Berlin): Joysun Nestorstraße Grundstücks GmbH, Joysun Rubenstraße Grundstücks GmbH, Yona Stettiner Straße Grundstücks GmbH, Yona Schulstraße Grundstücks GmbH, Yona Otawistraße Grundstücks GmbH, Yona Stromstraße Grundstücks GmbH, Yona Gutenbergstraße Grundstücks GmbH, Yona Kameruner Straße Grundstücks GmbH, Yona Shichauweg Grundstücks GmbH, Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH, Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH, Yona Schloßstraße Grundstücks GmbH, Yona Lindauer Allee Grundstücks GmbH, Yona Nogatstraße Grundstücks GmbH, Yona Bötzwstraße 55 Grundstücks GmbH, Yona Herbststraße Grundstücks GmbH, Yona Danziger Straße Grundstücks GmbH, Yona Schönstraße Grundstücks GmbH, Yanshuf Kaiserstraße Grundstücks GmbH, Yanshuf Binzstraße Grundstücks GmbH, Yanshuf Antonienstraße Grundstücks GmbH, Yanshuf Seestraße Grundstücks GmbH, Yanshuf Hermannstraße Grundstücks GmbH, und Yanshuf Schmidt-Ott-Straße Grundstücks GmbH.

In TEUR	31. Dez. 2022
<b>Vorläufiger Kaufpreis</b>	<b>244.935</b>
- davon für die Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen	62.674
- davon für den Erwerb der Nettovermögenswerte	182.261
<b>Nettovermögenswerte</b>	
Sachanlagen	15
Investment Properties	244.203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	249
Ertragsteueransprüche	2.485
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	135
Zahlungsmittel	1.737
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>248.824</b>
Verbindlichkeiten für latenten Steuern	20.641
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.616
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	575
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	62.627
<b>Schulden gesamt</b>	<b>85.459</b>
Ergebnis aus Entkonsolidierung	18.896

Das Saldo der Entkonsolidierung wurde unter den sonstigen Erträgen verbucht. Die Entkonsolidierung führte zu einem Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 1.737 TEUR.

Im vierten Quartal 2021 schloss Adler, eine 97%ige Tochtergesellschaft der Adler Group, einen Aktienkaufvertrag mit einer Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE („LEG“) über die Veräußerung von 15.500 Wohn- und Gewerbeinheiten ab. Zum 29. Dezember 2021 war die Transaktion aufgrund des Übergangs der Verfügungsgewalt an den Käufer effektiv abgeschlossen. Die Immobilien befanden sich überwiegend in kleinen und mittelgroßen Städten in Norddeutschland. Die Veräußerung wurde als Share Deal strukturiert und enthält die vollständigen Anteile an 13 Gesellschaften (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). Aufgrund des Verlustes der Verfügungsgewalt wurde zum 31. Dezember 2021 ein Nettovermögen von 548.838 TEUR (davon 1.227.323 TEUR) entkonsolidiert. Ausgehend vom vorläufigen Kaufpreis in Höhe von 689,6 Millionen EUR führte die Entkonsolidierung der Gesellschaften zu einem Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von 123.209 TEUR, der in den sonstigen Erträgen ausgewiesen wurde. Die Entkonsolidierung führte zu einem Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 47.686 TEUR.

Im Rahmen eines Share Deals wurde die TPL Erlangen S.à r.l. (Gesamtaktiva von 12.784 TEUR und Gesamtverbindlichkeiten von 11.748 TEUR) zum 28. Februar 2021 entkonsolidiert.

Die Magnus Achte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH wurde im Rahmen eines weiteren Share Deals zum 1. April 2021 entkonsolidiert. Berechnet anhand des vorläufigen Kaufpreises führte die Veräußerung des Unternehmens zu einem Entkonsolidierungsverlust von 334 TEUR, der in den sonstigen Betriebskosten ausgewiesen wird.

Am 11. Februar 2021 übertrug Consus, eine Tochtergesellschaft der Adler Group, die Verfügungsgewalt über ein Portfolio mit nicht zum Kerngeschäft gehörenden Assets für rund 218.700 TEUR an einen institutionellen Investor. Die Transaktion wurde als Share Deal strukturiert und bezog sich auf insgesamt 21 Tochtergesellschaften (Grundstücksgesellschaft TCR 1 mbH, Billerwerder Neuer Deich GmbH, Neuländer Quarree GmbH, Cologneo II GmbH & Co. KG, Cologneo IV GmbH & Co. KG, SG Einkaufs-GbR Peschl-Areal, SG Peschl Areal 1 UG, SG Peschl Areal 2 UG, SG Peschl Areal 3 UG, SG Peschl Areal 4 UG, SG Peschl Areal 5 UG, SG Peschl Areal 6 UG, Consus Einkaufs-GbR Glockengut, SG Glockengut 1 UG, SG Glockengut 2 UG, SG Glockengut 3 UG, SG Glockengut 4 UG, SG Glockengut 5 UG, SG Glockengut 6 UG, SG Glockengut 7 UG). Der sich daraus ergebende Entkonsolidierungsverlust belief sich auf ca. 34.800 TEUR und wurde in den sonstigen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Adler Lux S.à r.l und die Brack European Ingatlankezelő Kft., Budapest, Ungarn, wurden bereits 2021 ohne wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss entkonsolidiert.

## **B. Zugänge zum Konsolidierungskreis**

Die Westgrund I. Halle Verschmelzungs GmbH, die RELDA 39. Wohnen Verschmelzungs GmbH und die Spree Zweite Ost V GmbH wurden zum 6. Juli 2022 von der FORIS Gründungs GmbH erworben. Diese Gesellschaften hatten bisher keine Geschäftsaktivitäten verfolgt, weshalb die Akquisition keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Adler Group hatte.

Zum 23. Dezember 2022 wurde die AGPS BondC PLC als 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A. in London gegründet.

## **C. Veränderungen im Konsolidierungskreis ohne Verlust der Beherrschung**

Die folgenden Transaktionen führten nicht zu einem Verlust der Beherrschung. Der Konzern hat die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile berichtigt, um die Änderungen der relativen Anteile an den Tochtergesellschaften darzustellen.

Im Rahmen der Veräußerung von Wohnimmobilien an KKR & Co. Inc. (siehe Anhang Ziffer 17) haben zahlreiche Tochtergesellschaften des Konzerns ihr gesamtes Immobilienportfolio verkauft. Anschließend kaufte der Konzern die Anteile der Minderheitsaktionäre an diesen Tochtergesellschaften zu einem Gesamtpreis von 39.425 TEUR zurück. Ein Anteil am Kaufpreis in Höhe von 21.155 TEUR wurde durch Verrechnung mit Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter beglichen. Der Rest wurde bar ausgezahlt. Die Transaktion führte zu einem Rückgang der Anteile von Minderheitsgesellschaftern um 36.683 TEUR. 3.389 TEUR wurden in den Gewinnrücklagen erfasst.

Zum 1. Juli 2022 erhöhte die Taurecon ihren Anteil an sieben Tochtergesellschaften auf 10,1% und zahlte dafür 9.830 TEUR. Die Transaktion führte zu einem Anstieg der Anteile von Minderheitsgesellschaftern um 9.962 TEUR. Der verbleibende Anteil wurde als Verminderung der Gewinnrücklagen erfasst.

Am 29. Dezember 2022 erwarb die Adler Group die ausstehenden Aktien von Joysun 1 B.V., Joysun 2 B.V., Songbird 1 Aps und Songbird 2 Aps von dem Minderheitsgesellschafter. Der Kaufpreis belief sich auf 50.438 TEUR. Die Transaktion führte zu einem Rückgang der Anteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von 60.936 TEUR. Der verbleibende Anteil wurde als Verminderung der Gewinnrücklagen erfasst.

Darüber hinaus erhöhte der Konzern seine Mehrheitsbeteiligung an Adler von rund 96,7% auf 96,9% und zahlte dafür einen Kaufpreis in Höhe von 1.483 TEUR.

Die Adler Group S.A. hatte ihren Anteil an der Adler RE im Jahr 2021 durch einen Debt-to-Equity-Swap von rund 93,9% auf 96,7% erhöht. Im Zuge dieser Transaktion hatte die Adler Group S.A. weitere 35.107.487 Adler-Aktien gegen eine Sacheinlage im Wert von 478.000 TEUR erworben. Der daraus resultierende Nettogewinn in Höhe von rund 24.900 TEUR wurde im Emissionsagio erfasst.

Außerdem erhöhte die Gesellschaft ihre Mehrheitsbeteiligung an Consus von rund 94,0% auf 96,9%. Der daraus resultierende Nettoverlust in Höhe von rund 17.600 TEUR wurde im Emissionsagio erfasst.

Nach dem Aktienkaufvertrag mit der LEG IMMOBILIEN SE vom 1. Dezember 2021 hat die Adler RE, eine 96,7%ige Tochtergesellschaft des Konzerns, ihren Anteil an der Brack Capital N.V. (BCP) von rund 69,8% auf 62,8% reduziert. Die Transaktion führte zu einem Anstieg der Anteile von Minderheitsgesellschaftern um 57.788 TEUR. Der daraus resultierende Nettogewinn in Höhe von 17.212 TEUR wurde in den Gewinnrücklagen erfasst.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 9. Juni 2021 beschloss die Mehrheitsaktionärin der Westgrund Aktiengesellschaft (Adler RE) einen Squeeze-out der verbleibenden nicht beherrschenden Aktionäre. Die Transaktion führte zu einem Rückgang der Anteile von Minderheitsgesellschaftern um 32.258 TEUR. Der daraus resultierende Nettogewinn in Höhe von 2.237 TEUR wurde in den Gewinnrücklagen erfasst.

## **D. Sonstige Veränderungen**

Im Jahr 2022 erfolgten folgende Verschmelzungen: Energy AcquiCo I GmbH auf die Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, der WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH auf die Magnus Neunzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, der WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH auf die Magnus Zwanzigste Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, der RELDA 39. Wohnen GmbH auf die RELDA 39. Wohnen Verschmelzungs GmbH, der Westgrund Verschmelzungs GmbH zusammen mit Westgrund I. Halle GmbH, Spree Zweite Beteiligung Ost GmbH auf die Spree Zweite Ost V GmbH sowie der Magnus Fünfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH auf die Magnus Elfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH. Die genannten Verschmelzungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Adler Group.

Im Jahr 2021 wurde die MBG Dallgow GmbH & Co. KG auf die Münchener Baugesellschaft mbH verschmolzen, die MÜ-BAU Real Estate GmbH wurde auf die Adler RE verschmolzen, die MBG Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG auf die MBG Wohnbau Verwaltungsgesellschaft mbH und diese anschließend auf die Münchener Wohnbau GmbH verschmolzen, ohne dass dies wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss hatte.

Adler und der damalige Käufer unterschrieben am 19. Oktober 2021 eine Vereinbarung zur Rückabwicklung eines am 22. September 2019 bzw. 26. Dezember 2019 abgeschlossenen Share Deals über die Veräußerung von 75,0 % der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG. Seit diesem Zeitpunkt wird die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG als verbundenes Unternehmen geführt. Adler behandelte diesen Rücktritt nicht als Unternehmenszusammenschluss (im Sinne von IFRS 3), sondern als Rücktritt von einem Vertrag mit Kunden (also gemäß IFRS 15). Somit erwarb die Adler Group ein Nettovermögen in Höhe von 220.938 TEUR (davon 396.638 TEUR unter Anlageimmobilien, 32.009 TEUR unter latenten Steuerverbindlichkeiten und 147.500 TEUR unter verzinsliche Darlehensverbindlichkeiten). Aufgrund von Verzögerungen bei der Genehmigung von Flächennutzungsplänen im Zusammenhang mit diesem Projekt und ungünstigen Entwicklungen im Marktumfeld (siehe Anhang Ziffer 2.E zu den Auswirkungen der Coronapandemie und Anhang Ziffer 2.F zu den Auswirkungen der Ukraine Krise) waren eine Wertminderung des Projekts in Höhe von 126.638 TEUR und die entsprechende Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von 20.072 TEUR zu verbuchen. Seit dem 31. Dezember 2021 wird das Projekt gemeinsam mit sämtlichen anderen Vermögenswerten und Schulden von Brack Capital Partners N.V. in einer Veräußerungsgruppe geführt (siehe Anhang Ziffer 16).

### **Akquisitionen im Vorjahr**

Consus, eine Tochtergesellschaft der Adler Group, veräußerte im Jahr 2021 ihre Tochtergesellschaft Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG an die Ajos RE 1 GmbH. In der ersten Jahreshälfte 2021 vereinbarten Consus und die Ajos RE 1 GmbH den Rückkauf des Unternehmens zum 30. Juni 2021 für einen Kaufpreis von 1 EUR. Der Rückkauf stellte keinen Unternehmenszusammenschluss dar. Die Transaktion wurde daher als Asset Deal dargestellt. Bei der Aufteilung des Kaufpreises auf die Vermögenswerte und Schulden wurde das Projekt (das unter den Vorräten ausgewiesen ist) mit einem Anfangswert von 66.000 TEUR angesetzt. Da sich herausstellte, dass der Restwert des Projekts unter dem ursprünglichen Wert lag, wurde eine Wertminderung in Höhe von 12.300 TEUR erfasst. Somit belief sich die Aufstockung der Vorräte durch den Erwerb dieser Vermögenswerte auf 53.700 TEUR.

## Ziffer 6 – Anlageimmobilien

### Anlageimmobilien – Wohn- und Gewerbeportfolio

in TEUR	2022	2021
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>5.566.469</b>	<b>8.396.307</b>
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	13.863	127.864
Modernisierungsinvestitionen	72.836	145.880
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	(22.694)	(2.431.716)
Sonstige Umgliederungen	93	(3.600)
Veräußerung von Tochtergesellschaften (siehe Anhang Ziffer 5)	(457.886)	(1.292.538)
Anpassungen beizulegender Zeitwerte	(389.880)	624.272
Änderung des Buchwertes der als Teil einer Veräußerungsgruppe unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesenen Anlageimmobilien	409.370	-
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>5.192.171</b>	<b>5.566.469</b>

### Anlageimmobilien – Projektentwicklungen

in TEUR	2022	2021
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>1.547.390</b>	<b>1.712.581</b>
Zugänge durch Erwerb von Vermögenswerten	-	42.508
Umgliederung aufgrund der Konsolidierung von At-Equity-Beteiligungen	-	270.000
Modernisierungsinvestitionen	71.364	121.204
Umgliederung von Anlageimmobilien in Vorräte	(11.000)	-
Umgliederung von immateriellen Vermögenswerten in Anlageimmobilien	(41.000)	-
Umgliederung von Vorräten in Anlageimmobilien	-	97.735
Umgliederung von Anlageimmobilien in als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Veräußerungsgruppe	(64.700)	(491.108)
Sonstige Umgliederungen	7.234	3.600
Anpassungen beizulegender Zeitwerte <sup>(*)</sup>	(349.670)	(209.130)
Änderung des Buchwertes der als Teil einer Veräußerungsgruppe unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesenen Anlageimmobilien	(7.495)	-
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>1.152.123</b>	<b>1.547.390</b>

(\*) Die Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet einen Neubewertungsverlust in Höhe von 22,3 Millionen EUR für Projekte, die in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen werden.

Grundsätzlich werden die Anlageimmobilien gemäß der innerhalb des Konzerns geltenden Zeitwertberechnungsmethoden jedes Jahr zum 30. Juni und 31. Dezember detailliert bewertet, es sei denn der Konzern erkennt zu einem früheren Zeitpunkt eine wesentliche Wertänderung dieser Immobilien.

Die in den in der Entwicklung befindlichen Immobilien aktivierten Zinsaufwendungen belaufen sich auf 62.127 TEUR (2021: 24.481 TEUR).

Der beizulegende Zeitwert der Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio zum 31. Dezember 2022 wurde im Wesentlichen durch den unabhängigen Branchenexperten CBRE ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt. Der beizulegende Zeitwert der im Bau befindlichen Anlageimmobilien (Projektentwicklung) wurde durch den unabhängigen Branchenexperten NAI Apollo ermittelt, der über die erforderlichen und anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf die Standorte und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügt.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wurde aufgrund der für die angewendete Bewertungsmethode vorwiegend verwendeten nicht beobachtbaren Inputfaktoren für alle Anlageimmobilien in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordnet.

Die Anlageimmobilien des Konzerns im Wohnungsportfolio werden anhand des sogenannten Discounted-Cashflow-Modells (DCF) bewertet. Nach der DCF-Methode werden Prognosen für die zukünftig erwarteten Erträge und Kosten der Objekte über einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt und zum Bewertungsstichtag abgezinst. Die Erträge umfassen im Wesentlichen die erwarteten Mieterträge (gegenwärtige gewichtete Durchschnittsmiete, Marktmieten und deren Entwicklung), wobei Leerstandsverluste mit eingerechnet werden. Für im Bau befindliche Anlageimmobilien (Projektentwicklungen), die langfristig gehalten werden, um nach Fertigstellung Bruttomietserträge und Kapitalzuwachs zu erzielen, wird die Restwertmethode angewendet. Dieser Ansatz wird üblicherweise verwendet, um den Wert von Projektentwicklungsimmobilien zu berechnen, die sich in der Planungsphase oder noch im Bau befinden. Bei diesem Ansatz handelt es sich um eine deduktive Methode, um den beizulegenden Zeitwert eines noch nicht entwickelten Projektes gemäß seinem Bau- bzw. Entwicklungsprozess abzuleiten. So wird der Betrag berechnet, den ein Marktteilnehmer für dieses Eigentum (bzw. Grundstück) bezahlen würde. Der Ansatz basiert auf der Annahme, dass der beizulegende Zeitwert eines laufenden Projekts vom indikativen Marktwert abgeleitet werden kann, abzüglich der erwarteten Kosten für die Realisierung des Projekts (z.B. Bau- oder Marketingkosten).

Das Zusammenspiel von globaler Inflation, steigenden Zinsen, den jüngsten geopolitischen Ereignissen in der Ukraine und den anhaltenden Auswirkungen der Coronapandemie haben das Risikopotenzial für größere Verwerfungen in den Immobilienmärkten auf kurze bis mittelfristige Sicht erhöht. CBRE stellt fest, dass die Immobilienmärkte größtenteils weiter funktionieren. Dabei liegen die Transaktionsvolumina und sonstigen relevanten Indikatoren auf einem Niveau, auf dem ausreichend Marktdaten vorhanden sind, um Bewertungsgutachten zu erstellen.

In Anbetracht der obigen Ausführungen blieben die beizulegenden Zeitwerte auf Portfolioebene in bestimmten deutschen Großstädten zum 31. Dezember 2022 insgesamt stabil.

Der beizulegende Zeitwert des Wohnimmobilienportfolios wurde um 389.879 TEUR gemindert (2021: Erhöhung um 624.272 TEUR). Dazu trug die Adler RE eine Minderung des beizulegenden Zeitwerts in Höhe von -297.458 TEUR bei (2021: positiver Beitrag in Höhe von 225.207 TEUR).

Das Gewerbeportfolio von 49.100 TEUR, das von der Brack Capital Properties B.V. (BCP) stammt, wurde im Jahr 2021 als zur Veräußerung gehalten umklassifiziert (siehe Anhang Ziffer 17).

Die Auswirkungen auf die Projektentwicklungen während des Berichtszeitraums lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das Parkhaus Hamburg (17.500 TEUR) wurde zum 31. Dezember 2022 von den Anlageimmobilien in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte übertragen. Die Transaktion wurde im Januar 2023 abgeschlossen.

Ein Projektentwicklungsportfolio im Wert von 386.300 TEUR ist Teil der BCP-Veräußerungsgruppe und wurde 2021 unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen (siehe Anhang Ziffer 17).

Der beizulegende Zeitwert der Projektentwicklungen wurde im Jahr 2022 um 349.671 TEUR gemindert (2021: 209.130 TEUR). Consus trug zu dieser Anpassung mit einer negativen Wertberichtigung in Höhe von 337.300 TEUR (2021: 184.900 TEUR) bei. Die wesentlichen Gründe für die Herabsetzung der beizulegenden Zeitwerte waren gestiegene Finanzierungs- und Baukosten sowie gesunkene Marktwerte nach Fertigstellung.

Anlageimmobilien mit einem Wert von 4.271.926 TEUR (31. Dezember 2021: 4.565.680 TEUR) unterliegen Beschränkungen in Bezug auf die Verwertbarkeit.

### Bewertungstechniken und wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren

Aufgrund der umfassenden Veräußerungen von Anlageimmobilien und der Umgliederung von Veräußerungsgruppen, die auch Anlageimmobilien enthalten, in die Kategorie „zur Veräußerung gehalten“ (IFRS 5), sind die Anlageimmobilien im Wohnungsportfolio nun stärker auf Berlin konzentriert.

Die folgenden Tabellen bieten einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse für jedes regionale Cluster sowie die Veränderung gegenüber dem Vorjahr:

### A. Anlageimmobilien – Wohnportfolio

Stand zum 31. Dez. 2022	Standort					Summe
	Berlin	Duisburg	Düsseldorf	Dortmund	Sonstige	
Wert je (EUR/m <sup>2</sup> )	3.806,83	1.335,30	3.339	1.840,08	1.394	3.516
Gewichtete monatlich Ø-Wohnmiete	8,87	5,80	8,57	6,39	5,82	8,51
CBRE-Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	9,77	6,25	10,35	7,15	6,74	9,39
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	36,27	19,27	32,6	23,98	19,5	34,17
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	30,13	17,54	27,1	20,84	16,2	28,57
Diskontierungssatz (%)	4,31	5,04	4,33	4,56	4,97	4,39
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,37	3,56	2,60	3,08	3,68	2,52
Marktmietwachstum p.a. (%)	2,38	1,72	2,1	1,72	1,5	2,09
Leerstandsquote (%)	0,52	2,04	1,0	1,55	2,3	0,71
Beizulegender Zeitwert (TEUR)	4.486.885	352.478	91.936	30.700	220.490	5.182.489



Die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse für das Vorjahr:

Stand zum 31. Dez. 2021	Standort					Summe
	Berlin	Duisburg	Düssel- dorf	Dort- mund	Sonstige	
Wert (EUR/m <sup>2</sup> )	3.880	1.312	3.341	1.809	1.381	3.594
Gewichtete monatlich Ø-Wohnmiete	8,71	5,70	8,74	6,35	5,84	8,39
CBRE-Marktmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	9,70	6,16	10,07	7,05	6,56	9,33
Multiplikator (gegenwärtige Miete)	37,6	19,1	32,7	23,4	19,6	35,5
Multiplikator (CBRE-Marktmiete)	31,0	17,5	27,9	20,8	16,5	29,4
Diskontierungssatz (%)	4,22	5,12	4,00	4,62	4,98	4,31
Kapitalisierungszinssatz (%)	2,29	3,64	2,52	3,14	3,70	2,44
Marktmietwachstum p.a. (%)	2,4	1,7	1,7	1,7	1,5	2,8
Leerstandsquote (%)	0,5	2,0	1,0	1,6	2,3	0,7
Beizulegender Zeitwert (TEUR)	4.871.499	346.882	91.998	30.290	225.800	5.566.469

## B. Anlageimmobilien – Gewerbeportfolio

Zum 31. Dezember 2021 wurden Gewerbeimmobilien im Wert von 49.100 TEUR gemäß IFRS 5 in die zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe aufgenommen (siehe Anhang Ziffer 17).

## C. Anlageimmobilien – Projektentwicklungen (im Bau)

Bewertungsparameter für im Bau befindliche Anlageimmobilien	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Marktmiete, gewichteter Durchschnitt (EUR)	14,86	14,51
Projektentwicklungskosten (EUR/m <sup>2</sup> )	3.750	3.583
Kapitalisierungszinssatz, gewichteter Durchschnitt (in %)	3,77	2,89

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der in den Bewertungen angewandten Methodik der geschätzte Cashflow über einen Planungszeitraum von zehn Jahren auf der Basis des Diskontierungssatzes aktiviert wird. Ab dem elften Jahr wird der Cashflow auf Basis des Kapitalisierungszinssatzes aktiviert.

### Sensitivitätsanalyse

Bei den wesentlichen vom Markt beeinflussten Werttreibern handelt es sich um die Marktmieten und deren Entwicklung, aktuelle Mieterhöhungen, die Leerstandsquote sowie Zinssätze. Die Auswirkungen von möglichen Schwankungen dieser Werte werden in der folgenden Tabelle für jeden Faktor und jede Gruppe einzeln aufgezeigt. Wechsel-

wirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sind zwar möglich, können aber wegen der Komplexität des Zusammenwirkens nicht quantifiziert werden:

### Anlageimmobilien – Wohnportfolio

Bewertungsparameter	Veränderung der Parameter	In TEUR	Wertänderung in %
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> )	10 %	352.442	6,80
Leerstandsquote (%)	1 %	(67.304)	(1,30)
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25 BP	(490.165)	(9,46)

### Anlageimmobilien – Projektentwicklungen (im Bau)

Sensitivität	Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz)					
	Marktmiete		Baukosten		Baukosten	
Veränderung Parameter	(10 %)	10 %	(0,25 %)	0,25 %	(10 %)	10 %
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (TEUR)	(241.100)	240.800	209.000	(171.600)	218.300	(218.600)

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Sensitivitätsanalyse für das Vorjahr:

### Anlageimmobilien – Wohnportfolio

Bewertungsparameter	Veränderung der Parameter	In TEUR	Wertänderung in %
Ø-Miete bei Neuverträgen (EUR/m <sup>2</sup> )	10 %	362.633	6,62
Leerstandsquote (%)	1 %	(70.735)	(1,29)
Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz (%)	25 BP	(531.275)	(9,70)

### Anlageimmobilien – Gewerbeportfolio

Sensitivität	Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz		Leerstand		Marktmiete	
	Veränderung Parameter	0,25 %	(0,25 %)	3	(3)	5,0 %
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (TEUR)	(3.080)	3.510	(710)	810	3.320	(3.120)

### Anlageimmobilien – Projektentwicklungen (im Bau)

Sensitivität	Marktmiete		Kapitalisierungs- zinssatz (Liegenchafts- zinssatz)		Leerstandsquote	
	(10 %)	10 %	(0,25 %)	0,25 %	(10 %)	10 %
Veränderung Parameter						
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts (TEUR)	(349.800)	350.000	368.100	(306.300)	309.200	(308.900)

Unter der Annahme, dass alle anderen Variablen gleichbleiben, hätte eine negative Veränderung der Parameter um jeweils den gleichen Prozentsatz ähnliche Auswirkungen auf den Wert, nur in die entgegengesetzte Richtung.

### D. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2022	2021
Mieterträge aus Anlageimmobilien	244.506	346.188
Direkte Betriebskosten aus Anlageimmobilien, die in der Berichtsperiode Mieterträge generiert haben	(38.717)	(54.792)
<b>Summe</b>	<b>205.789</b>	<b>291.396</b>

## Ziffer 7 – Investment in Finanzinstrumente

Bei den Investments in Finanzinstrumente handelt es sich im Wesentlichen um die verbleibenden, nicht beherrschenden Anteile an Immobiliengesellschaften, die in früheren Perioden veräußert wurden (jeweils 10,1%). Die Instrumente (31. Dezember 2022: 18.911 TEUR, 31. Dezember 2021: 18.927 TEUR) werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

## Ziffer 8 – Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

Die nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen umfassen drei (31. Dezember 2021: drei) verbundene Unternehmen und drei (31. Dezember 2021: drei) Joint Ventures. Der Konzern hat in zwei weitere Joint Ventures investiert, die aufgrund von Unwesentlichkeit nicht in den nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen ausgewiesen werden. Stattdessen werden diese Beteiligungen unter den sonstigen langfristigen Geldanlagen ausgewiesen und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>32.395</b>	<b>84.816</b>
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	208	758
Wertminderungen	(7.824)	(1.436)
Umgliederung in vollkonsolidierte Unternehmen	-	(51.743)
Umgliederung in / aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (IFRS 5)	751	-
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>25.530</b>	<b>32.395</b>

### Beteiligungen an verbundenen Unternehmen

Bei den Beteiligungen an verbundenen Unternehmen handelt es sich um die ACCENTRO Real Estate AG (ACCENTRO), DIE AB IMMOBILIEN B.V. (AB IMMOBILIEN) UND DIE CAESAR JV IMMOBILIENBESITZ UND VERWALTUNGS GMBH (CAESAR).

ACCENTRO ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft und betreibt Handel (An- und Verkauf) mit Wohnimmobilien und einzelnen Wohnungen; gleichzeitig bietet ACCENTRO auch Maklerdienstleistungen für den Verkauf von Eigentumswohnungen. Adler hält 4,78 % (31. Dezember 2021: 4,78 %) der Aktien an ACCENTRO. Da über ein Mitglied des Aufsichtsrats maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden könnte, wird die Gesellschaft dennoch als verbundenes Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen und nach der Equity-Methode bilanziert.

Der Buchwert der Beteiligung an ACCENTRO hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2022	2021
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>10.466</b>	<b>11.557</b>
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	-	-
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	32	345
Wertminderungen	(7.056)	(1.436)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>3.442</b>	<b>10.466</b>

Die nachstehenden Tabellen stellen die zusammengefassten Finanzinformationen von **ACCENTRO** auf der Grundlage des zuletzt veröffentlichten IFRS-Konzernabschlusses dar:

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>30. Sep. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Langfristige Vermögenswerte	455.095	427.705
davon Geschäfts- oder Firmenwert	17.776	17.776
Kurzfristige Vermögenswerte	433.145	485.761
davon Vorräte	241.366	300.597
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	121.746	121.502
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	16.000

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>30. Sep. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Eigenkapital	252.552	260.637
Langfristige Verbindlichkeiten	18.751	508.796
davon Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken	74.675	148.248
davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	99.350	346.701
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.448.175	160.032
davon Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken	141.518	104.672
davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	252.562	6.655

<b>GuV in TEUR</b>	<b>1. Jan - 30. Sep. 2022</b>	<b>1. Jan - 31. Dez. 2021</b>
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien	33.818	47.791
Mietergebnis	118	7.018
Dienstleistungsergebnis	29	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

<b>Kapitalfluss in TEUR</b>	<b>1. Jan - 30. Sep. 2022</b>	<b>1. Jan - 31. Dez. 2021</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	70	100
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(12)	(85)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(56)	50
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1	64

Am 30. November 2017 hat Adler den Großteil ihrer Aktien an ACCENTRO an einen Dritten veräußert. Von diesem Käufer steht noch ein Bruttobetrag in Höhe von 60.512 TEUR (31. Dezember 2021: 58.592 TEUR) des Kaufpreises (einschließlich noch nicht gezahlter Zinsen) aus. Für weitere Informationen zu dieser Forderung wird auf Anhang Ziffer 32.A verwiesen.

Zum 31. Dezember 2022 ist der Beitrag von AB Immobilien und Caesar zu der Finanzlage, zu dem Gesamtergebnis und zu dem Cashflow im Konzernabschluss der Adler Group nicht mehr wesentlich. Nachstehend wird der aggregierte Buchwert und der Anteil dieser Gesellschaften am Gewinn und am sonstigen Gesamtergebnis aufgeführt:

in TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Buchwert der nach der Equity-Methode konsolidierten Anteile an nicht wesentlichen Beteiligungsunternehmen	-	-
Anteil an Gewinn oder Verlust des Beteiligungsunternehmens	-	(3.908)

Aufgrund eines verbindlichen Kaufvertrags wurde Caesar zum 31. Dezember 2021 unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Im Jahr 2022 wurde Caesar in die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen umgegliedert, da die potenziellen Erwerber ihr Kaufrecht nicht ausübten und Adler daraufhin keinen Verkauf mehr beabsichtigte. Im Jahr 2022 hat Adler die Beteiligung an Caesar aufgrund der ungünstigen Geschäftsaussichten dieser Gesellschaft vollständig wertberichtigt.

Adler hat Brutto-Forderungen (einschließlich noch nicht gezahlter Zinsen) gegen AB Immobilien in Höhe von 17.628 TEUR (31. Dezember 2021: 34.346 TEUR) und gegen Caesar in Höhe von 28.204 TEUR (31. Dezember 2021: 27.802 TEUR). Für weitere Informationen zu diesen Forderungen wird auf Anhang Ziffer 32.A verwiesen.

## Beteiligungen an Joint Ventures

Bei den Beteiligungen an Joint Ventures handelt es sich um MAP Liegenschaften GmbH (MAP), Adler Real Estate Assekuranzmakler GmbH & Co. KG (Adler Assekuranz) und Brack Capital (Chemnitz) B.V. (BCP Chemnitz).

Der Geschäftszweck von MAP ist der An- und Verkauf, die Entwicklung und der Bau von Immobilien. Die Beteiligung des Konzerns an MAP beläuft sich auf 75,0 %. Aufgrund der Struktur des Gesellschaftervertrages steht MAP nicht unter der Beherrschung des Konzerns, sondern wird nach der Equity-Methode bilanziert. Der Buchwert der Beteiligung an MAP entwickelte sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>21.848</b>	<b>21.178</b>
Zugänge aus dem Unternehmenszusammenschluss	-	-
Anteile an Gewinnen und Verlusten (at-equity Ergebnis)	175	670
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>22.023</b>	<b>21.848</b>

Die nachstehenden Tabellen zeigen die zusammengefassten Finanzinformationen der MAP (gemäß deutschen Rechnungslegungsstandards):

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Langfristige Vermögenswerte	-	-
Kurzfristige Vermögenswerte	27.383	23.820

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Eigenkapital	(5.059)	-
Langfristige Verbindlichkeiten	-	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	32.442	23.820

<b>Gewinn oder Verlust und Kapitalfluss in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern)	76	306
Jahresergebnis	(1.185)	(829)
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	(133)	(1.897)
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(338)	1.545
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(471)	(352)

Zum 31. Dezember 2022 ist der Beitrag von Adler Assekuranz und BCP Chemnitz zu der Finanzlage, zu dem Gesamtergebnis und zu dem Cashflow im Konzernabschluss der Adler Group nicht mehr wesentlich. Nachstehend wird der aggregierte Buchwert und der Anteil dieser Gesellschaften am Gewinn und am sonstigen Gesamtergebnis aufgeführt:

<b>in TEUR</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Buchwert der nach der Equity-Methode konsolidierten Anteile an nicht wesentlichen Beteiligungsunternehmen	46	81
Anteil an Gewinn oder Verlust des Beteiligungsunternehmens	(17)	(258)

## Ziffer 9 – Sachanlagen

Die Sachanlagen (im Wesentlichen Einrichtungsgegenstände und Ausstattung) entwickelten sich wie folgt:

In TEUR	2022	2021
<b>Buchwert zum 1. Januar</b>	<b>30.028</b>	<b>36.663</b>
Umgliederung in Anlageimmobilien	-	(56)
Zugänge (+)	5.566	3.926
Abschreibungen aktuelle Berichtsperiode (-)	(3.813)	(5.444)
Wertminderungen aus Sachanlagen	(115)	-
Ausbuchung (Stilllegung und Veräußerung)	(14)	-
Abgänge	(6.671)	(5.061)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>24.981</b>	<b>30.028</b>

## Ziffer 10 – Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	2022	2021
Darlehen an Minderheitsgesellschafter	153.750	48.772
Schuldtitel	12.723	22.885
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.488	1.406
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>168.961</b>	<b>73.063</b>

Im März 2022 einigte sich die Adler Group mit zwei großen Minderheitsgesellschaftern (Taurecon und Amelicaster) auf eine Schuldenumstrukturierung. Alle gegenüber diesen Gesellschaftern bestehenden Forderungen und Darlehen wurden zu Marktzinssätzen in zwei Darlehensvereinbarungen zusammengeführt. Die Darlehen werden am 30. September 2024 fällig und sind durch ein Pfandrecht auf die Anteile besichert. Die Darlehen beinhalten Beträge, die im Konzernabschluss zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahrs als Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern (sonstige kurzfristige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte) und als **Darlehen an Minderheitsgesellschafter** (die als erfolgswirksam zum Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte klassifiziert wurden) ausgewiesen wurden. Ein Teil der Darlehensbeträge wurde mit Verbindlichkeiten aus dem Rückkauf von Minderheitsanteilen im zweiten Quartal 2022 verrechnet.

Schuldtitel bezieht sich auf Anleihen der Aggregate Holdings S.A. Die Anleihen werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Wertminderung spiegelt die Veränderung des Anleihekurses wider.



## Ziffer 11 – Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben

Die eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben sind in Euro denominated und zinslos. Der Gesamtsaldo (kurz- und langfristig) zum 31. Dezember 2022 beinhaltet verpfändete Bankeinlagen von Mietern in Höhe von 18.920 TEUR (31. Dezember 2021: 23.144 TEUR), zur Sicherung von Bankfazilitäten verpfändete Bankeinlagen in Höhe von 37.507 TEUR (31. Dezember 2021: 28.494 TEUR) und eingeschränkt verfügbare Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Höhe von 21.458 TEUR (31. Dezember 2021: 19.822 TEUR).

## Ziffer 12 – Geschäfts- oder Firmenwert

Zum 30. Juni 2022 wurde der aus dem Erwerb der Consus resultierende Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 91.400 TEUR gemäß IAS 36 auf Werthaltigkeit überprüft. Die Werthaltigkeitsprüfung wurde auf der Grundlage des Nutzungswertes der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (CGU) Consus als erzielbarer Betrag durchgeführt, wobei diese zahlungsmittelgenerierende Einheit auf die Entwicklung von Immobilienprojekten für den eigenen Bestand sowie den Verkauf an Dritte spezialisiert ist. Abgeleitet wurde der Nutzungswert aus den geschätzten künftigen freien Cashflows. Die Detailplanung basiert auf einer zehnjährigen Detailplanungsphase für diese CGU (einschließlich einer Prognose für den Sechsmonatszeitraum bis zum 31. Dezember 2022), danach wird eine ewige Rente angenommen. Die ewige Rente wird anhand der nachhaltigen und erwarteten durchschnittlichen Höhe zukünftiger jährlicher finanzieller Überschüsse nach der detaillierten Planungsphase (Terminal Value) berechnet. Die Detailplanungsphase sowie die ewige Rente beinhalten sowohl vertraglich vereinbarte Projektentwicklungen als auch neue Projektentwicklungen, die mit Margen geplant werden, die der Standarderwartung im Rahmen einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung entsprechen.

Bei den Projekten für das eigene Portfolio sowie für den Verkauf an Dritte berücksichtigt der Businessplan von Consus die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren sowie die Prognosen der Geschäftsleitung im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes. Für die ewige Rente wurde ein nachhaltiges Wachstum von 2,00 % angewendet. Die Diskontierungssätze für das Projektentwicklungsgeschäft und das Vermietungsgeschäft wurden separat abgeleitet. Die Betafaktoren für die beiden Geschäftsbereiche wurden auf der Grundlage bestimmter Vergleichsgruppen abgeleitet. Es wurden ein risikofreier Zinssatz von 1,25 % und eine Marktrisikoprämie von 7,50 % angenommen. Der Diskontierungssatz vor Steuern betrug 8,21 % (nach Steuern: 7,68 %) für das Projektentwicklungsgeschäft und 4,78 % (nach Steuern: 4,26 %) für das Vermietungsgeschäft.

Unter Einbeziehung der geplanten freien Cashflows und der oben beschriebenen Diskontierungssätze ergibt sich eine Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 91.400 TEUR. Die Wertminderung wurde in erster Linie von den folgenden Faktoren ausgelöst:

- Einem Anstieg der Baukosten für vertraglich vereinbarte Projekte im aktuellen Portfolio
- Geringeren Preisen für Vorabverkäufe aufgrund des gegenwärtigen Marktumfelds
- Gesunkener Rentabilität der sonstigen Projektentwicklungen aufgrund gestiegener Baukosten und Unsicherheit im Markt
- Höheren Kapitalkosten aufgrund der Veränderungen auf den Kapitalmärkten

Der Geschäftsplan der CGU umfasst im Wesentlichen die folgenden Komponenten: aktuelles Portfolio und sonstige Projektentwicklungen. Das aktuelle Portfolio bezieht sich auf die vertraglich vereinbarten Projekte, die derzeit von der CGU entwickelt werden. Die sonstigen Projektentwicklungen beziehen sich auf neue Immobilienprojekte. Die Planung der sonstigen Projektentwicklungen fußt auf Standardannahmen für Umsätze, Kosten und Margen. Das angenommene Bruttoentwicklungsvolumen von 600 Millionen EUR pro Jahr spiegelt das Volumen der Projekte wider, die in der Zukunft entwickelt werden können und basiert auf der bisherigen Geschäftsentwicklung der CGU. Die Projekte sollen im Rahmen von Forward Sales veräußert werden. Die Annahmen bezüglich der Margen sowie des Entwicklungs- und Zahlungsprofils basieren auf den Erfahrungen des Managements.

## Ziffer 13 – Aktive Vertragsposten aus der Projektentwicklung

Aktive und passive Vertragsposten resultieren hauptsächlich aus Entwicklungsverträgen mit Kunden. Die zeitliche Abfolge in Bezug auf die Erfassung von Umsatzerlösen, die Rechnungsstellung und den Eingang der Zahlungen führt zu fakturierten Forderungen, nicht fakturierten Forderungen (aktive Vertragsposten) und Kundenanzahlungen (passive Vertragsposten). Bei den Projektentwicklungsaktivitäten des Konzerns werden die Beträge entsprechend dem Arbeitsfortschritt (in Bezug auf den vertraglich vereinbarten Zeitrahmen) in Rechnung gestellt. Dies geschieht entweder in periodischen Abständen oder bei Erreichen der vertraglich vereinbarten Meilensteine. Im Allgemeinen erfolgt die Fakturierung nach der Erfassung der Umsatzerlöse, was zu aktiven Vertragsposten führt. Manchmal erhält der Konzern jedoch Anzahlungen von Kunden, die vor der Erfassung der Umsatzerlöse ausgewiesen werden, was zu passiven Vertragsposten führt. Diese aktiven und passiven Vertragsposten werden am Ende jeder Berichtsperiode für jeden Vertrag gesondert ausgewiesen. Die Veränderungen der aktiven und passiven Vertragsposten während der Berichtsperiode wurden nicht wesentlich durch andere Faktoren als die unten aufgeführten beeinflusst.

in TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Aktive Vertragsposten (brutto) – langfristig	22.087	12.510
Erhaltene Anzahlungen auf langfristige Vertragssalden	-	-
<b>Aktive Vertragsposten (netto) – langfristig</b>	<b>22.087</b>	<b>12.510</b>
Aktive Vertragsposten (brutto) – kurzfristig	192.911	196.430
Erhaltene Anzahlungen auf kurzfristige Vertragssalden	(128.135)	(126.703)
<b>Aktive Vertragsposten (netto) – kurzfristig</b>	<b>64.775</b>	<b>69.727</b>
<b>Passive Vertragsposten (netto) – kurzfristig</b>	<b>(13.924)</b>	<b>(36.109)</b>

Für aktive Vertragsposten wurden keine Wertminderungen für Kreditrisiken gemäß IFRS 9 vorgenommen. Das ist darauf zurückzuführen, dass das Kreditausfallrisiko der Vertragspartner relativ niedrig ist. Darüber hinaus kann der Value-at-Risk aufgrund der Sicherheiten als relativ gering angesehen werden.

Die aktiven Vertragsposten (netto), die im Zusammenhang mit Projektentwicklungen ausgewiesen werden, entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
<b>Stand der aktiven Vertragsposten zum 1. Januar</b>	<b>82.237</b>	<b>162.733</b>
+ Zugänge aufgrund von im Berichtszeitraum erfüllten Leistungsverpflichtungen	46.688	63.737
- Umgliederungen in Forderungen / Zahlungseingänge	(22.487)	(59.210)
+/- Sonstige Änderungen (z. B. Zeitablauf, Transaktionspreis, Änderung der Fortschrittsmessung)	(19.575)	(85.023)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>86.862</b>	<b>82.237</b>

Die passiven Vertragsposten (netto), die im Zusammenhang mit Projektentwicklungen ausgewiesen werden, entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
<b>Stand der passiven Vertragsposten zum 1. Januar</b>	<b>36.109</b>	<b>25.870</b>
+ Erhaltene Anzahlungen (inkl. fakturierter Rechnungen) auf noch nicht erfüllte Leistungsverpflichtungen	(4.475)	25.564
- Ausbuchung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtungen	(1.484)	(5.574)
+/- Sonstige Änderungen (z. B. Zeitablauf, Transaktionspreis, Änderung der Fortschrittsmessung)	(16.226)	(9.751)
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>13.924</b>	<b>36.109</b>

Im Rahmen der Rückabwicklung eines Forward Sale-Vertrags zahlte der Konzern Anzahlungen in Höhe von 4.475 TEUR an einen Kunden zurück.

## Ziffer 14 – Vorräte

Die Vorräte umfassen auch die Grundstücke aus Forward Sales und setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

in TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Immobilien „Zu Handelszwecken (Verkauf von Eigentumswohnungen) gehalten“	619.938	174.077
Immobilien „Institutionell“	12.878	864.905
Immobilien „Parkraum“	29.946	35.490
Immobilien „Sonstige Bauleistungen“	5.960	7.536
Sonstige Vorräte: ohne Entwicklung	9.850	11.446
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>678.572</b>	<b>1.093.454</b>

Der Rückgang der Vorräte (2022: 414.882 TEUR, 2021: 465.308 TEUR) setzt sich zusammen aus Erhöhungen aufgrund des Erwerbs von Grundstücken (2022: 0 EUR, 2021: 53.660 TEUR), Bauaktivitäten (2022: 37.221 TEUR, 2021: 41.939 TEUR), Aktivierung von Zinsen (2022: 28.171 TEUR, 2021: 54.734 TEUR) und Rückbuchungen von Transaktionen (2022: 10.049 TEUR, 2021: 405.663 TEUR). Verminderungen des Vorratsvermögens resultierten aus Verkaufstransaktionen (2022: 121.412 TEUR, 2021: 643.368 TEUR), Umgliederungen von fertiggestellten Projekten in Anlageimmobilien (2022: 0 TEUR, 2021: 97.735 TEUR), Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte als Teil einer Veräußerungsgruppe (2022: 0 TEUR, 2021: 55.027 TEUR) und Wertminderungen (2022: 366.425 TEUR, 2021: 227.174 TEUR).

Der zur Bestimmung des kapitalisierungsfähigen Darlehensbetrags verwendete Kapitalisierungssatz betrug 2,25 % (2021: 2,44 %).

Zur Rückabwicklung von Transaktionen kommt es, wenn entweder Adler oder der entsprechende Kunde von einem Forward Sale zurücktritt. In diesen Fällen kann die Erfassung von Umsatzerlösen nicht länger erfolgen und sämtliche für die Transaktion erfassten Vertragsalden werden erfolgswirksam rückgängig gemacht.

Liegt der Nettoveräußerungswert von Vorräten zum Zeitpunkt ihrer Bewertung unter ihrem Buchwert, so wird eine Wertminderung erfasst. Die Nettoveräußerungswerte werden von Bewertungssachverständigen der Gesellschaft NAI Apollo ermittelt, die über die erforderlichen, anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilien verfügen.

Der Buchwert der als Sicherheiten für Darlehensvereinbarungen gestellten Vorräte beträgt 11.704 TEUR (31. Dezember 2021: 1.062.051 TEUR). Es wird nicht erwartet, dass es in den nächsten zwölf Monaten zu Veräußerungen von in den Vorräten erfassten Projektentwicklungen kommen wird. Vorräte in Höhe von 388.879 TEUR wurden zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten angesetzt.

## Ziffer 15 – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen hauptsächlich aus Mietforderungen (49.129 TEUR, 31. Dezember 2021: 27.784 TEUR), Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen (16.000 TEUR, 31. Dezember 2021: 261.652 TEUR) und Forderungen aus der Immobilienentwicklung (26.763 TEUR, 31. Dezember 2021: 90.542 TEUR). Die Salden stellen Bruttobeträge abzüglich der Wertberichtigungen für erwartete Verluste dar. Die Änderungen in den Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen und Forderungen aus der Immobilienentwicklung sind in Höhe von 227.032 TEUR bzw. 41.941 TEUR im Wesentlichen auf die Erhöhung der Wertberichtigungen für erwartete Verluste zurückzuführen (siehe Anhang Ziffer 32.A.).

## Ziffer 16 – Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen und finanziellen Vermögenswerte umfassen:

in TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Ertragsteuerforderungen	13.332	18.249
Sonstige Steuerforderungen	12.094	13.003
Anzahlungen an Lieferanten	11.574	4.792
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	5.734	3.706
Verschiedene sonstige Forderungen (nicht-finanziell)	5.126	6.427
<b>Summe sonstige Forderungen (nicht-finanziell)</b>	<b>47.860</b>	<b>46.177</b>
Forderungen aus Portfolioveräußerungen an assoziierte Unternehmen	6.204	42.775
Forderungen aus Portfolioveräußerungen an Dritte	15.018	102.294
Forderungen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	10.050	119.594
Darlehen	26.577	-
Kautionen	11.953	3.627
Verschiedene sonstige Forderungen (finanziell)	1.057	44.045
<b>Summe sonstige Forderungen (finanziell)</b>	<b>70.993</b>	<b>312.335</b>
Kurzfristige Geldanlagen	-	64.900
<b>Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>118.853</b>	<b>423.412</b>

Die Forderungen aus sonstigen Steuern beinhalten im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen.

In den Forderungen aus Portfolioveräußerungen an verbundene Unternehmen sind Forderungen gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH in Höhe von 6.204 TEUR (31. Dezember 2021: 27.802 EUR) enthalten. Die Forderungen aus Portfolioveräußerungen an Dritte beinhalten Forderungen gegenüber dem Käufer der Mehrheitsbeteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG. Für weitere Informationen zu diesen Forderungen wird auf Anhang Ziffer 32.A verwiesen.

Der Konzern erwartet 15.019 TEUR (31. Dezember 2021: 11.281 TEUR) aus den Abschlusszahlungen, die aus den jüngsten Portfoliotransaktionen resultieren.

Der Rückgang der Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Tochtergesellschaften resultiert aus einer Schuldenumstrukturierung von zwei großen Minderheitsgesellschaftern (Taurecon und Amelicaster) im März 2022 (siehe Anhang Ziffer 10).

## Ziffer 17 – Langfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Am 1. Dezember 2021 hat sich die Adler unwiderruflich verpflichtet, ihre restlichen Anteile an der BCP im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots der LEG Immobilien SE anzudienen, sofern der angebotene Preis je Aktie nicht unter 157 EUR liegt und die (erste) Annahmefrist spätestens am 30. September 2022 endet. Am 3. August 2022 gab die Geschäftsleitung der LEG Immobilien SE bekannt, dass sie die Andienungszusage von Adler nicht nutzen wird. Adler hält jedoch an dem Vorhaben fest, die restlichen Anteile an der BCP zu veräußern und bietet sie daher zu Preisen an, die mit dem aktuellen Marktumfeld im Einklang stehen. Daher führt Adler die BCP auch weiterhin als zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe.

Die wesentlichen Klassen der Vermögenswerte und damit verbundenen Verbindlichkeiten, die als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen werden, sind wie folgt:

In TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anlageimmobilien	1.146.022	1.686.330
Finanzanlagen	37.561	37.328
Vorräte	25.500	50.720
Übrige Vermögenswerte	18.825	82.703
Zahlungsmittel	210.477	24.861
Zur Veräußerung verfügbare langfristige Vermögenswerte	143.823	30.100
<b>Vermögenswerte gesamt</b>	<b>1.582.208</b>	<b>1.912.042</b>
Verbindlichkeiten für latente Steuern	96.201	162.288
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	296.200	583.285
Unternehmensanleihen	158.978	69.959
Übrige Verbindlichkeiten	60.389	33.518
Zur Veräußerung verfügbare Schulden	66.780	-
<b>Schulden gesamt</b>	<b>678.548</b>	<b>849.050</b>

Die Anlageimmobilien der Veräußerungsgruppe enthalten ertragsgenerierende Wohnimmobilien im Wert von 1.029.781 TEUR (31. Dezember 2021: 1.292.590 TEUR), ertragsgenerierende Gewerbeimmobilien im Wert von 34.000 TEUR (31. Dezember 2021: 26.640 TEUR) und Projektentwicklungen im Wert von 220.900 TEUR (31. Dezember 2021: 369.100 TEUR). Der beizulegende Zeitwert der Vermögenswerte wurde durch den unabhängigen Gutachter CBRE ermittelt, der über die erforderlichen anerkannten fachlichen Qualifikationen sowie aktuelle Erfahrungen im Hinblick auf den Standort und die Art der zu bewertenden Immobilie verfügt. Dabei flossen die folgenden wesentlichen Annahmen (auf Grundlage des gewichteten Durchschnitts) in die in der Bewertung verwendeten Schätzwerte mit ein:

	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>Wohnimmobilien</b>		
Diskontierungssatz (%)	4,79	4,72
Kapitalisierungszinssatz (%)	3,30	3,27
Leerstandsquote (%)	2,05	1,82
Repräsentative Monatsmiete (EUR/m <sup>2</sup> )	7,74	7,51
<b>Gewerbeimmobilien</b>		
Diskontierungssatz (%)	7,42	7,14
Kapitalisierungszinssatz (%)	6,71	6,21
<b>Projektentwicklungen <sup>(*)</sup></b>		
Erwarteter Verkaufspreis (EUR/m <sup>2</sup> )	6.046	7.471
Erwartete Herstellungskosten (EUR/m <sup>2</sup> )	3.663	2.784

(\*) Der Wert zum 31. Dezember 2021 enthält das Gerresheim-Projekt mit einem Betrag von 270 Millionen EUR.

Die Auswirkungen einer möglichen Erhöhung (Senkung) des Diskontierungssatzes um 0,25 Basispunkte würde zu einer Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Anlageimmobilien, die in der Veräußerungsgruppe enthalten sind, um 42.900 TEUR führen (31. Dezember 2021: 89.900 TEUR).

Der Rest der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und Schulden bezieht sich im Wesentlichen auf die Veräußerung von Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge ohne einen Übergang der Verfügungsgewalt vorliegen.

Zum 13. Januar 2022 unterzeichnete Adler einen Vertrag über den Verkauf eines Portfolios von rund 14.400 Einheiten in den neuen Bundesländern an eine Tochtergesellschaft von KKR & Co. Inc. Nach der Unterzeichnung eines entsprechenden Term Sheets am 26. Oktober 2021 wies Adler diese Immobilien zum 31. Dezember 2021 mit einem Betrag von 1.046.530 TEUR unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten aus. Sämtliche hier betroffenen Einheiten wurden im Geschäftsjahr 2022 verkauft.

## Ziffer 18 – Eigenkapital

### 1. Gezeichnetes Kapital und Emissionsagio

Stammaktien (in Tausend Aktien)	2022	2021
Zum 1. Januar ausgegeben	117.510	117.510
Erhöhung aus der Ausgabe von Stammaktien, netto	-	-
<b>Zum 31. Dezember ausgegeben</b>	<b>117.510</b>	<b>117.510</b>

Stammaktionäre haben ein Anrecht auf den Erhalt von Dividenden und jeweils eine Stimme pro Aktie in der Hauptversammlung der Gesellschaft. Alle Aktien sind in Bezug auf die Restmasse der Gesellschaft gleichrangig. Der Nennwert je Aktie beläuft sich auf 0,00124 EUR.

Die Veränderungen des Emissionsagio über das Jahr stellen sich wie folgt dar:

Emissionsagio in TEUR	2022	2021
Zum 1. Januar ausgegeben	1.844.765	1.892.145
Transaktionen mit nicht beherrschenden Aktionären ohne Kontrollwechsel	-	6.674
Dividende	-	(54.054)
<b>Zum 31. Dezember ausgegeben</b>	<b>1.844.765</b>	<b>1.844.765</b>

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 29. Juni 2021 wurde eine Dividende in Höhe von 0,46 EUR je Aktie (Bruttodividende in Höhe von insgesamt 54,1 Millionen EUR) beschlossen. Die Dividende wurde Anfang Juli 2021 aus der Kapitalrücklage an die Aktionäre ausgezahlt. Im Jahr 2022 hat die Gesellschaft keine Dividende gezahlt. Für weitere Einzelheiten wird auf Anhang Ziffer 5 sowie auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

### 2. Hedgingrücklagen

Der wirksame Teil der kumulierten Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Cashflow-Hedging-Instrumenten, abzüglich der darauf entfallenden latenten Steuern, wird in den Hedgingrücklagen erfasst.

### 3. Sonstige Kapitalrücklagen

Die sonstigen Kapitalrücklagen enthalten die kumulierten Auswirkungen der Transaktionen mit dem früheren beherrschenden Aktionär (ADO Group) auf das Eigenkapital.

Die gesetzliche Rücklage nach luxemburgischem Recht beträgt 14,6 TEUR.



#### 4. Rücklage aus finanziellen Vermögenswerten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet

Die Rücklage aus erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten umfasst Eigenkapitalinstrumente, für die der Konzern entschieden hat, die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Gesamtergebnis darzustellen. Die Änderung des beizulegenden Zeitwerts bezieht sich auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag und dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt, nach Steuern. Darüber hinaus sind die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte von Schuldinstrumenten beinhaltet, deren Zeitwertänderung der Konzern im sonstigen Gesamtergebnis ausweisen muss.

#### 5. Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile umfassen den Anteil der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis der konsolidierten Tochtergesellschaften. Das auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor nicht beherrschenden Anteilen und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteilen. Die nicht beherrschenden Anteile setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Tochtergesellschaft ADLER Teilkonzern	375.910	490.574
Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	(73.092)	43.465
Sonstige	193.132	169.056
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>495.951</b>	<b>703.094</b>

Die Entwicklung der nicht beherrschenden Anteile ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung gesondert dargestellt.

Der Anstieg der nicht beherrschenden Anteile ist hauptsächlich auf die verschiedenen Änderungen im Konsolidierungskreis ohne Beherrschungsverluste zurückzuführen. Der Konzern hat die Buchwerte der beherrschenden und nicht beherrschenden Anteile entsprechend berichtigt, um die Änderungen der relativen Anteile an der Tochtergesellschaft wie folgt darzustellen: Für weitere Informationen zu diesen Transaktionen wird auf Anhang Ziffer 5.C verwiesen.

In den nachstehenden Tabellen werden die Finanzkennzahlen der Tochtergesellschaften mit nicht beherrschenden Anteilen dargestellt, die für den Konzern von wesentlicher Bedeutung sind. Es handelt sich hier um die Beträge vor der Konsolidierung.

Übersicht der IFRS-Konzernbilanzen	Tochtergesellschaft Adler RE Teilkonzern		Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	
	Berlin	Berlin	Berlin	Berlin
Hauptsitz				
Minderheitsbeteiligung %	3,10 %	3,28 %	3,12 %	3,12 %
<b>In TEUR</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Kurzfristige Vermögenswerte <sup>1)</sup>	2.166.179	3.762.006	/	/
Kurzfristige Verbindlichkeiten <sup>1)</sup>	(1.431.098)	(1.416.747)	/	/
<b>Kurzfristige Vermögenswerte, netto</b>	<b>735.081</b>	<b>2.345.259</b>	/	/
Anlageimmobilien	1.864.442	1.662.824	/	/
Sonstige langfristige Vermögenswerte	94.194	159.831	/	/
Langfristige Verbindlichkeiten	(1.050.152)	(2.023.897)	/	/
<b>Langfristige Vermögenswerte, netto</b>	<b>908.485</b>	<b>(201.242)</b>	/	/
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.643.566</b>	<b>2.144.017</b>	/	/
<b>Geleistete Einlage zur Durchführung der vereinbarten Kapitalerhöhung</b>	-	-	/	/
<b>Eigenkapital einschließlich geleisteter Einlage</b>	<b>1.643.566</b>	<b>2.144.017</b>	/	/

1) Inkl. langfristige zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Übersicht der IFRS-Gesamtergebnisrechnungen	Tochtergesellschaft Adler RE Teilkonzern		Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	
	2022	2021	2022	2021
<b>In TEUR</b>				
Umsatzerlöse	222.782	337.758	/	/
<b>Jahresergebnis</b>	<b>(459.203)</b>	<b>74.588</b>	/	/
Sonstiges Ergebnis	(18.961)	23.401	/	/
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>(478.165)</b>	<b>97.959</b>	/	/
Den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnendes Ergebnis	(107.758)	5.407	/	/

Übersicht der IFRS-Gesamtergebnisrechnungen	Tochtergesellschaft Adler RE Teilkonzern		Tochtergesellschaft Consus Teilkonzern	
	2022	2021	2022	2021
<b>In TEUR</b>				
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	17.422	93.759	/	/
Cashflow aus Investitionstätigkeit	879.457	1.105.839	/	/
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(886.120)	(1.051.173)	/	/
Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	10.759	148.425	/	/

## Ziffer 19 – Unternehmens- und Wandelanleihen

Diese Verbindlichkeiten stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

in TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Adler Group Anleihe 2017/2024	399.090	398.529
Adler Group Wandelanleihe 2018/2023	100.503	99.025
Adler Group Anleihe 2020/2025	394.823	392.959
Adler Group Anleihe 2020/2026	392.552	390.774
Adler Group Anleihe 2021/2026	689.681	686.444
Adler Group Anleihe 2021/2029	781.486	778.694
Adler Group Anleihe 2021/2027	492.118	490.418
Adler RE Anleihe 2017/2024	296.006	292.512
Adler RE Anleihe 2018/2023	498.496	493.977
Adler RE Anleihe 2018/2026	289.794	286.999
Adler RE Anleihe 2019/2022	-	399.047
Consus Wandelanleihe 2019/2022	-	117.915
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.334.549</b>	<b>4.827.293</b>

Zum 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren (Adler Group Anleihe 2017/2024). Der Zinssatz der am 26. Juli 2024 fälligen Anleihe beläuft sich auf 1,5 % pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651 %. Der Reinerlös der Anleihe wurde in erster Linie zur Finanzierung von Zukäufen verwendet. Mit Wirkung zum 11. Januar wurde die AGPS BondCo PLC, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., anstelle der Adler Group S.A. als Emittentin dieser Anleihe eingesetzt. Nähere Informationen hierzu finden sich unter Punkt 2 des Kapitels Wesentliche Ereignisse/Nachtragsbericht im Lagebericht.

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte vorrangige Anleihe mit einem Nennbetrag von insgesamt 165 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihe kann in neue bzw. bereits bestehende Stammaktien der Gesellschaft umgewandelt werden (Adler Group Wandelanleihe 2018/2023). Der Zinssatz liegt bei 1,25 % pro Jahr und die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend fällig. Aufgrund der Herabstufung der Gesellschaft erhöhte sich der Zinssatz ab dem 23. November 2020 auf 2,00 % pro Jahr. Die Laufzeit der Anleihe endet am 23. November 2023. Die ADO Group Ltd., eine Tochtergesellschaft der Adler RE hält zum Bilanzstichtag 38,24 % der Wandelanleihe.

Am 5. August 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren (Adler Group Anleihe 2020/2025). Der Zinssatz der am 5. August 2025 fälligen Anleihe beläuft sich auf 3,25 % pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 395,5 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,871 %. Der Reinerlös aus der Anleihe wurde im Wesentlichen zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet. Mit Wirkung zum 11. Januar wurde die AGPS BondCo PLC, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., anstelle der Adler Group S.A. als Emittentin dieser Anleihe eingesetzt. Nähere Informationen hierzu finden sich unter Punkt 2 des Kapitels Wesentliche Ereignisse/Nachtragsbericht im Lagebericht.

Am 13. November 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsliche Unternehmensanleihe (Adler Group Anleihe 2020/2026) mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Der Zinssatz der am 13. November 2026 fälligen Anleihe beläuft sich auf 2,75 % pro Jahr. Der Bruttoerlös aus der Transaktion belief sich auf 394,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,646 %. Der Reinerlös aus der Anleihe wurde im Wesentlichen zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet. Mit Wirkung zum 11. Januar wurde die AGPS BondCo PLC, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., anstelle der Adler Group S.A. als Emittentin dieser Anleihe eingesetzt. Nähere Informationen hierzu finden sich unter Punkt 2 des Kapitels Wesentliche Ereignisse/Nachtragsbericht im Lagebericht.

Am 8. Januar 2021 platzierte die Gesellschaft eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1.500 Millionen EUR, die aus zwei Tranchen besteht, einer Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Festzins von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR (Adler Group Anleihe 2021/2026) sowie einer Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem Festzins von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR (Adler Group Anleihe 2021/2029). Die Erlöse aus der Ausgabe der Anleihen wurden zur Rückzahlung bestehender Schulden (inkl. Rückkäufe) verwendet. Im Anschluss an die Platzierung gab die Adler RE ein öffentliches Angebot zur Rückzahlung ihrer im Dezember 2021 fälligen Anleihe über 500 Millionen EUR ab (Adler Anleihe 2017/2021), das von rund 66 % der Anleiheninhaber angenommen wurde. Nach der Rückzahlung wurde der verbleibende ausstehende Betrag von 170,4 Millionen EUR bei Ablauf der Laufzeit zurückgezahlt. Mit Wirkung zum 11. Januar wurde die AGPS BondCo PLC, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., an-

stelle der Adler Group S.A. als Emittentin dieser Anleihe eingesetzt. Nähere Informationen hierzu finden sich unter Punkt 2 des Kapitels Wesentliche Ereignisse/Nachtragsbericht im Lagebericht.

Im Rahmen ihres neu aufgelegten EMTN-Programms platzierte die Adler Group S.A. am 21. April 2021 eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in der Höhe von 500 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem Festzins von 2,25 % (Adler Group Anleihe 2021/2027). Der Erlös aus der Begebung dieser Anleihe wurde für die Kündigung und Rückzahlung der von der Consus Real Estate AG begebenen Hochzinsanleihe in Höhe von 450 Millionen EUR (9,625 %) verwendet (Consus Anleihe 2019/2024). Im Zusammenhang mit der Rückzahlung sind Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 21,7 Millionen EUR angefallen. Die Ausbuchung der Anleihe ohne das eingebettete derivative Finanzinstrument führte zu einem Ertrag in Höhe von 65,8 Millionen EUR, der in den Finanzerträgen ausgewiesen wurde. Mit Wirkung zum 11. Januar wurde die AGPS BondCo PLC, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., anstelle der Adler Group S.A. als Emittentin dieser Anleihe eingesetzt. Nähere Informationen hierzu finden sich unter Punkt 2 des Kapitels Wesentliche Ereignisse/Nachtragsbericht im Lagebericht.

Im Dezember 2017 gab Adler eine Unternehmensanleihe in Höhe von 800 Millionen EUR aus. Die Anleihe wurde in zwei Tranchen begeben, die erste (Adler Anleihe 2017/2021) mit einem Volumen von 500 Millionen EUR, einem Zinskupon von 1,50 % und einer Laufzeit bis Dezember 2021, wurde zu 99,52 % des Nennwerts ausgegeben. Die erste Tranche wurde 2021 teilweise getilgt, und der Restbetrag wird nach Ablauf der Laufzeit zurückgezahlt. Die zweite Tranche (Adler Anleihe 2017/2024) mit einem Volumen von 300 Millionen EUR, einem Zinskupon von 2,13 % und einer Laufzeit bis Februar 2024 wurde zu 99,28 % des Nennwerts ausgegeben. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 1,73 %.

Im April 2018 platzierte Adler erneut erfolgreich eine Unternehmensanleihe in zwei Tranchen im Umfang von 800 Millionen EUR bei institutionellen europäischen Investoren. Die erste Tranche (Adler 2018/2023) hat einen Umfang von 500 Millionen EUR, einen Zinskupon von 1,88 % und eine Laufzeit bis April 2023. Die zweite Tranche (Adler 2018/2026) hat einen Umfang von 300 Millionen EUR, einen Zinskupon von 3,0 % und eine Laufzeit bis April 2026. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 2,30 %. Der Reinerlös wurde in erster Linie verwendet, um das Überbrückungsdarlehen zu refinanzieren, das Adler im Zusammenhang mit dem Erwerb der Brack Capital Properties N.V. („BCP“) aufgenommen hatte.

Im April 2019 platzierte Adler erfolgreich eine Unternehmensanleihe im Umfang von 400 Millionen EUR mit einem Zinskupon von 1,5 % bei institutionellen europäischen Investoren (Adler 2019/2022). Die Anleihe hatte eine Laufzeit von drei Jahren und wurde im April 2022 zurückgezahlt.

Adler übernahm im Rahmen des Erwerbs der BCP Schulden aus Anleihen in drei Tranchen mit einem ursprünglichen Volumen von 700 Millionen NIS. Tranche A (BCP Anleihe 2011/2020, ursprünglich 400 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis Juli 2020 und weist eine Verzinsung von 4,80 % auf. Die Verbindlichkeiten aus Tranche A der BCP Anleihe wurden am 20. April 2020 vorzeitig abgelöst. Tranche B (BCP Anleihe 2013/2024, ursprünglich 175 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis Dezember 2024 und weist eine Verzinsung von 3,29 % auf. Tranche C (BCP Anleihe 2014/2026, ursprünglich 125 Millionen NIS) hat eine Laufzeit bis 2026 und weist eine Verzinsung von 3,30 % auf. Es erfolgen jährliche Tilgungszahlungen bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit. Die Verzinsung und Tilgung der drei Tranchen ist außerdem an die Entwicklung des israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt. Aufgrund des Transaktionsplans wurden die Anleihen zusammen mit der Veräußerungsgruppe BCP gemäß IFRS 5 in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert (Anhang Ziffer 17).

Am 29. November 2017 gab Consus eine Wandelanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 200 Millionen EUR (Consus Wandelanleihe 2017/2022) aus. Die Wandelanleihe wird am 29. November 2022 fällig und wurde zu einem Preis von 100 % des Kapitalbetrags zu je 100.000 EUR ausgegeben. Verzinst wird die Wandelanleihe mit 4,0 % pro Jahr und die Zinsen werden halbjährlich rückwirkend fällig. In Übereinstimmung mit den Bedingungen der Wandelanleihe haben die Inhaber der Anleihen das Recht, der Gesellschaft anzubieten, dass sie sich über das Einbringen einer Sachanlage an einer Kapitalerhöhung beteiligt, indem sie von ihr gehaltene Anleihen als Sacheinlage anbietet. Ob sie ein solches Angebot annimmt, obliegt dem Ermessen der Gesellschaft. Falls sie ein solches Angebot annimmt, werden die neuen Aktien vom bedingten Kapital der Gesellschaft genommen. Die Ausübung des eingeschlossenen Kündigungsrechts führt zu einer 100%igen Rückzahlung zuzüglich aufgelaufener Zinsen. Umwandlungs- und Rückgaberechte sind eingebettete derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet und unter derivative Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen werden. Die Anleihe wurde im November 2022 ohne Wandlung zurückgezahlt.

Am 5. Mai 2022 stufte die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das Emittentenrating der Adler Group S.A. und der Adler RE von B- auf CCC mit einem negativen Ausblick herab. Das Rating der unbesicherten Verbindlichkeiten wurde von B auf CCC herabgesetzt. Die CreditWatch negative-Einstufung wurde aufgelöst.

Am 6. Dezember 2022 stufte S&P das Emittentenrating der Adler Group S.A. sowie das Rating ihrer unbesicherten Verbindlichkeiten von CCC auf CC mit negativem Ausblick herab. Das Emittentenrating der Adler RE sowie das Rating ihrer unbesicherten Verbindlichkeiten wurde von CCC auf CCC- mit negativem Ausblick gesenkt.

Am 28. Februar 2023 stufte S&P das Emittentenrating der Adler RE von CCC- auf CC mit negativem Ausblick herab. Die 2026 fällige Anleihe wurde ebenfalls von CCC- auf CC herabgestuft. Das CCC- Rating für die 2023 und 2024 fälligen Anleihen der Adler RE wurde bestätigt.

Am 17. April 2023 stufte S&P die Emittentenratings der Adler Group S.A. und der Adler RE von CC auf SD (Selective Default) herab. Das Rating der unbesicherten Verbindlichkeiten der Adler Group und der Adler RE wurde von CC auf D (Default) herabgesetzt. Das CCC- Rating für die 2023 und 2024 fälligen unbesicherten Verbindlichkeiten der Adler RE wurde bestätigt. S&P hat angekündigt, die Ratings der Adler Group und der Adler RE nach Umsetzung der Restrukturierungsmaßnahmen in einigen Wochen nochmals zu überprüfen und erwartet eine Heraufstufung auf CCC.

Zum 31. Dezember 2022 hielt die Gesellschaft alle vereinbarten finanziellen Covenants ein. Die Einhaltung der Covenants wird jedoch durch die folgenden Maßnahmen sichergestellt:

Die Adler Group verpflichtet sich, nach der Emission der Anleihen keine Finanzschulden aufzunehmen, und wird zudem sicherstellen, dass ihre Tochtergesellschaften nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen werden (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzverschulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV)  $\leq 60$  %, (ii) Quote der besicherten Darlehen (Secured Loan-to-Value Ratio)  $\leq 45$  %; (iii) Zinsdeckungsgrad (Interest Coverage Ratio)  $\geq 1,8$  und iv) Quote der unbelasteten Vermögenswerte (Unencumbered Asset Ratio)  $\geq 125$  %; letzteres gilt nur für die folgenden Instrumente: Adler Group S.A. Anleihe (400 Millionen EUR, 1,5 % Kupon, Fälligkeit 26. Juli 2024) und Adler Group S.A. Schuldscheintranchen (Gesamtvolumen 24,5 Millionen EUR, Fälligkeit 2023–2028, WACD 3,15 % per 31. Dezember 2022).

Die Adler RE verpflichtet sich, nach der Emission der Anleihen keine Finanzschulden aufzunehmen, und wird zudem sicherstellen, dass ihre Tochtergesellschaften nach der Emission der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen werden (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzverschulden), die unverzüglich nach der effektiven Aufnahme solcher zusätzlicher Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Reinerlöse einer solchen Aufnahme) den folgenden Prüfungen nicht standhalten: (i) Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV)  $\leq 60\%$ , (ii) Quote der besicherten Darlehen (Secured Loan-to-Value Ratio)  $\leq 40\%$ . Darüber hinaus hat die Adler RE den konsolidierten Deckungsgrad am 31. Dezember 2020 bei mindestens 1,70 zu 1,00 und zu jedem Stichtag ab dem 1. Januar 2021 bei mindestens 1,80 zu 1,00 zu halten.

Der Konzern schloss mit Wirkung zum 17. April 2023 eine Vereinbarung mit einer Kerngruppe von Anleihegläubigern zur Änderung der Anleihebedingungen. Im Rahmen dieser Vereinbarung werden dem Konzern auch neue Covenants auferlegt. Weitere Informationen hierzu finden sich im Nachtragsbericht.

## Ziffer 20 – Sonstige Darlehen und Ausleihungen

Die sonstigen Darlehen und Ausleihungen des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dez. 2022		31. Dez. 2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Darlehen von Kreditinstituten	1.326.155	295.162	2.006.549	119.326
Darlehen von sonstigen Gläubigern	11.500	13.000	50.261	0
<b>Summe</b>	<b>1.337.655</b>	<b>308.162</b>	<b>2.056.810</b>	<b>119.326</b>

Zum 31. Dezember 2022 belief sich der durchschnittliche Effektivzins der sonstigen Darlehen und Ausleihungen unter Berücksichtigung der Zinsswap-Sicherungsgeschäfte von variabel auf fix der Adler Group inklusive Adler und Consus auf 1,96 % pro Jahr (zum 31. Dezember 2021: 2,03 %). Die durchschnittliche Laufzeit der sonstigen Darlehen und Ausleihungen ist 3,8 Jahre (zum 31. Dezember 2021: 4,6 Jahre).

Am 1. Juli 2022 zahlte der Konzern das ausstehende Darlehen in Höhe von 26,3 Millionen EUR an Harel zurück.

Für die meisten dieser Darlehensvereinbarungen wurden Financial Covenants vereinbart. Durch Immobilien besicherte Darlehen (die den Großteil der Darlehensvereinbarungen ausmachen) enthalten normalerweise Financial Covenants auf der Ebene der Tochtergesellschaften. Die Ebene der Covenants variiert je nach Immobilie. Die meisten besicherten Darlehen enthalten Mindest- bzw. Maximalwerte in Bezug auf den Kapitaldienstdeckungsgrad, die Zinsdeckungsquote, die Beleihungsquote (LTV) bzw. die Beleihungsauslaufquote (LTMLV). Einzelne Kreditverträge sehen einen Mindestumfang verpflichtend durchzuführender Instandsetzungen oder Mindestmieterträge vor. Sofern die kreditvertraglich vereinbarten Instandsetzungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, ist in Höhe der nicht durchgeführten Instandhaltungen eine entsprechend hohe Barreserve auf verfügungsbeschränkten Konten vorzuhalten. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu unterschiedlichen Sanktionsmaßnahmen der Kreditgeber bis hin zu einer Kündigung der Kredite kommen. Der Konzern erfüllte zum 31. Dezember 2022 die in den Darlehensvereinbarungen vorgegebenen Covenants.

Am 15. März 2021 unterzeichnete der Konzern eine revolvingierende syndizierte Kreditfazilität über 300 Millionen EUR mit einer Laufzeit von drei Jahren mit Verlängerungsoptionen um jeweils ein Jahr. Gleichzeitig wurden die bilateralen revolvingierenden Kreditfazilitäten mit diesen Darlehensgebern beendet. In der zweiten Jahreshälfte 2021 nahm die Adler Group 300 Millionen EUR als weiteres Liquiditätspolster und zur Erhöhung der Flexibilität des Konzerns in Anspruch, welche Ende des Geschäftsjahres 2021 zurückgezahlt wurden. Die Kreditfazilität wurde im April 2022 geschlossen.

Im Januar 2021 unterzeichnete BCP, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, eine Refinanzierungsvereinbarung mit einem deutschen Kreditinstitut über ein Darlehen in Höhe von ca. 100,5 Millionen EUR. Das Darlehen wird mit einem durchschnittlichen Jahreszins von etwa 1,41 % verzinst und hat eine Laufzeit bis Juni 2023.

Im März 2021 nahm Westgrund, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, ein besichertes Darlehen in Höhe von 400 Millionen EUR mit einer Laufzeit von 7 Jahren und einem Festzins von 1,6 % auf, welches das derzeitige, im Dezember 2021 fällige Darlehen in Höhe von 191 Millionen EUR ersetzt.

Im März und April 2021 nahm der Konzern ein besichertes Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 100 Millionen EUR auf. Das Darlehen hat einen jährlichen Zinssatz von 1,25 % und eine Laufzeit bis 2028.

Am 25. Juni 2021 legte die Adler Group ein Commercial Paper-Programm auf, das es der Gesellschaft erlaubt, kurzfristige Anleihen bis zu einem Gesamtbetrag von maximal 500 Millionen EUR zur Zwischenfinanzierung allgemeiner Unternehmenszwecke auszugeben. Zum Bilanzstichtag waren keine Commercial Papers begeben.

Neben der Rückzahlung der Consus Hochzinsanleihe 2019/2024 hat die Adler Group im Geschäftsjahr 2021 Bank- und Mezzanine-Darlehen im Zusammenhang mit Consus in einem Gesamtvolumen von 756 Millionen EUR refinanziert. Die Erlöse aus den Anleiheemissionen wurden im Wesentlichen für Rückzahlungen verwendet. Die Bankdarlehen von Consus einschließlich der Mezzanine-Finanzierung wurden deutlich reduziert und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 341 Millionen EUR (Vorjahr: 1.087 Millionen EUR).

Fast alle Darlehen sind mit den Vermögenswerten (Anlageimmobilien und Immobilien im Vorratsvermögen, finanzielle Vermögenswerte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) besichert.



## Ziffer 21 – Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente beziehen sich in erster Linie auf eingebettete Derivate, die getrennt von ihren jeweiligen Basisverträgen erfasst und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Zu diesen Derivaten gehört eine Option auf den Rückkauf von Anteilen von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von 8 Millionen EUR (31. Dezember 2021: 8,3 Millionen EUR). Zum 31. Dezember 2022 wurden die eingebetteten Derivate, die sich auf die Option sonstige Darlehen und Ausleihungen vorzeitig zurückzuzahlen beziehen, vollständig abgeschrieben, da die Ausübung der Option unwahrscheinlich ist. Die Veränderung des Zeitwerts der eingebetteten Derivate (2,1 Millionen EUR; 31. Dezember 2021: 15,4 Millionen EUR) wurde in den Finanzaufwendungen durch die Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente verbucht. Im Geschäftsjahr 2021 war eine Option zur vorzeitigen Rückzahlung der Consus Anleihe 2019/2024 ausgeübt worden. Der Restwert des eingebetteten Derivats in Höhe von 90,4 Millionen EUR wurde über die Finanzaufwendungen ausgebucht.

Die langfristigen derivativen Verbindlichkeiten beziehen sich auf Zinsswaps. Der beizulegende Zeitwert dieser Zinsswaps, einschließlich der langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.443 TEUR (31. Dezember 2021: 2.412 TEUR), wird durch Abzinsung der künftigen Cashflows über die Vertragslaufzeit und zum für ähnliche Instrumente geltenden Marktzinssatz ermittelt. Das durch die Bank angewandte Kreditrisiko ist für die von der Bank vorgenommene Bewertung unwesentlich, während die anderen Variablen über den Markt nachvollziehbar sind.

Bei den kurzfristigen derivativen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um eine schriftliche Kaufoption, die Adler der LEG Immobilien SE für den Kauf der restlichen Anteile an der BCP zu einem Mindestpreis von 157 EUR je Aktie eingeräumt hat (siehe auch Anhang Ziffer 17). Die erstmalige Bewertung der Option erfolgte zum Transaktionspreis von 7,5 Millionen EUR. Zum 31. Dezember 2021 wurde die Option zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet; dies erfolgte anhand des Optionspreismodells von Black Scholes unter Berücksichtigung des Aktienkurses von BCP, der Volatilität des Aktienkurses und der Diskontierungssätze als wesentliche Bewertungsparameter. Der beizulegende Zeitwert der Option beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 38,2 Millionen EUR. Der Wertanstieg wurde in den Finanzaufwendungen erfasst (30,7 Millionen EUR). Die Option wurde im Geschäftsjahr 2022 in vollständiger Höhe (38,2 Millionen EUR) über die Finanzerträge ausgebucht.

## Ziffer 22 – Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten	15.813	77.975
Mögliche Verluste aus Projektentwicklungsverträgen	75.580	73.865
<b>Rückstellungen</b>	<b>91.393</b>	<b>151.840</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	158.131	81.988
Abgegrenzte Aufwendungen	5.663	48.297
Erhaltene Anzahlungen	2.713	4.288
Umsatzsteuer	12.215	2.244
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (nicht-finanziell)	20.452	17.113
<b>Sonstige Verbindlichkeiten (nicht-finanziell)</b>	<b>199.174</b>	<b>153.930</b>
Abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten	66.076	69.720
Mieterkautionen	18.939	22.213
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	22.667	16.120
Kaufpreisverbindlichkeiten	506	869
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (finanziell)	18.283	16.238
<b>Sonstige Verbindlichkeiten (finanziell)</b>	<b>126.471</b>	<b>125.160</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>417.038</b>	<b>430.930</b>

### Rückstellungen

Die Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten beziehen sich grundsätzlich auf Rechtsansprüche aus Vertragsstrafen und auf den Ersatz sonstiger Schäden. Ein Betrag in Höhe von 64.682 TEUR wurde aufgrund der Beendigung eines Vertrags im Geschäftsjahr 2022 aufgelöst.

Die Eventualverluste aus Projektentwicklungsverträgen beziehen sich auf Projektentwicklungen mit potenziell negativen Margenerwartungen. Diese Bewertung wird anhand der Erwartungen des Managements in Bezug auf den Verkauf, die Umsatzerlöse aus diesen Projekten und deren Fertigstellungsgrad ermittelt. Ein Gesamtbetrag in Höhe von 4.120 TEUR wurde im Geschäftsjahr 2022 aufgrund des Abschlusses der Veräußerungen aufgelöst und in den sonstigen Erträgen ausgewiesen. Aufgrund einer Aktualisierung der Managementenerwartungen wurden 32.253 TEUR hinzugefügt. Die Bilanzierung der Rückstellung für Eventualverluste aus Projektentwicklungsverträgen erfolgt auf kurzfristiger Basis und enthält daher keine Zinskomponente.

## Sonstige Verbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2022 bestehen die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert von 126.471 TEUR (zum 31. Dezember 2021: 125.160 TEUR) und nicht-finanziellen Verbindlichkeiten mit einem Buchwert von 199.439 TEUR (zum 31. Dezember 2021: 153.930 TEUR).

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um kurzfristige verzinsliche Darlehen.

## Ziffer 23 – Erhaltene Anzahlungen

Während die erhaltenen Zahlungen für Projektentwicklungen im Einklang mit den IFRS unter den aktiven und passiven Vertragsposten ausgewiesen werden, werden die erhaltenen Anzahlungen für Vorräte in der Konzernbilanz gesondert ausgewiesen.

## Ziffer 24 – Steuern

### A. Die maßgeblichen Steuergesetze, denen die Konzerngesellschaften in ihren jeweiligen Sitzländern unterliegen:

#### (1) Deutschland

- Die Körperschaftsteuer beträgt einheitlich 15 %. Zusätzlich sind 5,5 % Solidaritätszuschlag auf diese 15 % zu zahlen. Dadurch ist insgesamt eine steuerliche Belastung von 15,825 % gegeben. Unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig sind Körperschaften mit Sitz oder Geschäftsleitung in Deutschland. Allerdings können auch nicht in Deutschland steuerlich ansässige Körperschaften mit Einkünften, die einen Bezug zu Deutschland haben (inländische Einkünfte), in Deutschland beschränkt körperschaftpflichtig sein. Die Gewerbesteuer wird zu dem in der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde gültigen Satz auf die Einkünfte der Unternehmen erhoben; davon ausgenommen sind Unternehmen, die keine Betriebsstätte in Deutschland haben. Der Gewerbesteuersatz setzt sich aus einem einheitlichen Steuersatz von 3,5 % (Steuermesszahl) und einem Kommunalsteuersatz (Hebesatz) zusammen, der abhängig davon ist, wo sich die Betriebsstätten des Unternehmens befinden. So beträgt beispielsweise der Hebesatz in Berlin 410 %, was zu einem effektiven Gewerbesteuersatz von 14,35 % führt. Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, können den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, von der Bemessungsgrundlage abziehen (erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung) und sind damit in Deutschland praktisch ganz oder nahezu ganz von der Gewerbesteuer befreit.
- Erträge aus dem Verkauf deutscher Immobilien unterliegen bei im Inland wie im Ausland ansässigen Unternehmen ebenfalls der (beschränkten) Körperschaftsteuer zum Einheitssatz. Die Gewerbesteuer ist ebenfalls zum jeweiligen Steuersatz zu entrichten, mit der Ausnahme von im Ausland ansässigen Unternehmen ohne Betriebsstätte in Deutschland sowie (unter weiteren Voraussetzungen) von Immobiliengesellschaften, die zur erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung berechtigt sind.

- Von anderen Gesellschaften erhaltene Dividenden sind zu 95 % steuerfrei, sofern der an der anderen Gesellschaft gehaltene Anteil sich zu Beginn des Kalenderjahres auf mindestens 10 % beläuft oder unterjährig eine mindestens 10 %ige Beteiligung (hinzu)erworben wurde. Kapitalerträge, die ein Unternehmen aus dem Verkauf von Anteilen an einer langfristig gehaltenen Kapitalgesellschaft erzielt, sind ebenfalls zu 95 % steuerfrei. Für die Gewerbesteuerfreiheit (abzüglich 5 % nicht abziehbarer Betriebsausgabe) muss zu Beginn des Erhebungszeitraums eine Beteiligung von mindestens 15 % an der ausschüttenden Gesellschaft bestehen.
- Deutsche Immobilien, die zu Beginn des Kalenderjahres gehalten werden, unterliegen einer jährlichen Grundsteuer, die zwischen unter 1 % (kleine Gemeinden mit einem Grundsteuerhebesatz von 0 %) und bis zu circa 10 % (abhängig vom Standort und Gebäudeart (in Berlin: bis zu 8,1%) auf den gesondert festgestellten Wert der Immobilie (abhängig vom Mietwert und dem Alter der Immobilie) betragen kann. Die zu zahlende Steuer ist von der Ertragsteuer abzugsfähig und wird in der Regel auf die Mieter umgelegt.
- Bei der Grunderwerbsteuer handelt es sich um eine Transaktionssteuer, die zum Beispiel bei Akquisitionen (Share und Asset Deals), Fusionen, Restrukturierungen, Einbringungen, Entkonsolidierungen, Spin-offs etc., an denen deutsche Unternehmen mit Immobilienbesitz beteiligt sind, ausgelöst werden kann. Die fällige Grunderwerbsteuer wird berechnet, indem die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit dem aktuellen Steuersatz für Grunderwerb multipliziert wird. Der aktuelle Steuersatz für Grunderwerb ist abhängig davon, wo sich das Grundstück befindet, und liegt je nach Bundesland aktuell zwischen 3,5 % und 6,5 %. Mit Wirkung vom 1. Juli 2021 hat der deutsche Gesetzgeber das ohnehin schon komplexe Grunderwerbsteuergesetz in Bezug auf die unmittelbare und mittelbare Übertragung von Anteilen an Kapitalgesellschaften und von Beteiligungen an Personengesellschaften, die Immobilien (oder immobilienähnliche Rechte wie Erbbaurechte) in Deutschland halten, weiter verschärft. Steuerpflichtig sind nun unmittelbare und mittelbare Übertragungen von mindestens 90 % (vor dem 1. Juli 2021 lag die Beteiligungsgrenze bei 95 %) innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren. Gesonderte Regelungen gelten für Personengesellschaften und bei Übertragungen über eine anerkannte Börse.
- Es bestehen Beschränkungen der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen. Die Zinsschranke erlaubt den Abzug von Nettozinsaufwendungen oberhalb der Summe von 3 Millionen EUR pro Jahr nur, soweit die gesamten Nettozinsaufwendungen 30 % des EBITDA nicht überschreiten, es sei denn, die gesamten Nettozinsaufwendungen liegen unter 3 Millionen EUR pro Jahr oder erfüllen andere Ausnahmekriterien. Nicht abzugsfähige Nettozinsaufwendungen dürfen vorgetragen werden.
- Kumulierte Steuerverluste dürfen ohne zeitliche Befristung vorgetragen werden und können von zukünftigen Gewinnen und Kapitalerträgen abgezogen werden, sofern sie eine Summe von 1 Million EUR nicht überschreiten. Verlustvorträge, die eine Summe von 1 Million EUR überschreiten, dürfen nur zu 60 % von Gewinnen/Kapitalerträgen abgezogen werden, die eine Summe von 1 Million EUR überschreiten (Mindestbesteuerung). Die Anteile, die aufgrund der Mindestbesteuerung nicht abgezogen werden dürfen, können wiederum vorgetragen werden, wobei sie auch in den folgenden Jahren der Mindestbesteuerung unterliegen. Bei der Körperschaftsteuer gibt es zudem einen Verlustrücktrag auf das Vorjahr (ab 2022: auch Rücktrag auf das zweite dem Verlustjahr vorangegangene Jahr) in Höhe von bis zu 1 Million EUR (aufgrund der Coronapandemie wurde der mögliche Verlustrücktrag für die Jahre 2020 bis 2023 vorübergehend auf 10 Millionen EUR erhöht). Bei einer Veränderung der Beherrschungsverhältnissen gelten besondere Regeln für den Untergang von steuerlichen Verlustvorträgen.

- Der für die Berechnung der aktiven und passiven latenten Steuern verwendete Steuersatz beträgt zum 31. Dezember 2021 und zum 31. Dezember 2020 15,825 % für die Immobiliengesellschaften, die ausschließlich Immobilienvermögen halten, und 30,18 % für die Verwaltungsgesellschaften, die die Immobilien in Berlin betreiben, da diese Verwaltungsgesellschaften einer Körperschaftsteuer von 15,825 % und einer Gewerbesteuer zum geltenden Satz unterliegen.
- Im Jahr 2018 leiteten die Steuerbehörden eine Konzernsteuerprüfung für die Geschäftsjahre 2013 bis 2016 des damaligen ADO Teilkonzerns (im Umfang von 37 Gesellschaften) ein. Die Prüfung ist zwar noch nicht abgeschlossen, dürfte aber in naher Zukunft abgeschlossen werden.

## (2) Luxemburg

- Die Gesellschaft unterliegt in Luxemburg der Körperschaftsteuer. Der insgesamt maximal anwendbare Satz (einschließlich Körperschaftsteuer, kommunaler Gewerbesteuer und Beiträgen zum Beschäftigungsfonds) beträgt für das 2021 endende Steuerjahr für eine Gesellschaft mit Sitz in der Stadt Luxemburg 24,94 %.
- Die Gesellschaft unterliegt in vollem Umfang der jährlichen Vermögenssteuer in Höhe von 0,5 % des Nettovermögenswerts der Gesellschaft. Bestimmte Vermögenswerte können bei der Berechnung des Nettovermögenswerts für die Vermögenssteuerlast unberücksichtigt bleiben, sofern die Bestimmungen in § 60 des Bewertungsgesetzes vom 16. Oktober 1934 in seiner jeweiligen Fassung erfüllt sind.
- Auf die an die Aktionäre der Gesellschaft gezahlten Dividenden fällt in Luxemburg 15 % Quellensteuer an, sofern nicht das inländische Quellensteuersystem oder eine Reduzierung oder Befreiung von der Quellensteuer aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens mit Luxemburg zur Anwendung kommt. Normale Zinszahlungen (d. h. keine gewinnabhängigen Zinsen) und Liquidationserlöse unterliegen normalerweise nicht der Quellensteuer, es sei denn, die EU-Zinsrichtlinie kommt zur Anwendung. Sollte auf von der Gesellschaft gezahlte Beträge Quellensteuer erhoben werden, so übernimmt die Gesellschaft die Verantwortung für den Einbehalt der luxemburgischen Steuern an der Quelle.

## (3) Irland

- Steuerlich in Irland ansässige Gesellschaften unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) mit ihrem weltweiten Einkommen in Irland der Körperschaftsteuer in Höhe von 12,5 % oder 25 %, je nach Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Auch die von einer irischen Gesellschaft erfassten Kapitalerträge unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) der Körperschaftsteuer. Solche Kapitalerträge werden für Körperschaftsteuerzwecke erneut hochgerechnet, um sicherzustellen, dass sie dem Kapitalertragsteuersatz von 33 % unterliegen.
- Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer anderen in Irland ansässigen Gesellschaft erhält, sind von der Körperschaftsteuer befreit. Dividenden, die eine in Irland ansässige Gesellschaft von einer ausländischen Gesellschaft erhält, unterliegen der Körperschaftsteuer, aber grundsätzlich können im Ausland gezahlte Steuern als Gutschrift auf die zugrunde liegenden Körperschaft- und Abzugssteuern geltend gemacht werden.
- In Irland unterliegen die aus Irland stammenden Zinsen und Patentlizeinahmen nicht ansässiger Gesellschaften grundsätzlich Abzugssteuern in Höhe von 20 %. Es gibt jedoch eine Reihe von inländischen Befreiungen von dieser Abzugssteuer. Außerdem können gegebenenfalls Befreiungen oder Erleichterungen im Rahmen eines Abkommens oder gemäß EU-Richtlinien geltend gemacht werden.

**(4) Malta**

- Steuerlich in Malta ansässige Gesellschaften unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) mit ihrem weltweiten Einkommen der Körperschaftsteuer in Höhe von 35 %. Auch die von einer maltesischen Gesellschaft erfassten Kapitalerträge unterliegen (vorbehaltlich der entsprechenden Ausnahmen) der Körperschaftsteuer.
- Der Körperschaftsteuersatz eines maltesischen Unternehmens kann auf der Grundlage der Bestimmung zum fiktiven Zinsabzug (Notional Interest Deduction, NID) und unter bestimmten Bedingungen bzw. gemäß der Erstattungsregelung nach maltesischem Recht erheblich gesenkt werden.
- Malta erhebt keine Quellensteuer auf die Ausschüttung von Dividenden ins Ausland. Demzufolge dürften Dividendenausschüttungen einer in Malta ansässigen Gesellschaft an ihre Aktionäre keiner Quellensteuer in Malta unterliegen.
- Auf in Malta generierte Zinszahlungen von Personen, die nicht in Malta ansässig sind, dürfte nach maltesischem Recht keine Quellensteuer in Malta erhoben werden.

**B. Ertragsteuern**

in TEUR	2022	2021
Laufendes Jahr	(80.480)	(46.760)
Anpassungen für Vorjahre	(19.825)	(8.302)
Latenter Steueraufwand	232.629	(87.265)
<b>Summe</b>	<b>132.324</b>	<b>(142.327)</b>

**C. Überleitung vom gesetzlichen zum effektiven Steuersatz**

in TEUR	2022	2021
Gesetzlicher Ertragsteuersatz	24,94 %	24,94 %
Ergebnis vor Ertragsteuern	(1.807.171)	(1.022.680)
Steuern gemäß inländischem Steuersatz der Gesellschaft	450.708	255.056
Nicht abzugsfähiger Aufwand	122.946	62.933
Nicht zu versteuerndes Einkommen	(38.639)	(55.257)
Nutzung von Steuerverlusten aus Vorjahren, für die keine latenten Steuern erfasst wurden	36.044	35.760
Auswirkung von Steuersätzen in anderen Jurisdiktionen	(41.167)	(48.372)
Für Steuerverluste nicht erfasste aktive latente Steuern und andere Periodenabweichungen	52.775	42.713
Effekt aus Wertminderungen des Geschäfts oder Firmenwerts	36.111	271.765
Periodenfremde Steuern	178.074	96.182
Sonstige Unterschiede (netto)	(27.760)	(8.341)
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>132.324</b>	<b>(142.327)</b>

## D. Erfasste aktive und passive latente Steuern

Die erfassten latenten Steuern beziehen sich auf folgende Positionen:

Aktiva	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Steuerliche Verlustvorträge inkl. Zinsvorträge (aktive latente Steuern)	71.023	106.473
Derivative Finanzinstrumente	2	-
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-	4.505
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.210	9.788
Finanzverbindlichkeiten	3.526	70.845
Sonstige Rückstellungen	6.166	12.861
Finanzielle Forderungen	3.384	8.532
Unternehmens- und Wandelanleihen	(2.462)	(1.198)
Vorräte	14.698	-
Sonstige aktive latente Steuern	-	7.631
Derivative Finanzinstrumente	(29)	-
Unternehmens- und Wandelanleihen	1.721	(14.132)
Anlageimmobilien	(584.356)	(796.949)
Zu Handelszwecken gehaltene Immobilien	(3.802)	(27.533)
Finanzielle Vermögenswerte	(402)	(3.887)
Finanzielle Verbindlichkeiten	(11.263)	(70.491)
Nutzungsrechte	(2.417)	(1.189)
Aktive Vertragsposten	(16.574)	(14.584)
Sonstige kurzfristige Forderungen	(4.680)	(3.516)
Erhaltene Anzahlungen	(6.259)	(7.854)
Sonstige passive latente Steuern	4.366	(33.455)
Summe aktive latente Steuern	100.547	219.437
Summe passive latente Steuern	(623.695)	(973.592)
Verrechnung (-)	97.980	213.764
<b>Ausgewiesene aktive latente Steuern (netto)</b>	<b>2.566</b>	<b>5.673</b>
<b>Ausgewiesene passive latente Steuern (netto)</b>	<b>(525.715)</b>	<b>(759.828)</b>

Die Veränderung der latenten Steuern gliedert sich wie folgt auf:

in TEUR	2022	2021
<b>Passive latente Steuern zum 1. Januar</b>	<b>(754.155)</b>	<b>(936.344)</b>
Latenter Steueraufwand in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	232.629	(87.265)
Latente Steuern aus Erst- und Entkonsolidierung	23.157	134.967
Übertragung in die zur Veräußerung gehaltene Veräußerungsgruppe (IFRS 5)	-	154.970
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern aufgrund von Emissionskosten	656	2.781
Sonstige	(25.435)	(23.264)
<b>Ausgewiesene passive latente Steuern (nach Verrechnung der aktiven latenten Steuern) zum 31. Dezember</b>	<b>(523.148)</b>	<b>(754.155)</b>

Auf Schätzungen des Konzerns basierende steuerliche Verluste, die in zukünftige Jahre vorgetragen wurden:

Die steuerlichen Verlustvorträge beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf 2.506.599 TEUR (2021: 1.469.555 TEUR).  
Steuerverluste können zeitlich unbegrenzt vorgetragen werden.

Die aktiven latenten Steuern für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe erfasst, in der sie mit den passiven latenten Steuern aus zu versteuernden temporären Differenzen verrechnet werden können. Der Konzern hat für Verlustvorträge in Höhe von 2.058.663 TEUR zum 31. Dezember 2022 (2021: 676.161 TEUR) keine aktiven latenten Steuern erfasst.

Basierend auf der Analyse diverser Faktoren, einschließlich der Auslegung von Steuergesetzen und Erfahrungswerten, ist der Konzern der Auffassung, dass die für Steuerverbindlichkeiten gebildeten Rückstellungen für alle noch offenen Steuerjahre angemessen sind.



## Ziffer 25 – Umsatzerlöse

in TEUR	2022	2021
Nettomieteträge	244.506	346.188
Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten	100.150	119.460
Erträge aus Gebäudediensten	24.698	29.444
Erträge aus Projektentwicklung	115.481	122.969
Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	2.389	5.437
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	228.750	502.108
Umsatzerlöse Sonstige	18.498	18.126
<b>Summe</b>	<b>734.472</b>	<b>1.143.732</b>

Auf die Geschäftsaktivitäten der Adler entfallen Nettomieteträge in Höhe von 133.247 TEUR, Erträge aus weiterberechneten Mietnebenkosten in Höhe von 60.951 TEUR und Erträge aus Gebäudediensten in Höhe von 17.455 TEUR.

Den Geschäftsaktivitäten von Consus sind Nettomieteträge in Höhe von 9.084 TEUR, Erträge aus Projektentwicklung in Höhe von 115.481 TEUR, Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen in Höhe von 228.750 TEUR und sonstige Erträge in Höhe von 18.498 TEUR zuzurechnen.

Die Umsatzerlöse aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen enthalten Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Projekten, die nicht über einen bestimmten Zeitraum ausgewiesen werden.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Forward Sale-Verträge unterzeichnet. Die Erträge aus Projektentwicklung resultieren im Wesentlichen aus dem Baufortschritt.

Ein Transaktionspreis in Höhe von 13.924 TEUR (Vorjahr: 36.109 TEUR), der den verbleibenden Leistungsverpflichtungen zugeordnet wurde, war zum Ende der aktuellen Berichtsperiode noch nicht (vollständig) erfüllt. Es wird erwartet, dass diese Beträge erfolgswirksam erfasst werden, wobei ein Betrag von 0 TEUR auf das Jahr 2023 und ein Betrag von 13.924 TEUR auf 2024 und Folgejahre entfällt.

## Aufgliederung der Umsatzerlöse

Die nachstehende Tabelle zeigt die Ströme der Umsatzerlöse und deren Zuordnung zu den Segmenten in Verbindung mit den Mieterträgen, welche eine wesentliche Einnahmequelle im Konzern darstellen:

	Segmente				Konsolidierung	Summe
	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	Adler RE	Consus		
<b>2022</b>						
Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten	38.985	-	77.779	-	(9.326)	107.438
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	1.994	395	-	-	2.389
Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen	-	-	-	115.481	-	115.481
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-	-	228.750	-	228.750
Umsatzerlöse Sonstige	19.236	-	-	18.498	(19.236)	18.498
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)</b>	<b>58.221</b>	<b>1.994</b>	<b>78.174</b>	<b>362.729</b>	<b>(28.562)</b>	<b>472.556</b>
davon Produkte und Dienstleistung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen werden	-	1.994	395	302.476	-	304.865
davon Produkte und Dienstleistung, die über einen bestimmten Zeitraum übertragen werden	58.220	-	77.779	60.254	(28.562)	167.691
Mieterträge (IFRS 16)	102.004	171	133.247	9.084	-	244.506
Umsatzerlöse aus Kosten für Nebenleistungen (IFRS 16) <sup>(*)</sup>	7.458	-	9.952	-	-	17.410
<b>Mieterträge (IFRS 16)</b>	<b>109.462</b>	<b>171</b>	<b>143.199</b>	<b>9.084</b>	<b>-</b>	<b>261.916</b>
<b>Umsatzerlöse (IFRS 15/IFRS 16)</b>	<b>167.683</b>	<b>2.165</b>	<b>221.373</b>	<b>371.813</b>	<b>(28.562)</b>	<b>734.472</b>

(\*) Inkl. Steuern und Gebäudeversicherung.

Die Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten betreffen im Wesentlichen die von der Adler Energie Service GmbH vertriebenen Energie- und Wärmeversorgungsleistungen. Die sonstigen Erträge, die zwischen den Segmenten konsolidiert werden, setzen sich aus den Verwaltungsgebühren zusammen, die zwischen den Verwaltungseinheiten des Konzerns berechnet werden.

	Segmente				Konsolidierung	Summe <sup>(*)</sup>
	Wohnimmobilien-Management	Verkauf von Eigentumswohnungen	Adler RE	Consus		
2021						
Umsatzerlöse aus weiterberechneten Mietnebenkosten und Gebäudediensten	33.393	-	95.476	-	(4.486)	124.383
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	5.437	-	-	-	5.437
Umsatzerlöse aus Projektentwicklungsverträgen	-	-	8.301	115.481	(814)	122.969
Erträge aus Veräußerungen von Immobilien im Vorratsvermögen	-	-	-	502.108	-	502.108
Umsatzerlöse Sonstige	9.727	-	-	19.018	(10.619)	18.126
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden (IFRS 15)</b>	<b>43.120</b>	<b>5.437</b>	<b>103.777</b>	<b>636.607</b>	<b>(15.919)</b>	<b>773.022</b>
davon Produkte und Dienstleistung, die zu einem bestimmten Zeitpunkt übertragen werden	-	5.437	-	571.735	-	577.172
davon Produkte und Dienstleistung, die über einen bestimmten Zeitraum übertragen werden	43.120	-	103.777	64.872	(15.919)	195.850
Mieterträge (IFRS 16)	112.028	467	225.585	8.179	(72)	346.188
Umsatzerlöse aus Kosten für Nebenleistungen (IFRS 16) <sup>(*)</sup>	8.508	-	15.978	36	-	24.521
<b>Mieterträge (IFRS 16)</b>	<b>120.536</b>	<b>467</b>	<b>241.563</b>	<b>8.215</b>	<b>(72)</b>	<b>370.709</b>
<b>Umsatzerlöse (IFRS 15/IFRS 16)</b>	<b>163.656</b>	<b>5.904</b>	<b>345.340</b>	<b>644.822</b>	<b>(15.991)</b>	<b>1.143.732</b>

(\*) Inkl. Steuern und Gebäudeversicherung.

## Vertragssalden

Die nachstehende Tabelle fasst die Vertragssalden aus Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden nach IFRS 15 zusammen:

Vertragssalden	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Aktive Vertragsposten aus der Weiterbelastung von Mietnebenkosten (ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	20.924	11.359
Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien (ausgewiesen in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	16.000	261.652
Forderungen aus sonstigen Veräußerungen einschließlich Forward Sales (ausgewiesen in „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“)	26.763	90.542
Aktive Vertragsposten aus Projektentwicklungen (ausgewiesen in den aktiven Vertragsposten (netto))	86.862	82.237
<b>Summe aktive Vertragsposten</b>	<b>150.549</b>	<b>445.790</b>
Erhaltene Anzahlungen aus Projektentwicklungen (ausgewiesen in den passiven Vertragsposten (netto))	13.924	36.109
Passive Vertragsposten aus der Weiterbelastung von Mietnebenkosten (ausgewiesen in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	1.149	2.178
<b>Summe passive Vertragsposten</b>	<b>15.073</b>	<b>38.287</b>

## Ziffer 26 – Betriebskosten

in TEUR	2022	2021
Löhne, Gehälter und sonstige Aufwendungen	21.698	37.481
Umlagefähige Mietnebenkosten	122.163	148.782
Weiterberechnete Mietnebenkosten (netto)	3.108	1.281
Kosten der Projektentwicklung	258.111	80.759
Kosten aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen	499.529	789.045
Kosten aus der Veräußerung von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	1.409	3.675
Betrieb und Instandhaltung der Gebäude	38.717	54.792
Sonstige Betriebskosten	27.459	16.149
<b>Summe</b>	<b>972.194</b>	<b>1.131.964</b>

In den Kosten aus der Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen sind Wertminderungen von Vorräten in Höhe von 366.425 TEUR (2021: 227.174 TEUR enthalten). Wir verweisen auf Anhang Ziffer 14.

## Ziffer 27 – Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

in TEUR	2022	2021
Löhne, Gehälter und Nebenkosten	34.651	28.916
Anteilsbasierte Vergütung	695	756
Vergütung des Verwaltungsrats	1.095	1.184
Miete	2.797	2.172
Beratungsdienstleistungen	45.934	30.410
Reisekosten	2.053	2.512
Kosten für Büro, Kommunikation und IT	17.461	19.247
Werbung und Vermarktung	3.869	1.532
Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.646	4.622
Abschreibungen	18.928	17.645
Sonstige	13.796	13.766
<b>Summe</b>	<b>148.925</b>	<b>122.762</b>

Die Aufwendungen für Beratungsdienstleistungen enthalten Aufwendungen für Rechtsberatung, Buchhaltung, Abschlussprüfung und Consulting.

Die sonstigen allgemeinen Verwaltungsaufwendungen umfassen im Wesentlichen Ausgaben für lokale Steuern, Aufwendungen für Fahrzeuge und damit verbundene Kosten, Versicherungskosten und Repräsentationskosten.

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigt der Konzern 787 Vollzeitkräfte (2021: 1.329). Im Jahresmittel waren 934 Personen (2021: 1.499) bei der Adler Group beschäftigt.

## Ziffer 28 – Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen die Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von 91.400 TEUR (2021: 1.083.300 TEUR; siehe Anhang Ziffer 12). Weitere sonstige Aufwendungen in Höhe von 44.953 TEUR beziehen sich auf einmalige Rechts- und Beratungskosten. Der Rest entfällt im Wesentlichen auf Vertragsstrafen (27.286 TEUR; 2021: 1.600.000 TEUR) und Aufwendungen für den Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (5.416 TEUR; 2021: 356 TEUR).

Am 30. Dezember 2022 schloss die BCP – eine Tochtergesellschaft von Adler – den Verkauf eines Portfolios von 2.400 Wohneinheiten in der Stadt Leipzig ab. Der Saldo der Entkonsolidierung in Höhe von 3.085 TEUR wurde unter den sonstigen Aufwendungen verbucht.

## Ziffer 29 – Sonstige Erträge

Zum 30. Juni 2022 veräußerte die Adler Group ein Portfolio mit 1.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten an Waypoint Holdings S.à r.l. Die Veräußerung wurde als Share Deal strukturiert, im Rahmen dessen die Adler Group ihre Anteile verkaufte und eine Rückzahlung der Gesellschafterdarlehen von 24 Gesellschaften erhielt. Durch die Entkonsolidierung dieser Gesellschaften wurde ein Nettoertrag von 18.896 TEUR erzielt, der unter den sonstigen Erträgen ausgewiesen wird.

Die sonstigen Erträge enthalten zusätzlich zu der oben beschriebenen Waypoint-Transaktion Beträge in Höhe von 30.249 TEUR (2021: 8.748 TEUR) aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und 16.029 TEUR (2021: 123.909 TEUR) aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen. Der verbleibende Anteil bezieht sich hauptsächlich auf Erträge aus vorangegangenen Geschäftsjahren in Höhe von 16.531 TEUR (2021: 2.818 TEUR). Im Jahr 2021 hatte der Konzern aufgrund der Auflösung von Rückstellungen 37.972 TEUR in den sonstigen Erträgen verbucht.

Im vierten Quartal 2021 schloss die Adler RE, eine Tochtergesellschaft des Konzerns, die Veräußerung von rund 15.500 Einheiten an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE ab. Der Verkauf wurde als Share Deal strukturiert und umfasste 13 Immobiliengesellschaften. Durch die Entkonsolidierung dieser Gesellschaften wurde ein Nettoertrag von 123.209 TEUR erzielt, der unter den sonstigen Erträgen ausgewiesen wird.

## Ziffer 30 – Finanzergebnis

in TEUR	2022	2021
Zinseinnahmen	32.628	33.333
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Komponente der Wandelanleihe	82	6.570
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente	29	10.605
Erträge aus der Ausbuchung von Derivaten	38.227	-
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte sonstiger finanzieller Vermögenswerte – Gewinn	1	1.160
Währungsgewinne (netto)	9.901	-
Sonstige Finanzerträge	14.850	81.423
<b>Finanzerträge gesamt</b>	<b>95.718</b>	<b>133.091</b>
Zinsen für Anleihen	(123.741)	(135.303)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der sonstigen derivativen Finanzinstrumente	(206)	(53.751)
Aufwendungen aus der Ausbuchung von Derivaten	-	(90.399)
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligungen an finanziellen Vermögenswerten und sonstigen finanziellen Vermögenswerten	(247)	(5.650)
Veränderung der beizulegenden Zeitwerte der gewährten Darlehen	-	(4.224)
Wertminderung Finanzinstrumente	(426.985)	(18.512)
Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen	(39.047)	(75.011)
Einmalige Refinanzierungsaufwendungen	(15.140)	(69.154)
Währungsverluste (netto)	-	(38.484)
Sonstige Finanzaufwendungen	(25.682)	(25.072)
<b>Finanzaufwendungen gesamt</b>	<b>(631.048)</b>	<b>(515.560)</b>
<b>Nettofinanzaufwendungen gesamt</b>	<b>(535.330)</b>	<b>(382.469)</b>

Die sonstigen Finanzerträge stammen vornehmlich aus der Ausbuchung von Finanzinstrumenten (12.351 TEUR).

Bei den einmaligen Refinanzierungsaufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um Vorfälligkeitsentschädigungen für die Rückzahlung der Darlehen der Adler RE.

Die Währungsgewinne (netto) beziehen sich auf Neubewertungseffekte von Anleihen und Wandelanleihen, die in NIS denominated sind.

Zinsen für sonstige Darlehen und Ausleihungen in Höhe von 62.127 TEUR (2021: 79.214 TEUR) wurden unter Anlageimmobilien bzw. im Bau befindliche Immobilien des Vorratsvermögens aktiviert.

## Ziffer 31 – Leasingverhältnisse

### A. Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasingnehmer ist

Leasingverpflichtungen, die nicht aus Erbpachtverträgen resultieren, werden zum Grenzfremdkapitalzinssatz abgezinst. Im Berichtsjahr wurden Diskontierungssätze zwischen 1,92 % und 5,04 % angewendet.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht die Definition von Anlageimmobilien (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) erfüllen.

in TEUR	Immobilien	Fahrzeuge	Hardware/ Vertragspart- ner	Summe
<b>Stand zum 1. Januar 2022</b>	<b>11.587</b>	<b>2.658</b>	<b>519</b>	<b>14.764</b>
Zugänge zu Nutzungsrechten (+)	4.323	1.036	-	5.359
Abschreibungen für das Jahr (-)	(5.041)	(1.705)	(62)	(6.808)
Wertminderung (-)	(392)	(232)	(457)	(1.081)
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>10.477</b>	<b>1.757</b>	<b>0</b>	<b>12.234</b>

in TEUR	Immobilien	Fahrzeuge	Hardware/ Vertragspart- ner	Summe
<b>Stand zum 1. Januar 2022</b>	<b>12.278</b>	<b>4.881</b>	<b>699</b>	<b>17.858</b>
Zugänge zu Nutzungsrechten (+)	4.827	925	-	5.752
Abschreibungen für das Jahr (-)	(5.117)	(2.567)	(180)	(7.864)
Wertminderung (-)	(401)	(581)	-	(982)
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>11.587</b>	<b>2.658</b>	<b>519</b>	<b>14.764</b>

Die nachstehende Tabelle zeigt die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen (einschließlich Erbpachtverträgen):

in TEUR	2022	2021
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	540	1.203
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	456	765
Aufwendungen für Leasingverhältnisse geringen Werts	1.552	334
<b>Summe</b>	<b>2.548</b>	<b>2.302</b>

Die Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses (einschließlich der Erbpachtverträge) setzen sich nach Fälligkeiten wie folgt zusammen:

in TEUR	Erwartete Leasingzahlungen zum	
	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Bis zu 1 Jahr	3.230	5.307
1 bis 5 Jahre	3.296	5.874
Mehr als 5 Jahre	16.230	16.989

Aus Leasingverhältnissen, die der Konzern als Leasingnehmer zwar bereits eingegangen ist, die aber noch nicht begonnen haben, können sich künftig Zahlungen in Höhe von 24,8 Millionen EUR ergeben (inkl. der Miete für die neuen Büros über die Laufzeit).

## B. Leasingverhältnisse, in denen der Konzern der Leasinggeber ist

Adler vermietet ihre Anlageimmobilien. Ein Leasinggeber stuft diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse ein, da die mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen nicht grundsätzlich vom Leasingnehmer übernommen werden.

Die Ansprüche auf Leasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen resultieren in der Regel aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wohnungsmietverträge unterliegen grundsätzlich der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Daneben gibt es keine weiteren Ansprüche auf Leasingzahlungen. Die in den nachstehenden Tabellen dargestellten Leasingzahlungen beinhalten ausschließlich die Nettomieteträge.

Am Ende der Berichtsperiode setzen sich die zukünftigen Mindestleasingzahlungen für nicht kündbare Operating-Leasingverhältnisse wie folgt zusammen:

in TEUR	Erwartete Leasingzahlungen zum	
	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Bis zu 1 Jahr	42.536	45.735
1 bis 3 Jahre	19.356	19.297
Mehr als 3 Jahre	16.167	15.448



## Ziffer 32 – Finanzinstrumente

Der Konzern unterliegt in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten folgenden Risiken:

- **Kreditrisiko**
- **Marktrisiko**
- **Liquiditätsrisiko**

### A. Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezieht sich auf das Risiko eines finanziellen Verlusts für den Konzern, wenn eine Gegenpartei eines Finanzinstruments ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt; es ergibt sich im Wesentlichen aus finanziellen Vermögenswerten, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen.

#### Exposure gegenüber Kreditrisiken

Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und aktiven Vertragsposten stellen das maximale Kreditrisiko dar. Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte für jede Klasse von Finanzinstrumenten zum Bilanzstichtag.

In TEUR	Bewertungskategorie gemäß IFRS 9	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Investment in Finanzinstrumenten	aafvPL	19.234	20.228
Sonstige finanzielle Vermögenswerte - Langfristige Geldanlagen	aafOCI	12.723	22.885
Sonstige finanzielle Vermögenswerte - Ausleihungen und Darlehen	afvPL	-	37.900
Sonstige finanzielle Vermögenswerte - Ausleihungen und Darlehen	aac	156.238	12.278
Sonstige Forderungen - Übrige sonstige Forderungen	aac	70.993	312.335
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen - Vermietung	aac	47.145	28.972
		48.527	350.146
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	77.885	71.460
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	386.985	555.700
<b>Summe</b>		<b>819.730</b>	<b>1.476.804</b>

### **Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

Einlagen bei Banken und sonstigen Finanzinstituten werden ausschließlich bei namhaften Finanzinstituten mit sehr guten Kreditratings getätigt. Die Ratings werden regelmäßig durch den Konzern überwacht und bewertet. Im Falle einer wesentlichen Verschlechterung des Kreditratings bemüht sich der Konzern darum sicherzustellen, dass er seine Engagements nicht mehr mit dieser Gegenpartei abschließt. Es besteht kein wesentliches Kreditrisiko für den Konzern aus eingeschränkt verfügbaren Bankguthaben, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Der Konzern hat keine wesentlichen Kreditverluste in Bezug auf Einlagen bei Banken und anderen Finanzinstituten für diese Finanzinstrumente erfasst.

### **Schuldverschreibungen**

Der Konzern begrenzt sein Kreditrisiko, indem er nur in liquide Produkte und nur bei Gegenparteien mit einem angemessenen Kreditrating investiert. Veränderungen des Kreditrisikos werden vom Konzern überwacht, indem er bereits veröffentlichte externe Kreditratings und sonstige verfügbare Angaben in Bezug auf die Kreditwürdigkeit der Gegenpartei verfolgt. Es besteht kein wesentliches Kreditrisiko für den Konzern aus Schuldverschreibungen. Die Forderungsverluste werden in der Höhe der über zwölf Monate erwarteten Verluste erfasst.

### **Darlehen und Ausleihungen, sonstige Forderungen und sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Das Kreditrisiko aus Darlehen und Ausleihungen, sonstigen Forderungen und sonstigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird auf Konzernebene vor und während der vertraglichen Laufzeit auf Konzernebene gesteuert und genau überwacht. Es gibt Handelsregeln, die sicherstellen, dass Geschäfte nur mit Geschäftspartnern getätigt werden, die in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten gezeigt haben. Es wird sichergestellt, dass alle für den Konzern relevanten Gegenparteien mindestens über ein zufriedenstellendes Kreditrating verfügen. Das Kreditrisiko wird dadurch reduziert, dass der Kreditnehmer Sicherheiten, Bankgarantien oder andere ähnliche Kreditsicherungen zu stellen hat.

Die nachstehende Tabelle enthält eine Aufgliederung der Darlehen und Ausleihungen, sonstigen Forderungen und sonstigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nach Kategorien zum Bilanzstichtag. Hieraus ist ersichtlich, ob diese Vermögenswerte einer Wertberichtigung für den erwarteten 12-Monats-Verlust oder einer Wertberichtigung für erwartete Verluste während der gesamten Laufzeit unterliegen und, im letzteren Fall, ob sie wertgemindert sind.

In TEUR	31. Dez. 2022		
	Für die nächsten 12 Monate erwartete Kreditverluste (Stufe 1)	Für die Laufzeit erwartete Kreditverluste - ohne Bonitätsbeeinträchtigung (Stufe 2)	Für die Laufzeit erwartete Kreditverluste - mit beeinträchtigter Bonität (Stufe 3)
<b>Ausleihungen und Darlehen</b>			
Darlehen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	153.750	-	11.331
Sonstige Ausleihungen	-	-	-
<b>Sonstige Forderungen</b>			
Forderungen aus Portfolio - Veräußerungen an assoziierte Unternehmen	-	17.628	28.204
Forderungen aus Portfolio - Veräußerungen an Dritte	14.775	-	60.792
Forderungen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	10.050	-	5.974
Übrige sonstige Forderungen	1.057	-	63.270
<b>Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Forderungen aus der Projektentwicklung	103.616	-	239.177
<b>Buchwert vor Wertberichtigung</b>	<b>283.248</b>	<b>17.628</b>	<b>408.748</b>
Kumulierte Wertberichtigungen	(61.444)	(17.628)	(377.098)
<b>Buchwert nach Wertberichtigung</b>	<b>221.804</b>	<b>-</b>	<b>31.650</b>

31. Dez. 2021

In TEUR	Für die nächsten 12 Monate erwartete Kredit- verluste (Stufe 1)	Für die Laufzeit erwartete Kreditverluste - ohne Bonitätsbeeinträch- tigung (Stufe 2)	Für die Laufzeit erwartete Kreditverluste - mit beeinträchtigter Bonität (Stufe 3)
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>			
Darlehen an Minderheitsgesellschafter von Tochterge- sellschaften	-	-	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	7.990	-	4.288
<b>Sonstige Forderungen</b>			
Forderungen aus Portfolio - Veräußerungen an assozii- erte Unternehmen	27.802	34.346	-
Forderungen aus Portfolio - Veräußerungen an Dritte	102.295	-	21.577
Forderungen an Minderheitsgesellschafter von Tochter- gesellschaften	122.076	-	-
Übrige sonstige Forderungen	81.739	-	-
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Forderungen aus der Projektentwicklung	351.334	-	-
<b>Buchwert vor Wertberichtigung</b>	<b>693.236</b>	<b>34.346</b>	<b>25.865</b>
Kumulierte Wertberichtigungen	(2.482)	(23.601)	(4.288)
<b>Buchwert nach Wertberichtigung</b>	<b>690.754</b>	<b>10.745</b>	<b>21.577</b>

Die erwarteten Verluste in Bezug auf Darlehen an gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Tochtergesellschaften werden als relativ gering angesehen, da diese im Allgemeinen durch Pfandrechte an den von diesen Gesellschaftern gehaltenen Anteilen besichert sind. Der Konzern musste jedoch Wertberichtigungen auf einige dieser Forderungen vornehmen, da der Buchwert nicht mehr durch den beizulegenden Zeitwert der zugrunde liegenden Anteile gedeckt war.

### Sonstige Forderungen

Das Kreditrisiko aus Portfolioveräußerungen wird vor und während der Vertragslaufzeit gesteuert und auf Konzernebene genau überwacht. Es wird sichergestellt, dass alle für den Konzern relevanten Gegenparteien mindestens über ein zufriedenstellendes Kreditrating verfügen. Forderungen aus Portfolioveräußerungen sind normalerweise durch Aktienpfandrechte und Verwertungsrechte besichert. Der Risikomanagementprozess für Forderungen aus Portfolioveräußerungen an verbundene Unternehmen unterscheidet sich nicht von dem Prozess, der bei Dritten in Bezug auf das Kreditrisiko zur Anwendung kommt.

In den **Forderungen aus Portfolioveräußerungen an verbundene Unternehmen** sind Forderungen gegen AB Immobilien B.V. in Höhe von 0 TEUR (31. Dezember 2021: 14.972 TEUR) und Forderungen gegenüber Caesar JV Immobilienmanagement und Verwaltungs GmbH in Höhe von 6.204 TEUR (31. Dezember 2021: 27.802 TEUR) enthalten.

Im Berichtsjahr erhielt der Konzern eine Schlusszahlung in Höhe von 9.072 TEUR von der AB Immobilien B.V. Der Rest der Forderung wurde vollständig abgeschrieben.

Einschließlich Zinsen und Verzugszinsen schuldet die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH dem Konzern 28.975 TEUR (31. Dezember 2021: 27.802 TEUR). Im Jahr 2022 beliefen sich die Zinserträge des Konzerns auf 908 TEUR (2021: 810 TEUR). Aufgrund der erheblichen Verschlechterung der Bonität der Schuldnerin hat der Konzern das Kreditrisiko für diese Forderungen neu bewertet und einen Wertminderungsverlust in Höhe von 22.805 TEUR (2021: 0 TEUR) verbucht.

Die **Forderungen aus Portfolioveräußerungen an Dritte** beinhalten Forderungen aus der Veräußerung der Mehrheitsbeteiligung an der ACCENTRO Real Estate AG im Jahr 2017. Gegenüber dem Erwerber der Anteile steht ein Betrag in Höhe von 60.512 TEUR (31. Dezember 2021: 59.592 TEUR) aus (einschließlich Zinsen und Verzugszinsen). Im Jahr 2022 beliefen sich die Zinserträge des Konzerns auf 3.920 TEUR (2021: 2.715 TEUR). Aufgrund der erheblichen Verschlechterung der Bonität der Schuldnerin hat der Konzern das Kreditrisiko für diese Forderungen neu bewertet und einen Wertminderungsverlust in Höhe von 60.512 TEUR verbucht.

Die erwarteten Verluste in Bezug auf **Forderungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern von Tochtergesellschaften** werden als relativ gering angesehen, da diese im Allgemeinen durch Pfandrechte an den von diesen Gesellschaftern gehaltenen Anteilen besichert sind. Der Konzern musste jedoch Wertberichtigungen auf einige dieser Forderungen vornehmen, da der Buchwert nicht mehr durch den beizulegenden Zeitwert der zugrunde liegenden Anteile gedeckt war.

**Sonstige Darlehen und Ausleihungen** beinhalten Forderungen gegenüber diversen Schuldnern. Aufgrund der erheblichen Verschlechterung der Bonität dieser Gegenparteien hat der Konzern das Kreditrisiko für diese Forderungen im Jahr 2022 neu bewertet und die Wertberichtigungen für diese Forderungen um 45.484 TEUR erhöht.

#### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

**Sonstige Forderungen aus Lieferungen** und Leistungen beinhalten Forderungen aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien, Forward Sales und projektbezogenen Dienstleistungen. Das mit diesen Forderungen verbundene Kreditrisiko wird vom Senior Management des Konzerns intensiv überwacht. Es wird sichergestellt, dass alle für den Konzern relevanten Gegenparteien mindestens über ein zufriedenstellendes Kreditrating verfügen. Normalerweise werden Forderungen besichert und rechtliche Maßnahmen eingeleitet, sobald ein Schuldner in Verzug gerät.

Aufgrund der erheblichen Verschlechterung der Bonität der Gegenparteien und der Uneinbringlichkeit der Sicherheiten hat der Konzern das Kreditrisiko der sonstigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Jahr 2022 neu bewertet und Wertberichtigungen von insgesamt 329.958 TEUR (2021: 0 TEUR) erfasst.

Das Kreditrisiko aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern wird durch Bonitätsprüfungen vor und während der Laufzeit des Mietvertrags sowie durch risikomindernde Vertragsbedingungen wie etwa Kautiolen, Einzugsermächtigungen und Vorauszahlungen gesteuert und reduziert. Aufgrund der heterogenen Mieterbasis der Adler Group, sowohl in Bezug auf die geografische Lage als auch in Bezug auf die Größe der einzelnen Mietverträge, ist die Risikokonzentration begrenzt.

Der Konzern verwendet den vereinfachten Ansatz zur Schätzung des über die gesamte Lebensdauer erwarteten Verlusts in Bezug auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern. Der Ansatz beruht auf einer Rückstellungsmatrix, die auf der Altersstruktur der zugrunde liegenden Forderungen basiert.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Bruttobetrag, die Rückstellungen für erwartete Verluste und den Nettobuchwert für jedes Alterssegment: Der Konzern betrachtet Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern, die mehr als 30 Tage überfällig sind, als kreditgefährdet.

31. Dez. 2022

in TEUR	Bruttobuchwert	Rückstellung für Wertminderungen	Nettobuchwert
Nicht überfällig	21.565	(551)	5.681
0–30 Tage überfällig	5.833	(207)	5.626
31–180 Tage überfällig	5.995	(3.063)	2.932
mehr als 180 Tage überfällig	29.657	(23.301)	6.356
<b>Summe</b>	<b>63.050</b>	<b>(27.122)</b>	<b>35.928</b>

31. Dez. 2021

in TEUR	Bruttobuchwert	Rückstellung für Wertminderungen	Nettobuchwert
Nicht überfällig	20.397	-	20.397
0–30 Tage überfällig	3.426	(101)	3.325
31–180 Tage überfällig	2.587	(966)	1.983
mehr als 180 Tage überfällig	25.763	(22.496)	3.267
<b>Summe</b>	<b>52.173</b>	<b>(23.562)</b>	<b>28.972</b>

Die Wertminderungsverluste in Bezug auf Forderungen gegenüber Mietern haben sich wie folgt verändert:

In TEUR	2022	2021
<b>Stand zum 1. Januar</b>	<b>(23.562)</b>	<b>(34.589)</b>
Unternehmenszusammenschlüsse (IFRS 3)	-	-
Zugänge	(6.966)	(8.177)
Wertaufholungen	5.458	13.981
Abschreibung uneinbringlicher Forderungen	(2.052)	347
Umgliederung als zur Veräußerung gehalten (IFRS 5)	-	-
+/- Veränderung des Konsolidierungskreises	-	4.876
<b>Stand zum 31. Dezember</b>	<b>(27.122)</b>	<b>(23.562)</b>

Die folgenden Wertminderungsverluste wurden in den Berichtszeiträumen für die jeweilige Klasse von Finanzinstrumenten erfasst:

In TEUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>Wertminderungen des Geschäftsjahres für:</b>		
<b>Ausleihungen und Darlehen</b>		
Darlehen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	10.283	-
Sonstige Ausleihungen	185	387
<b>Sonstige Forderungen</b>		
Forderungen aus Portfolioveräußerungen	27.769	19.343
Forderungen an Minderheitsgesellschafter von Tochtergesellschaften	60.512	-
Übrige sonstige Forderungen	5.689	-
Übrige sonstige Forderungen	43.618	-
<b>Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Forderungen gegen Mieter	7.646	4.621
Forderungen aus der Projektentwicklung	278.929	-
<b>Summe</b>	<b>434.631</b>	<b>24.351</b>

## B. Marktrisiko

In Bezug auf variabel verzinsliche Schulden unterliegt der Konzern einem Zinsänderungsrisiko. Bei variabel verzinslichen Darlehen unterliegt der Konzern dem Risiko schwankender künftiger Cashflows aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, welche die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns sowie die Finanzposition negativ beeinflussen könnten. Bei festverzinslichen Darlehen hat eine Änderung des Marktzinses keinen Einfluss auf den Gewinn und Verlust bzw. die Finanzlage des Konzerns, da sie überwiegend zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Dabei kann eine Änderung der Marktzinsen allerdings zu Schwankungen bei den beizulegenden Zeitwerten der jeweiligen Darlehen führen.

Zum 31. Dezember 2022 beläuft sich der nominale Betrag der verzinslichen Verbindlichkeiten, die einem Zinsänderungsrisiko unterliegen, auf insgesamt 6.643 Millionen EUR (Vorjahr: 7.811 Millionen EUR). Davon entfallen 267 Millionen EUR (Vorjahr: 108 Millionen EUR) auf variabel verzinsliche Darlehen.

Basierend auf der Bewertung zum 31. Dezember 2022 führte der Konzern eine Sensitivitätsanalyse durch, um die Veränderung der Zinserträge und -aufwendungen bei einer Parallelbewegung der EUR-Zinskurve um +/- 50 Basispunkte zu ermitteln:

	Finanzinstrumente mit variabler Zinsbindung	
	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Zinssatzänderung in Basispunkten	+50	+50
Änderung des Ergebnis vor Steuern (in TEUR)	(1.551)	(93)

Zur Vorbereitung dieser Analyse identifizierte der Konzern alle Finanzinstrumente mit variablen Zinssätzen (in erster Linie handelt es sich hier um Darlehensvereinbarungen). Wo zutreffend, wurden die in diesen Finanzinstrumenten eingebetteten Zinsuntergrenzen berücksichtigt. Sämtliche anderen Variablen wurden konstant gehalten. Somit hätte eine negative Veränderung des Zinssatzes um jeweils den gleichen Satz ähnliche Auswirkungen auf das Ergebnis, allerdings in die entgegengesetzte Richtung.

Darüber hinaus hat der Konzern im Zuge der Akquisition von der Adler RE Anleihen übernommen, die in Neuen Israelischen Schekel (NIS) ausgegeben wurden und an den israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt sind. Die Anleihen der ADO Group wurden im Geschäftsjahr 2020 zurückgezahlt. Die Anleihen des Teilkonzerns BCP wurden 2021 in die zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten umgliedert. Wäre der Wechselkurs (EUR/NIS) zum Bilanzstichtag um 5 % höher oder niedriger ausgefallen, so hätte sich der Buchwert der Anleihen um 7.486 TEUR erhöht bzw. um -7.486 TEUR verringert (31. Dezember 2021: +/- 3.612 TEUR). Wäre der israelische Verbraucherpreisindex um 3 % gestiegen oder gesunken, so hätte sich der Buchwert der Anleihen um -4.491 TEUR (31. Dezember 2021: -2.464 TEUR) verringert bzw. um 4.491 TEUR erhöht (31. Dezember 2021: 392 TEUR).



## C. Liquiditätsrisiko

Normalerweise reicht die betriebliche Ertragskraft der Gesellschaft aus, um die laufenden Kosten, einschließlich der anfallenden Zinsen, zu decken. Sie reicht aber nicht aus, um die Rückzahlung von ausstehenden Anleihen oder anderen Fremdfinanzierungen zu leisten.

Um das Liquiditätsrisiko zu minimieren, beobachtet der Konzern kontinuierlich alle auf dem Kapital- und dem Bankenmarkt verfügbaren Finanzierungsoptionen und setzt diese Optionen zielgerichtet ein. Außerdem prüft der Konzern die bestehenden Finanzierungen frühzeitig vor der jeweiligen Fälligkeit, um die Refinanzierung sicherzustellen.

Gemäß den Bestimmungen der bestehenden Darlehensvereinbarungen und Unternehmensanleihen ist der Konzern verpflichtet, bestimmte finanzielle Parameter (Covenants) einzuhalten. Wenn diese finanziellen Parameter nicht erfüllt werden und üblicherweise verwendete Lösungen nicht erfolgreich sind, könnten die Darlehensgeber die Darlehen aufkündigen.

Die Erfüllung dieser Covenants wird im Rahmen des Risikomanagements kontinuierlich überwacht. Im Jahr 2022 beeinträchtigten einige dieser finanziellen Covenants die Möglichkeiten des Konzerns, neues Fremdkapital aufzunehmen und anstehende Fälligkeiten zu refinanzieren.

Der Konzern war im Berichtsjahr aufgrund der nahenden Fälligkeit (27. April 2023), beispielsweise der vorrangig unbesicherten Anleihen der Adler RE in Höhe von 500.000 TEUR mit einem Zinssatz von 1,875 %, in einer kritischen Liquiditätslage. Hätte die Adler RE die fälligen Anleihen nicht zurückzahlen können, wären die Gläubiger aus bestimmten Finanzierungen aufgrund von Drittverzugsklauseln berechtigt gewesen, ihre Finanzierungsverträge zu kündigen und die entsprechenden Forderungen sofort fällig zu stellen. Aufgrund der oben genannten Risiken hat der Konzern einen Restrukturierungsplan entwickelt, der die erfolgreiche Umsetzung von Änderungen an den vorrangig unbesicherten Anleihen des Konzerns und eine umfassende Restrukturierung des Konzerns ermöglichen soll. Der Restrukturierungsplan soll die Liquiditätslage des Konzerns verbessern, drohende Zahlungsausfälle im Rahmen der Anleihen verhindern, das Risiko der Kündigung und Fälligstellung der Verbindlichkeiten des Konzerns mindern sowie die Einleitung eines Konkurs- oder Insolvenzverfahrens über die Vermögenswerte der Gesellschaft oder einer anderen Konzerngesellschaft verhindern.

Am 12. April 2023 wurde der Restrukturierungsplan vom High Court of Justice für England und Wales genehmigt. Gemäß dem Plan werden die Bedingungen der vorrangig unbesicherten Anleihen mit Wirkung zum 17. April 2023 geändert.

Der Restrukturierungsplan und die damit einhergehenden Änderungen stellen die für die Bedienung der demnächst fällig werdenden Finanzverbindlichkeiten erforderliche Liquidität bereit, verhindern, dass wesentliche Konzerngesellschaften Insolvenz anmelden und Vermögenswerte in dem gegenwärtig schwierigen Marktumfeld mit hohen Abschlägen verkaufen müssen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Vorhersagen für nicht abgezinste Cashflows aus nicht-derivativen Finanzverbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumenten zum 31. Dezember 2022:

31. Dez. 2022

in TEUR	Buchwert	Vertraglicher Cashflow	31. Dez. 2022			Fällig nach Ablauf von 3 Jahren
			2023	2024	2025	
Unternehmensanleihen	4.234.046	4.687.876	597.125	787.750	475.375	2.827.626
Wandelanleihen	100.503	167.064	167.064	-	-	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	1.645.817	1.717.039	335.563	272.875	404.375	704.226
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	16.029	16.029	15.092	937	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.242	78.785	78.785	-	-	-
Mieterkautionen	18.939	18.939	18.939	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	107.532	107.534	107.534	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente (eigenständig)	806	806	-	806	-	-
<b>Summe</b>	<b>6.201.914</b>	<b>6.794.072</b>	<b>1.320.102</b>	<b>1.062.368</b>	<b>879.750</b>	<b>3.531.852</b>

31. Dez. 2021

in TEUR	Buchwert <sup>(1)</sup>	Vertraglicher Cashflow	31. Dez. 2021			Fällig nach Ablauf von 3 Jahren
			2022	2023	2024	
Unternehmensanleihen	4.610.353	5.191.000	503.125	597.125	787.750	3.303.000
Wandelanleihen	216.940	231.880	125.695	106.185	-	-
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	2.176.136	2.310.192	139.486	423.156	300.280	1.447.270
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	27.168	27.168	25.452	1.716	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.383	76.383	76.383	-	-	-
Mieterkautionen	22.213	22.213	22.213	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	102.947	102.947	102.947	-	-	-
Derivative Finanzinstrumente (eigenständig)	40.639	2.412	-	1.298	1.114	-
<b>Summe</b>	<b>7.272.779</b>	<b>7.964.195</b>	<b>995.301</b>	<b>1.129.480</b>	<b>1.089.144</b>	<b>4.750.270</b>

Für die erwarteten nicht abgezinste Cashflows aus Leasingverbindlichkeiten verweisen wir auf Anhang Ziffer 31 – Leasingverhältnisse.

#### D. Beizulegender Zeitwert

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über verschiedene Klassen von Finanzinstrumenten, deren Buchwert, Bewertungsgrundlage, beizulegender Zeitwert und Stufe in der Bewertungshierarchie:

31. Dez.  
2022

in TEUR	Kate- gorie	Buchwert	Fort- geführte Anschaf- fungskosten	Beizule- gender Zeitwert (erfolgs- wirk- sam)	Beizu- legender Zeitwert (erfolgs- neutral)	Buch- wert nach IFRS 16 / IAS 28	Beizu- legender Zeitwert	Hierar- chie
<b>Vermögenswerte</b>								
Investment in Finanzinstrumente								
Investment in Eigenkapitalinstrumente - (FVPL)	aafvPL	19.234	-	19.234	-	-	19.234	Stufe 3
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligun- gen	n/a	25.530	-	-	-	25.530	-	n/a
Sonstige finanzielle Vermögenswerte								
Forderungen gegenüber verbundenen Unter- nehmen	aac	-	-	-	-	-	-	1)
Forderungen gegenüber Dritten	aac	156.238	156.238	-	-	-	156.238	1)
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	aafvPL	-	-	-	-	-	-	Stufe 3
Investment in Schuldinstrumente	aafvOCI	12.723	-	-	12.723	-	12.723	Stufe 1
Derivative Finanzinstrumente (eingebettet)	aafvPL	8.053	-	8.053	-	-	8.053	Stufe 3
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	77.885	77.885	-	-	-	77.885	1)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	95.672	95.672	-	-	-	95.672	1)
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermö- genswerte								
Sonstige finanzielle Forderungen zu Anschaf- fungskosten	aac	70.777	70.777	-	-	-	70.777	1)
Kurzfristige Geldanlagen	aafvPL	216	-	216	-	-	216	Stufe 3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	386.985	386.985	-	-	-	386.985	1)
<b>Summe der finanziellen Vermögenswerte</b>		<b>853.313</b>	<b>787.557</b>	<b>27.503</b>	<b>12.723</b>	<b>25.530</b>	<b>827.783</b>	1)
<b>Verbindlichkeiten</b>								
Unternehmensanleihen								
Wandelanleihen	flac	4.234.046	4.234.046	-	-	-	2.270.099	Stufe 1
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	flac	1.645.817	1.645.817	-	-	-	1.488.415	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaf- fungskosten	flac	16.029	16.029	-	-	-	16.029	1)
Derivative Finanzinstrumente	lafv	806	-	806	-	-	806	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen								
Leasingverbindlichkeiten	n/a	14.152	-	-	-	14.152	-	n/a
Sonstige Verbindlichkeiten								
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten zu An- schaffungskosten	flac	126.471	126.471	-	-	-	126.471	1)
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>6.216.066</b>	<b>6.201.108</b>	<b>806</b>	<b>-</b>	<b>14.152</b>	<b>4.063.650</b>	

1) Die Buchwerte bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, eingeschränkt verfügbare und sonstige Bankguthaben sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, entsprechen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit genau oder annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert.

Weitere Angaben zu den erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten und Schulden sind in unter den entsprechenden Ziffern 21 – Derivative Finanzinstrument, 16 – Sonstige Forderungen und 10 – Sonstige finanzielle Vermögenswerte enthalten.

31. Dez.  
2021

in TEUR	Kate- gorie	Buchwert	Fort- geführte Anschaf- fungskosten	Beizule- gender Zeitwert (erfolgs- wirk- sam)	Beizu- legender Zeitwert (erfolgs- neutral)	Buch- wert nach IFRS 16 / IAS 28	Beizu- legender Zeitwert	Hierar- chie
<b>Vermögenswerte</b>								
Investment in Finanzinstrumente								
Investment in Eigenkapitalinstrumente - (FVPL)	aafvPL	20.228	-	20.228	-	-	20.228	Stufe 3
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligun- gen	n/a	32.395	-	-	-	32.395	-	n/a
Sonstige finanzielle Vermögenswerte								
Forderungen gegenüber verbundenen Unter- nehmen	aac	-	-	-	-	-	-	1)
Forderungen gegenüber Dritten	aac	4.963	4.963	-	-	-	4.963	1)
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	aafvPL	45.215	-	45.215	-	-	45.215	Stufe 3
Investment in Schuldinstrumente	aafvOCI	22.885	-	-	22.885	-	22.885	Stufe 1
Derivative Finanzinstrumente (eingebettet)	aafvPL	10.433	-	10.433	-	-	10.433	Stufe 3
Eingeschränkt verfügbare Bankguthaben	aac	71.460	71.460	-	-	-	71.460	1)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac	379.118	379.118	-	-	-	379.118	1)
Sonstige Forderungen und finanzielle Vermö- genswerte								
Sonstige finanzielle Forderungen zu Anschaf- fungskosten	aac	312.335	312.335	-	-	-	312.335	1)
Kurzfristige Geldanlagen	aafvPL	64.900	-	64.900	-	-	64.900	Stufe 3
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	aac	555.700	555.700	-	-	-	555.700	1)
<b>Summe der finanziellen Vermögenswerte</b>		<b>1.519.632</b>	<b>1.323.576</b>	<b>140.776</b>	<b>22.885</b>	<b>32.395</b>	<b>1.487.237</b>	
<b>Verbindlichkeiten</b>								
Unternehmensanleihen								
Wandelanleihen	flac	216.941	216.941	-	-	-	205.871	Stufe 2
Sonstige Darlehen und Ausleihungen	flac	2.176.136	2.176.136	-	-	-	2.181.516	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zum beizu- legenden Zeitwert	lafv	-	-	-	-	-	-	Stufe 3
Sonstige Finanzverbindlichkeiten zu Anschaf- fungskosten	flac	27.168	27.168	-	-	-	27.168	1)
Derivative Finanzinstrumente	lafv	40.639	-	40.639	-	-	40.639	Stufe 3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen								
Leasingverbindlichkeiten	n/a	17.001	-	-	-	17.001	-	n/a
Sonstige Verbindlichkeiten								
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	flac	125.159	125.159	-	-	-	125.159	1)
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>7.289.779</b>	<b>7.232.139</b>	<b>40.639</b>	<b>-</b>	<b>17.001</b>	<b>6.794.891</b>	

1) Die Buchwerte bestimmter finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, eingeschränkt verfügbare und sonstige Bankguthaben sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, entsprechen aufgrund ihrer Kurzfristigkeit genau oder annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert von Verbindlichkeiten wird geschätzt, indem zukünftige Cashflows zum Marktzins vergleichbarer Instrumente zum Datum der Bewertung abgezinst werden. In Bezug auf die Fremdkapitalkomponente bei Wandelanleihen wird der Marktzinssatz auf der Grundlage der Geld- und Briefkurse (Bid- und Ask-Kurse) auf dem Markt bestimmt. Der beizulegende Zeitwert der Anleihen wird anhand von notierten Kursen auf aktiven Märkten ermittelt.

## E. Kapitalmanagement

Das Management der Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, den langfristigen Wertzuwachs für Anleger zu maximieren; hierbei wird den finanziellen Risiken Rechnung getragen, indem immer ein gewisses Maß an finanziellem Spielraum gewahrt wird, um die Optimierung des Konzernwachstums und des Portfolios vorantreiben zu können.

Die wichtigste Kennzahl für das Kapitalmanagement ist die Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio, LTV); hierbei handelt es sich um das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem Wert der Anlageimmobilien und der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien. Die Gesellschaft strebt eine langfristige Beleihungsquote (LTV) von unter 50 % an (siehe Lagebericht). Die eingeleiteten Veräußerungen dürften wesentlich zur Erreichung dieses Ziels im Jahr 2022 beitragen.

## F. Entwicklung der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit

in TEUR	Unternehmensanleihen	Wandelanleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Summe
<b>Stand zum 1. Jan. 2022</b>	<b>4.610.352</b>	<b>216.941</b>	<b>2.176.136</b>	<b>4.813</b>	<b>7.008.242</b>
Veränderungen aus Finanzierungs-Cashflows					
Erhalt von Darlehen und Ausleihungen	162.518	-	74.809	-	237.327
Rückzahlung von Darlehen und Ausleihungen	(462.660)	(118.696)	(724.934)	-	(1.306.290)
Transaktionskosten aus Darlehen und Ausleihungen	-	-	-	-	-
Gezahlte Zinsen	(38.338)	-	(16.507)	-	(54.845)
Summe Finanzierungs-Cashflows (netto)	(338.480)	(118.696)	(666.632)	-	(1.123.808)
Fremdwährungseffekte	7.901	-	-	-	7.901
Veränderungen aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden	(91.703)	-	289.428	-	197.725
Veränderung aus der Erlangung der Beherrschung über Tochtergesellschaften	-	-	-	-	-
Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts	-	-	-	-	-
Nachträgliche Bewertung der Kaufpreisallokation	-	-	-	-	-
Sonstige Veränderungen	45.976	2.258	(153.115)	8.481	(96.400)
<b>Stand zum 31. Dez. 2022</b>	<b>4.234.046</b>	<b>100.503</b>	<b>1.645.817</b>	<b>16.029</b>	<b>5.996.395</b>

in TEUR	Unternehmensanleihen	Wandelanleihen	Sonstige Darlehen und Ausleihungen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Summe
<b>Stand zum 1. Jan. 2021</b>	<b>3.728.962</b>	<b>311.972</b>	<b>3.969.192</b>	<b>16.128</b>	<b>8.026.254</b>
Veränderungen aus Finanzierungs-Cashflows					
Erhalt von Darlehen und Ausleihungen	1.951.053	-	1.152.465	-	3.103.518
Rückzahlung von Darlehen und Ausleihungen	(961.298)	(91.044)	(2.281.301)	-	(3.333.643)
Transaktionskosten aus Darlehen und Ausleihungen	(2.278)	-	-	-	(2.278)
Gezahlte Zinsen	(33.306)	-	(37.423)	-	(70.729)
Summe Finanzierungs-Cashflows (netto)	954.171	(91.044)	(1.166.259)	-	(303.132)
Fremdwährungseffekte	10.023	-	-	-	10.023
Veränderungen aus der Veräußerung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden	(74.459)	-	(602.267)	-	(676.726)
Veränderung aus der Erlangung der Beherrschung über Tochtergesellschaften	-	-	145.185	-	145.185
Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts	-	-	-	(9.315)	(9.315)
Nachträgliche Bewertung der Kaufpreisallokation	13.533	(2.869)	36.402	-	47.066
Sonstige Veränderungen	(21.878)	(1.118)	(206.117)	(2.000)	(231.113)
<b>Stand zum 31. Dez. 2021</b>	<b>4.610.352</b>	<b>216.941</b>	<b>2.176.136</b>	<b>4.813</b>	<b>7.008.242</b>

Die sonstigen Veränderungen beziehen sich in erster Linie auf abgegrenzte Zinsaufwendungen und Abschreibungen von Transaktionskosten.

## G. Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach den Bewertungskategorien gemäß IFRS 9

Die nachstehende Tabelle zeigt das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien. Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Finanzinstrumenten stellen einen Bestandteil des Nettoergebnisses dar. Die Gewinne und Verluste sind auf Wertminderungen und Wertaufholungen aus der Bewertung der beizulegenden Zeitwerte zurückzuführen.

Nettoergebnis 2022

in TEUR	Kategorie	Zinsen	Gewinn / Verlust	Sonstiges Ergebnis	Summe
Investments in erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente	aafvOCI	-	(16)	-	(16)
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	30.439	(434.631)		(404.192)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	1.360	(246)		1.114
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvOCI	829		(10.235)	(9.406)
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten	flac	(180.983)	2.680		(178.303)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten	lafv		38.132		38.132
<b>Summe</b>		<b>(148.355)</b>	<b>(394.081)</b>	<b>(10.235)</b>	<b>(552.671)</b>

Nettoergebnis 2021

in TEUR	Kategorie	Zinsen	Gewinn / Verlust	Sonstiges Ergebnis	Summe
Investments in erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente	aafvOCI	-	3.689	-	3.689
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac	10.309	(23.134)	-	(12.825)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafv	1.794	(8.714)	-	(6.920)
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvOCI	1.326	-	(9.067)	(7.741)
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzverbindlichkeiten	flac	(280.217)	35.926	-	(244.291)
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzverbindlichkeiten	lafv	-	(126.975)	-	(126.975)
<b>Summe</b>		<b>(266.788)</b>	<b>(119.208)</b>	<b>(9.067)</b>	<b>(395.063)</b>

## H. Derivative Finanzinstrumente

### Zinssicherungsinstrumente

Zinssicherungsinstrumente wie Swaps werden im Konzern zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt, insbesondere für variabel verzinsliche Darlehensvereinbarungen. Die nachstehende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Nennwerte der Zinssicherungskontrakte, gegliedert nach Fälligkeit:

in TEUR	2022		2021	
	Beizulegender Zeitwert	Nennwert	Beizulegender Zeitwert	Nennwert
Bis zu 1 Jahr	-	-	-	-
Fällig in 1 bis 5 Jahren	(800)	30.000	(2.372)	81.126
Fällig in 5 bis 10 Jahren	-	-	-	-
<b>Zum 31. Dezember</b>	<b>(800)</b>	<b>30.000</b>	<b>(2.372)</b>	<b>81.126</b>

## Ziffer 33 – Nahestehende Unternehmen und Personen

### A. Nahestehende Unternehmen

#### Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen

Im Jahr 2021 war die Aggregate Holdings Invest S.A. die oberste Muttergesellschaft der Adler Group S.A. Im Jahr 2022 wurden die von der Aggregate Holdings Invest S.A. gehaltenen Aktien an die Vonovia SE übertragen. Aggregate Holdings Invest S.A. ist nach wie vor ein nahestehendes Unternehmen des Konzerns. Es gab keine Geschäftsaktivitäten mit der Vonovia SE.

Die Konzernbilanz enthält die folgenden Beträge in Bezug auf nahestehende Unternehmen:

31. Dez. 2022

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögens- werte	Sonstige finanzielle Vermö- gens- werte	Verbind- lichkeiten aus		
				Lieferun- gen und Leistun- gen	Sonstige Verbind- lichkei- ten	Sonstige Darlehen und Aus- leihungen
Aggregate (Tochter der Mutter)	53	330	24.298	-	-	-
Harel Insurance Company Ltd. (Joint Venture Partner)	-	-	-	-	-	-
Verbundene Unternehmen und Joint Ventures	3.712	14.694	3	-	(22.524)	-
Sonstige nahestehende Unternehmen	8	8.369	993	-	(152)	-
<b>Summe Nominalwerte</b>	<b>3.773</b>	<b>23.393</b>	<b>25.294</b>	<b>-</b>	<b>(22.676)</b>	<b>-</b>
Kumulierte Wertberichtigungen	-	-	(11.574)	-	-	-
<b>Buchwerte</b>	<b>3.773</b>	<b>23.393</b>	<b>13.719</b>	<b>-</b>	<b>(22.676)</b>	<b>-</b>



31. Dez. 2021

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige Forderungen und finanzielle Vermögenswerte	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige Verbindlichkeiten	Sonstige Darlehen und Ausleihungen
Aggregate (Tochter der Mutter)	124	21.330	27.885	(31)	-	-
Harel Insurance Company Ltd. (Joint Venture Partner)	-	-	-	-	-	(25.761)
Verbundene Unternehmen und Joint Ventures	524	44.775	2.072	-	(15.932)	-
Sonstige nahestehende Unternehmen	-	2.264	914	-	(188)	-
<b>Summe Nominalwerte</b>	<b>648</b>	<b>68.369</b>	<b>30.871</b>	<b>(31)</b>	<b>(16.120)</b>	<b>(25.761)</b>
Kumulierte Wertberichtigungen	-	-	(5.000)	-	-	-
<b>Buchwerte</b>	<b>648</b>	<b>68.369</b>	<b>25.871</b>	<b>(31)</b>	<b>(16.120)</b>	<b>(25.761)</b>

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthält die folgenden Beträge in Bezug auf nahestehende Unternehmen:

2022

in TEUR	Mietertträge	Erträge aus Dienstleistungen	Aufwendungen aus Dienstleistungen	Zinserträge	Zinsaufwand	Sonstige	
Aggregate (Tochter der Mutter)	372	-	-	2.348	-	-	-
Harel Insurance Company Ltd. (Joint Venture Partner)	-	-	-	-	(527)	-	-
Verbundene Unternehmen und Joint Ventures	-	-	-	1.718	(208)	65	-
Sonstige nahestehende Unternehmen	220	73	(57)	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>592</b>	<b>73</b>	<b>(57)</b>	<b>4.066</b>	<b>(735)</b>	<b>65</b>	<b>-</b>

2021

in TEUR	Miet-erträge	Erträge aus Dienstleistungen	Aufwendungen aus Dienstleistungen	Zins-erträge	Zinsaufwand	Sonstige Finanz-aufwendungen	
							Sonstige
Aggregate (Tochter der Mutter)	361	10	-	1.326	-	(5.651)	(12)
Harel Insurance Company Ltd. (Joint Venture Partner)	-	-	-	-	(1.064)	-	-
Verbundene Unternehmen und Joint Ventures	-	-	-	3.569	(38)	-	948
Sonstige nahestehende Unternehmen	882	81	(60)	-	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>1.243</b>	<b>91</b>	<b>(60)</b>	<b>4.895</b>	<b>(1.102)</b>	<b>(5.651)</b>	<b>936</b>

## B. Transaktionen mit Personen in Schlüsselpositionen

Bei den Personen in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 handelt es sich innerhalb des Konzerns um den Verwaltungsrat der Adler Group S.A.

Die an beim Konzern angestellten Personen in Schlüsselpositionen gezahlten Vergütungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Kurzfristige Leistungen an Arbeitnehmer	2.469	2.638
Anteilsbasierte Vergütung	695	756
Sonstige Vergütung <sup>(*)</sup>	-	259
Abfindung	1.611	-
<b>Summe</b>	<b>4.775</b>	<b>3.653</b>

(\*) Bezieht sich auf 2020, vor seiner Berufung in das Senior Management der Adler Group.

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch ihre unmittelbaren Familienmitglieder stehen außer in Bezug auf ihre Stellung als Verwaltungsratsmitglieder in einer persönlichen Geschäftsbeziehung mit dem Konzern.

## C. Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien

Die den Mitgliedern der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien gewährte Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Den Mitgliedern des Verwaltungsrats gewährte Vergütung	1.095	1.184
<b>Summe</b>	<b>1.095</b>	<b>1.184</b>

Die den Mitgliedern des Senior Managements (Co-CEOs, CEO, CFO, CLO, CDO in 2022; Co-CEOs, CLO, CDO in 2021) gewährte Vergütung setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Festgehalt	1.561	1.645
Bonuszahlungen (Short-Term Cash Incentive)	385	852
Langfristige Bonuszahlungen (in Aktien oder bar)	695	756
Sonstige Vergütung <sup>(*)</sup>	-	259
Beratungshonorare	442	42
Sonstige Leistungen	81	99
Abfindung	1.611	-
<b>Summe</b>	<b>4.775</b>	<b>3.653</b>

(\*) Bezieht sich auf 2020, vor seiner Berufung in das Senior Management der Adler Group.

## Ziffer 34 – Honorar des Abschlussprüfers

Der ehemalige Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft, KPMG Luxembourg, Société anonyme, Luxemburg und sonstige Mitgliedsgesellschaften des KPMG-Netzwerks stellten der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften im Vorjahr die folgenden Beträge (netto) in Rechnung: Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Jahresabschlusses keinen Abschlussprüfer hat, kann für das Geschäftsjahr 2022 kein Honorar für den Abschlussprüfer angegeben werden.

in TEUR	2021
Prüfungshonorare	1.136
davon: KPMG Luxembourg, Société Anonyme	868
Steuerberatungsleistungen	40
davon: KPMG Luxembourg, Société Anonyme	-
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen <sup>(*)</sup>	1.210
davon: KPMG Luxembourg, Société Anonyme	169

(\*) 2021: Ein Betrag von rund 4,0 Millionen EUR wurde für die Prüfung durch KPMG Forensic nach dem Bilanzstichtag aufgewendet.

## Ziffer 35 – Segmentberichterstattung

Der Segmentbericht spiegelt die operativen Segmente wider, die dem Hauptentscheidungsträger (CODM) der Adler Group berichtet werden.

Die folgende Zusammenfassung beschreibt die Geschäftsaktivitäten in den operativen Segmenten des Konzerns:

- Wohnimmobilien-Management – das Kerngeschäft des Konzerns ist das Vermieten und die Verwaltung von Wohnimmobilien, darunter die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte, die Verwaltung der Mietverträge und die Vermarktung der Wohneinheiten. Das Objektmanagement konzentriert sich auf die Optimierung der Mieterträge.
- Verkauf von Eigentumswohnungen – dieses Segment beinhaltet alle Aktivitäten in Verbindung mit der Vorbereitung und Durchführung des Verkaufs von Einheiten. Auch in diesem Segment werden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Außerdem werden die Einheiten verwaltet und Mieterträge für nicht leerstehende Einheiten generiert.
- Adler RE – dieses Segment enthält den Teilkonzern Adler RE. Die Aktivitäten der Adler RE richten sich auf Investitionen in Wohnimmobilien, die nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial bieten und deren laufende Erträge zum Geschäftserfolg des Konzerns beitragen. Zur operativen Strategie der Gesellschaft gehört eine proaktive Wertschöpfung, indem der Wert der bestehenden Wohnimmobilienportfolios durch Ausbau-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen gesteigert wird.
- Consus – dieses Segment enthält den Teilkonzern Consus Real Estate AG. Das Kerngeschäft von Consus ist die Entwicklung von städtischen Wohnungen für Mieter im mittleren Einkommensspektrum in den neun größten Städten Deutschlands. Der Schwerpunkt der Geschäftsaktivitäten liegt auf der Entwicklung großvolumiger Projekte mit einem wachsenden Anteil großer städtischer Quartiere.

Adler RE und Consus werden in der internen Berichterstattung an die Geschäftsleitung als unabhängige Segmente geführt. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde dem Segment Consus zugeordnet.

Der Hauptentscheidungsträger des Konzerns betrachtet Vermögenswerte und Schulden nicht für jedes Segment getrennt.

Die Leistung wird anhand des Bruttoergebnisses der Segmente vor Neubewertung der Anlageimmobilien bemessen. Die an den Hauptentscheidungsträger berichteten Segmentergebnisse beinhalten Posten, die auf einer vernünftigen Grundlage einem Segment direkt zugeordnet werden können.

### Angaben zu berichtspflichtigen Segmenten

Im Folgenden finden sich Angaben zu den Ergebnissen der jeweiligen berichtspflichtigen Segmente. Für eine detaillierte Aufschlüsselung der Erträge, einschließlich der zu einem bestimmten Zeitpunkt und über einen bestimmten Zeitraum erzielten Beträge, verweisen wir auf Anhang Ziffer 25 – Umsatzerlöse.

2022

in TEUR	Wohnim- mobilien- Manage- ment	Verkauf von Eigentums- wohnungen	Adler RE	Consus	Konsoli- dierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	148.447	171	220.978	9.084	(9.326)	369.354
Externe Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)		1.994	395			2.389
Externe Erlöse aus der Veräußerung von sonstigen Immobilienbeständen				228.750		228.750
Externe Erträge aus Projektentwicklung			-	115.481		115.481
Sonstige Erträge	19.236			18.498	(19.236)	18.498
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>167.683</b>	<b>2.165</b>	<b>221.373</b>	<b>371.813</b>	<b>(28.562)</b>	<b>734.472</b>
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	21.246	764	83.290	(332.661)	(10.360)	(237.721)
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen						(148.925)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien						(761.851)
Sonstige Aufwendungen						(220.385)
Sonstige Erträge						106.412
Finanzerträge						95.718
Finanzaufwendungen						(631.049)
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden						208
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>						<b>(1.797.593)</b>
Ertragsteueraufwand						132.324
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern</b>						<b>(1.665.269)</b>

2021

in TEUR	Wohnim- mobili- en- Manage- ment	Verkauf von Eigentums- wohnungen	Adler RE	Consus	Konsoli- dierung	Summe konsolidiert
Externe Erträge aus Wohnimmobilien-Management	153.929	467	337.039	8.215	(4.558)	495.092
Externe Erträge aus dem Verkauf von zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien (Eigentumswohnungen)	-	5.437	-	-	-	5.437
Externe Erlöse aus der Veräußerung von sonstigen Immobilienbeständen	-	-	-	502.108	-	502.108
Externe Erträge aus Projektentwicklung	-	-	8.301	115.481	(814)	122.969
Sonstige Erträge	9.727	-	-	19.018	(10.619)	18.126
<b>Konsolidierte Umsatzerlöse</b>	<b>163.656</b>	<b>5.904</b>	<b>345.340</b>	<b>644.822</b>	<b>(15.991)</b>	<b>(15.991)</b>
Bruttoergebnis des berichtspflichtigen Segments	106.290	2.104	156.277	(245.495)	(7.408)	11.768
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen						(122.762)
Veränderung der Zeitwerte der Anlageimmobilien						415.142
Sonstige Aufwendungen						(1.128.797)
Sonstige Erträge						183.680
Finanzerträge						133.091
Finanzaufwendungen						(515.560)
Nettoerträge aus Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bewertet werden						758
<b>Konsolidiertes Ergebnis vor Ertragsteuern</b>						<b>(1.022.680)</b>
Ertragsteueraufwand						(142.327)
<b>Konsolidiertes Ergebnis nach Ertragsteuern</b>						<b>(1.165.007)</b>

## Ziffer 36 – Ergebnis je Aktie

### Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie zum 31. Dezember 2022 basiert auf dem den Stammaktionären der Gesellschaft zuzurechnenden Ergebnis, geteilt durch die gewichtete Anzahl ausgegebener Stammaktien, welche wie folgt berechnet werden:

#### (1) Das verwässerte und unverwässerte Ergebnis beläuft sich auf:

in TEUR	2022	2021
Den Eigentümern der Gesellschaft zuzurechnender Gewinn	(1.556.867)	(1.177.213)
Anpassung: Zinsen aus Wandelanleihen (nach Steuern)	2.638	2.548
Anpassung: Bewertung von Wandelanleihe (nach Steuern)	(62)	(4.931)
Bereinigter Gewinn, der den Eigentümern des Unternehmens zuzurechnen ist, zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses	(1.554.291)	(1.179.596)

#### (2) Gewichtete durchschnittliche Anzahl an Stammaktien

in Tausend Aktien	2022	2021
Gewichteter Durchschnitt zum 1. Januar	117.510	117.510
Gewichteter Durchschnitt zum 31. Dezember	117.510	117.510

in TEUR	2022	2021
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(13,25)	(10,03)
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>(13,21)</b>	<b>(10,03)</b>

## Ziffer 37 – Nachtragsbericht

Die Adler Group hat Transaktionen oder andere Ereignisse, die als nachfolgende Ereignisse zu berücksichtigen sind, bewertet, die nach dem Abschlussstichtag am 31. Dezember 2022, aber während des Zeitraums bis zum 24. April 2023, also dem Tag der Fertigstellung des Berichts, eingetreten sind.

**1.** Am 9. Januar 2023 bestellte das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer der Adler RE. Die gerichtliche Bestellung erforderte eine Annahme des Mandates durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, welche die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 11. Januar 2023 ablehnte. Adler RE und die Adler Group haben zum jetzigen Zeitpunkt keinen Wirtschaftsprüfer und bemühen sich weiterhin intensiv um die Mandatierung eines Wirtschaftsprüfers.

**2.** Am 11. Januar 2023 wurde AGPS BondCo PLC (die „**neue Emittentin**“) anstelle der Adler Group als Emittentin der sechs Anleiheserien bestehend aus Senior Unsecured Notes („**SUNs**“) eingesetzt (der „**Austausch der Emittentin**“). Im Zusammenhang mit dem Austausch der Emittentin gab die Adler Group eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie in Bezug auf die Verpflichtungen und Verbindlichkeiten aus den SUNs, einschließlich (aber nicht beschränkt auf) Zins- und Tilgungszahlungen für die SUNs. Am 24. Februar 2023 erhob ein Anleihegläubiger der SUNs, die Plan.e.Anleihe GmbH, Klage gegen die Adler Group vor dem Landgericht Frankfurt am Main auf Feststellung der Unwirksamkeit des Austauschs der Emittentin. Die Adler Group widersprach dem Antrag der Klägerin mit der Begründung, dass der Austausch der Emittentin in Übereinstimmung mit den für jede Serie von SUNs geltenden Bedingungen (den „**Anleihebedingungen**“) durchgeführt wurde und nach deutschem Recht gültig ist und bleibt, und wird sich in einem solchen Rechtsverfahren energisch gegen eine solche Feststellung verteidigen. Das Rechtsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

**3.** Am 16. Februar 2023 schloss die neue Emittentin den Wechsel ihrer 400.000.000 EUR 1,500 % unbesicherten Anleihe mit Fälligkeit 2024 („**Anleihe 2024**“), die zum Handel im regulierten Markt an der Luxemburger Börse zugelassen war, vom regulierten Markt in den Freiverkehr ab (gehandelt am Euro MTF). Der Wechsel diente der Vereinheitlichung der Anleihe 2024 mit den anderen fünf Serien der SUNs.

**4.** Am 23. Februar 2023 erhielt BNP Paribas als Hauptzahlstelle Kündigungserklärungen gemäß den Anleihebedingungen bestimmter Gläubiger von SUNs (die insgesamt einen Anteil am Gesamtnennbetrag der SUNs von etwa 6 % ausmachen). Diese Kündigungserklärungen wies die neue Emittentin aufgrund von Verfahrensmängeln zurück. Am 10. März 2023 wurden die Kündigungserklärungen erneut eingereicht. Die neue Emittentin lehnte eine neu eingereichte Kündigungserklärung aufgrund von Verfahrensmängeln ab und wies alle neu eingereichten Kündigungserklärungen mit der Begründung zurück, dass keine gültigen Gründe für eine solche Kündigung vorlägen und sie die behaupteten Erklärungen daher als ungültig ansehe. Am 24. März 2023 erhielt BNP Paribas erneut Kündigungserklärungen, die von der neuen Emittentin ebenfalls mit der Begründung zurückgewiesen wurden, dass keine gültigen Gründe für eine solche Kündigung vorlägen und dass die jeweiligen Anleihegläubiger angesichts des laufenden Restrukturierungsplanverfahrens nicht berechtigt seien, die Anleihen zu kündigen.

**5.** Am 28. Februar 2023 stufte S&P das Emittentenrating der Adler RE von CCC- auf CC mit negativem Ausblick herab. Adler REs 300.000.000 EUR 3,000 % Senior Unsecured Notes mit Fälligkeit 27. April 2026 („**Adler RE 2026 SUNs**“) wurden ebenfalls von CCC- auf CC herabgestuft. Das CCC- Rating für die 500.000.000 EUR 1,875 % Senior Unsecured Notes mit Fälligkeit 27. April 2023 („**Adler RE 2023 SUNs**“) und für die 300.000.000 EUR 2,125 % Senior Unsecured Notes von Adler RE mit Fälligkeit 2024 („**Adler RE 2024 SUNs**“) wurde bestätigt.



6. Am 17. März 2023 übermittelte der Konzern ein förmliches Verlangen an die Adler RE hinsichtlich des aktienrechtlichen Squeeze-Out der verbleibenden Minderheitsaktionäre der Adler RE. Später an diesem Tag brachten der Konzern und die Adler RE eine Ad-hoc-Mitteilung heraus, in der die Barabfindung für die vom Squeeze-out betroffenen Minderheitsaktionäre von Adler RE auf 8,76 EUR je Aktie festgelegt und der 28. April 2023 als voraussichtlicher Termin für die Hauptversammlung, die über den Squeeze-Out beschließen soll, bekannt gegeben wurde. Der Abschluss des Squeeze-outs wird bereits für den 28. Mai 2023 erwartet.

7. Am 21. März 2023 wurden Versammlungen der Anleihegläubiger der SUNs (die „**Plan Meetings**“) abgehalten, um den vorgeschlagenen Restrukturierungsplan des Konzerns (den „**Restrukturierungsplan**“) zu prüfen, der eine erfolgreiche Umsetzung der Änderungen der SUNs und die umfassendere finanzielle Restrukturierung des Konzerns (die „**Restrukturierung**“) erleichtert und damit zur Lösung der finanziellen Schwierigkeiten des Konzerns beitragen soll, und über diesen abzustimmen. Später am 21. März 2023 gab der Konzern die Abstimmungsergebnisse der Plan Meetings bekannt und stellte fest, dass der Restrukturierungsplan und im weiteren Sinne der umfassende Restrukturierungsvorschlag des Konzerns ein hohes Maß an Unterstützung erfahren haben.

8. Am 31. März 2023 unterzeichnete Adler RE eine Patronatserklärung („**Patronatserklärung**“) in Bezug auf den konzerninternen Darlehensvertrag vom 23. Mai 2022 über die Gewährung eines Darlehens in Höhe von bis zu 200.000.000 EUR an ihre Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. („**BCP**“). Im Rahmen dieser Patronatserklärung verpflichtete sich Adler RE, die Laufzeit eines Teils der unter dem konzerninternen Darlehensvertrag gewährten Darlehen in Höhe von 70.000.000 EUR („**verlängerte Darlehen**“) um sechs Monate bis zum 30. Juni 2024 zu verlängern, sofern bestimmte Bedingungen erfüllt werden. Im Rahmen dieser Bedingungen wird unter anderem vorausgesetzt, dass die verlängerten Darlehen durch von der BCP zugunsten von Adler RE gestellte Sicherheiten besichert sind. BCP stellt marktübliche Sicherheiten als Gegen-

leistung für die verlängerten Darlehen; der Zinssatz für die verlängerten Darlehen wird mit Wirkung ab dem ursprünglichen Fälligkeitstermin auf den 3-Monats-Euribor zuzüglich einer Marge, die die dann vorherrschenden Marktbedingungen widerspiegelt, erhöht (vorausgesetzt, dass diese Marge nicht weniger als 200 Basispunkte beträgt). Der verbleibende Teil der Darlehen in Höhe von 130.000.000 EUR wird weiterhin gemäß der ursprünglichen Laufzeit am 29. Dezember 2023 fällig.

9. Am 12. April 2023 erließ der High Court of Justice für England und Wales (der „**High Court**“) einen Beschluss zur Genehmigung des Restrukturierungsplans (den „**Genehmigungsbeschluss**“), wobei der endgültige Urteilspruch am 21. April 2023 erfolgte (der „**Urteilsspruch**“). In Kürze, also entweder in der Woche des 24. April 2023 oder in der Woche des 1. Mai 2023, dürfte eine weitere Anhörung anberaumt werden (die „**Folgeanhörung**“). Wie im Genehmigungsbeschluss und im Urteil dargelegt besteht der Zweck der Folgeanhörung darin, über die Anträge der Parteien im Anschluss an das Urteil zu verhandeln, einschließlich der Zulassung zur Berufung, der Frist für die Einlegung von Rechtsmitteln und der Kostenfragen. Bei der Anhörung zur Entscheidung des High Court über die Genehmigung des Restrukturierungsplans am 12. April 2023 erklärte die Ad-hoc-Gruppe der Anleihegläubiger (die „**AHG**“), die sich gegen den Restrukturierungsplan ausgesprochen hatte, dass sie die Zulassung zur Berufung beantragen werde. Die neue Emittentin wird sich einem solchen Antrag widersetzen. Lehnt der High Court den Antrag der AHG auf Zulassung der Berufung ab, so kann die AHG im Anschluss an die Folgeanhörung beim Court of Appeal die Zulassung der Berufung beantragen. Die Berufung wird zugelassen, wenn die Berufung reale Erfolgsaussichten hat oder ein anderer zwingender Grund vorliegt, warum die Berufung angehört werden sollte. Die Berufung in der Sache wird zugelassen, wenn die Entscheidung der Vorinstanz wegen eines schwerwiegenden Verfahrensfehlers oder eines sonstigen Mangels falsch oder ungerecht gewesen sein sollte (dies sind die einzigen zulässigen „**Rechtsmittelgründe**“). Der Genehmigungsbeschluss ist nunmehr rechtswirksam.

**10.** Am 13. April 2023 gab der Konzern den Abschluss des Restrukturierungsplans bekannt. Im Einklang mit dem Restrukturierungsplan erfolgten am 17. April 2023 die Änderungen der Anleihen (SUNs) gemäß den geänderten Anleihebedingungen für jede Serie der SUNs; unter anderem enthielten die Änderungen:

- 10.1** eine Erhöhung der Zinssätze auf 2,75 % bis zum 31. Juli 2025; danach fallen die Zinssätze auf ihr jeweiliges vorheriges Niveau zurück,
- 10.2.** eine Verlängerung des Fälligkeitsdatums für die 2024 fälligen Anleihen vom 26. Juli 2024 auf den 31. Juli 2025,
- 10.3** Änderungen, die vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, wie der Aufnahme der Neufinanzierung („New Money Funding“, wie nachstehend beschrieben)

zur Refinanzierung bestimmter bestehender Finanzverbindlichkeiten, die Aufnahme bestimmter Finanzverbindlichkeiten durch den Konzern einschränken,

- 10.4** Änderungen der Berichtspflichten, die eine vorübergehende Erleichterung bezüglich der für den Konzern geltenden entsprechenden Covenants vorsehen,
- 10.5** Änderungen bestimmter weiterer Einschränkungen, um die neue Kapitalstruktur und Liquiditätsslage des Konzerns zu unterstützen.

Die wichtigsten Änderungen werden in nachstehender Tabelle zusammengefasst:

	<b>400.000.000 EUR 1,500 % unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2024</b>	<b>400.000.000 EUR 3,250 % unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2025</b>	<b>700.000.000 EUR 1,875 % unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2026</b>	<b>400.000.000 EUR 2,750 % unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2026</b>	<b>500.000.000 EUR 2,250 % unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2027</b>	<b>800.000.000 EUR 2,250 % unbesicherte Anleihen mit Fälligkeit 2029</b>
<b>Fälligkeit</b>	31. Juli 2025	Wie ursprünglich vorgesehen (5. August 2025)	Wie ursprünglich vorgesehen (14. Januar 2026)	Wie ursprünglich vorgesehen (13. November 2026)	Wie ursprünglich vorgesehen (27. April 2027)	Wie ursprünglich vorgesehen (14. Januar 2029)
<b>Zinsen von 13. April 2023 bis 31. Juli 2025</b>	4,250 %	6,000 %	4,625 %	5,500 %	5,000 %	5,000 %
<b>Zinsen nach 31. Juli 2025</b>	nach Fälligkeitsdatum	3,250 %	1,875 %	2,750 %	2,250 %	2,250 %
<b>Änderungen des Berichts- Covenants</b>	Die geprüften Jahresabschlüsse für die am 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2023 endenden Geschäftsjahre sind jeweils bis zum 30. September 2024 vorzulegen.					
<b>Covenant über Aufrechter- haltung von Finanzkenn- zahlen</b>	Eine Verpflichtung, dass die Beleihungsquote („Maintenance LTV Ratio“) zum jeweiligen Stichtag den Schwellenwert von 87,5 % nicht überschreiten darf.		Eine Verpflichtung, dass die Beleihungsquote zum jeweiligen Stichtag am und vor dem 31. Dezember 2025 den Schwellenwert von 87,5 % und danach den Schwellenwert von 85 % nicht überschreiten darf.			
<b>Beschränkungen für die Aufnahme von Schulden</b>	Mit Ausnahme der New Money Facilities (wie nachstehend definiert), wird die Aufnahme von Schulden, bestimmter Refinanzierungsschulden und eine Gesamtverschuldung von bis zu 150.000.000 EUR nicht gestattet.					

**11.** Am 13. April 2023 hat die Adler Group eine Umstrukturierung ihrer Konzernstruktur abgeschlossen. Nach Abschluss der Umstrukturierung (i) wurde die Adler Group alleinige Gesellschafterin der neu gegründeten luxemburgischen Gesellschaft Adler Group Intermediate Holding S.à r.l. („Adler Group Intermediate Holding“), welche die alleinige Gesellschafterin von drei neu gegründeten luxemburgischen Gesellschaften (zusammen die „Collateral LuxCos“) wurde und (ii) wurden alle Aktien an Adler RE, Consus Real Estate AG („Consus“) und bestimmten anderen Tochtergesellschaften, die zuvor direkt oder indirekt von der Adler Group gehalten wurden (mit Ausnahme der neuen Emittentin und einer bestimmten Anzahl von Aktien an den Tochtergesellschaften, die weiterhin von der Adler Group gehalten werden), auf die Collateral LuxCos übertragen.

**12.** Am 17. April 2023 stuft S&P die Emittentenratings der Adler Group und der Adler RE von CC auf SD (Selective Default) herab. Das Rating der unbesicherten Verbindlichkeiten der Adler Group und der Adler RE wurde von CC auf D (Default) herabgesetzt. Das CCC- Rating für die 2023 und 2024 fälligen unbesicherten Verbindlichkeiten der Adler RE (Adler RE 2023 SUNs und Adler RE 2024 SUNs) wurde bestätigt. S&P hat angekündigt, dass die Ratings der Adler Group und der Adler RE nach Umsetzung der Restrukturierung in einigen Wochen noch einmal überprüft werden und erwartet eine Heraufstufung auf CCC.

Im Zusammenhang mit der Genehmigung des Restrukturierungsplans und der Durchführung der Restrukturierung und jeweils vorbehaltlich der Erfüllung aller anwendbaren Bedingungen werden die folgenden unter Ziffer 13.-16. beschriebenen Ereignisse voraussichtlich am oder um den 25. April 2023 beginnen und am oder um den 27. April 2023 abgeschlossen sein. Einige der unter Ziffer 13.-16. beschriebenen Ereignisse erfolgen gleichzeitig.

**13.** In Übereinstimmung mit dem Restrukturierungsplan, der Restrukturierung und der damit verbundenen zugesagten Neufinanzierung von bis zu 937.474.000 EUR (das „**New Money Funding**“), wird eine für den alleinigen Zweck der Restrukturierung gegründete Zweckgesellschaft (die

„**LendingCo**“) die Anleihen über 937.474.000 EUR 12,500 % mit Fälligkeit 30. Juni 2025 (die „**New Money Notes**“) ausgeben. Anschließend wird LendingCo die Erlöse aus den New Money Notes über Kreditfazilitäten (die „**New Money Facilities**“) unter einer Kreditvereinbarung vom 22. April 2023 (das „**New Money Facilities Agreement**“) an den Konzern weiterverleihen:

- 13.1** eine Kreditfazilität über 322.474.000 EUR mit der Adler Group, wobei die Erlöse (i) in Höhe von 265.000.000 EUR der Finanzierung der Rückzahlung eines bestehenden vorgelagerten Darlehens von Adler RE dienen, dessen Erlöse wiederum zur Rückzahlung der Adler RE 2023 SUNs verwendet werden, und (ii) in Höhe von 57.474.000 EUR dazu verwendet werden, um die Gebühren für das New Money Funding zu finanzieren,
- 13.2** eine Kreditfazilität über 235.000.000 EUR („**Fazilität ARE**“) mit der Adler Group, wobei die Erlöse zur Finanzierung eines unverzinslichen Gesellschafterdarlehens an Adler RE verwendet werden, um damit die vollständige Rückzahlung der Adler RE 2023 SUNs am Fälligkeitstag (27. April 2023) zu finanzieren,
- 13.3** eine Kreditfazilität von bis zu 80.000.000 EUR mit Tochtergesellschaften von Consus, wobei die Erlöse zur Finanzierung bestimmter Investitionsausgaben verwendet werden,
- 13.4** eine Kreditfazilität über 300.000.000 EUR („**Fazilität 2024**“) mit der Adler Group zur Finanzierung eines unverzinslichen Gesellschafterdarlehens an Adler RE für den Rückkauf bzw. die Rückzahlung der Adler RE 2024 SUNs.
- 13.5** Die Vereinbarung über die neuen Kreditfazilitäten („**New Money Facilities Agreement**“) enthält eine Reihe von Verpflichtungen und Zusagen, die die Handlungen der Adler Group und bestimmter Konzerngesellschaften einschränken, darunter unter anderem:
  - 13.5.1** Eine Verpflichtung, dass die Beleihungsquote zum jeweiligen Stichtag am und vor dem 31. Dezember 2025 den Schwellenwert von 87,5 % und danach den Schwellenwert von 85 % nicht überschreiten darf,

- 13.5.2** Beschränkungen in Bezug auf das Schaffen oder Bestehen lassen von Sicherheiten für Vermögenswerte,
- 13.5.3** Begrenzungen der Verschuldung,
- 13.5.4** Begrenzungen in Bezug auf Fusionen,
- 13.5.5** Beschränkungen in Bezug auf die Veräußerung, Vermietung, Übertragung und anderweitige Verfügung von Immobilien: (a) bei Bestandsimmobilien für eine Gegenleistung unter 80 % des jeweiligen Bruttovermögenswertes und (b) bei Projektentwicklungen für eine Gegenleistung unter 70 % des jeweiligen Bruttovermögenswertes, gemäß der im IFRS-Finanzbericht der Adler Group zum 30. Juni 2022 ausgewiesenen Werte,
- 13.5.6** Beschränkungen für die Adler Group in Bezug auf Aktienrückkäufe, Rückzahlungen/Vorauszahlungen/Kündigungen und Schuldenrückkäufe,
- 13.5.7** Beschränkungen in Bezug auf Investitionen in Immobilien oder Projekte und den Erwerb von Unternehmen, Anteilen, Wertpapieren oder Geschäften,
- 13.5.8** Beschränkungen in Bezug auf Änderungen der generellen Geschäftstätigkeit des Konzerns,
- 13.5.9** Beschränkungen in Bezug auf das Gewähren von Darlehen,
- 13.5.10** Beschränkungen in Bezug auf das Gewähren von Garantien,
- 13.5.11** eine Verpflichtung der Adler Group, einen Chief Restructuring Officer und ein unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats zu bestellen.
- 13.6** Das New Money Facilities Agreement unterliegt deutschem Recht und enthält bestimmte Verzugsereignisse, darunter (vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen) Drittverzugs Klauseln („Cross Default“) in Bezug auf die ausstehenden SUNs, die Adler RE 2024 SUNs bzw. die Adler RE 2026 SUNs sowie Vorfälligkeits Klauseln („Cross Acceleration“) in Bezug auf alle anderen Schulden des Konzerns über 50 Millionen EUR.
- 14.** Nach der öffentlichen Bekanntmachung des Konzerns vom 23. Februar 2023 in Bezug auf die Ergebnisse der Gläubigerabstimmung von Adler RE werden die Bedingungen der Adler RE 2024 SUNs und der Adler RE 2026 SUNs geändert. Die Änderungen ermöglichen es der Adler RE, Pfandrechte an Vermögenswerten als Sicherheiten für die Adler RE 2024 SUNs, die Adler RE 2026 SUNs, die Fazilität ARE, die Fazilität 2024 und die Sacheinlagezinsen im Zusammenhang mit der Fazilität ARE und der Fazilität 2024 zu stellen.
- 15.** Bestimmte Konzerngesellschaften stellen Garantien und Transaktionssicherheiten zugunsten der Global Loan Agency Services GmbH als Security Agent zur Verfügung, um die Ansprüche aus den neuen New Money Facilities zu abzusichern. Darüber hinaus werden am 22. April 2023 zwei Gläubigervereinbarungen abgeschlossen, die die Verwertung von Sicherheiten und die Verteilung der Verwertungserlöse auf die verschiedenen Gruppen von Gläubigern des Konzerns regeln.
- 16.** Die Adler Group wird Aktien in Höhe von 22,5 % des Aktienkapitals der Adler Group nach einer solchen Emission (d. h. in Höhe von ca. 29 % des derzeit ausstehenden Aktienkapitals der Adler Group) an die Investoren der New Money Notes ausgeben und liefern.

Weitere Informationen stehen auf der Website der Adler Group zur Verfügung: <https://www.adler-group.com/investors/veroeffentlichungen/news>

## Anteilsbesitzliste

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2022	2021
1	Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
2	Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
3	Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
4	Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
5	Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	99,54
6	Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
7	Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
8	GAMAZI Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
9	Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	99,54
10	Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	99,54
11	Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
12	Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
13	Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
14	Adler Immobilien Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
15	CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
16	Drontheimer Str. 4 GmbH	Deutschland	99,54	99,54
17	Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
18	NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
19	KREMBO Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
20	TUSSIK Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
21	Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
22	Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
23	Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
24	Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
25	Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
26	Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
27	Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
28	Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
29	Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
30	Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	99,54
31	Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
32	Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
33	Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54

		<b>Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember</b>		
		<b>in %</b>		
<b>Gesellschaft</b>	<b>Land</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
34	Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
35	Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
36	Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	99,64	99,64
37	Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
38	Adler Properties GmbH	Deutschland	100,00	100,00
39	Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
40	Sababa 18 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
41	Sababa 19 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
42	Sababa 20 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
43	Sababa 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
44	Sababa 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
45	Sababa 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
46	Sababa 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
47	Sababa 25 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
48	Sababa 26 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
49	Sababa 27 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
50	Sababa 28 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
51	Sababa 29 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
52	Sababa 30 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
53	Sababa 31 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
54	Sababa 32 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
55	Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
56	Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
57	Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
58	Tehila 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
59	Tehila 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
60	Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
61	Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
62	Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	99,54
63	Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
64	Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
65	Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54
66	Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	99,54	99,54

		<b>Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember</b>		
		<b>in %</b>		
<b>Gesellschaft</b>	<b>Land</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
67	ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	94,00	94,00	
68	Central Facility Management GmbH	100,00	100,00	
69	Sheket Grundstücks GmbH	99,90	99,90	
70	Seret Grundstücks GmbH	99,90	99,90	
71	Melet Grundstücks GmbH	89,90	99,90	
72	Yabeshet Grundstücks GmbH	99,90	99,90	
73	ADO Finance B.V.	100,00	100,00	
74	Yadit Grundstücks GmbH	99,90	99,90	
75	Zamir Grundstücks GmbH	99,90	99,90	
76	Arafel Grundstücks GmbH	99,90	99,90	
77	Sharav Grundstücks GmbH	89,90	99,90	
78	Sipur Grundstücks GmbH	99,90	99,90	
79	Matok Grundstücks GmbH	100,00	100,00	
80	Barbur Grundstücks GmbH	94,80	94,80	
81	Parpar Grundstücks GmbH	100,00	100,00	
82	Jessica Properties B.V.	94,41	94,41	
83	Alexandra Properties B.V.	94,34	94,34	
84	Marbien Properties B.V.	94,80	94,80	
85	Meghan Properties B.V.	94,34	94,34	
86	Matok Löwenberger Straße Grundstücks GmbH	99,90	99,90	
87	Songbird 1 ApS	100,00	60,00	
88	Songbird 2 ApS	100,00	60,00	
89	Joysun 1 B.V.	100,00	60,00	
90	Joysun 2 B.V.	100,00	60,00	
91	Yona Investment GmbH & Co KG	100,00	60,00	
92	Yanshuf Investment GmbH & Co KG	100,00	60,00	
93	Ziporim Investment GmbH	100,00	60,00	
94	Joysun Nestorstraße Grundstücks GmbH	-	59,90	
95	Joysun Florapromenade Grundstücks GmbH	99,90	59,90	
96	Joysun Cotheniusstraße Grundstücks GmbH	99,90	59,90	
97	Joysun Tauroggener Straße Grundstücks GmbH	99,90	59,90	
98	Joysun Kiehlufer Grundstücks GmbH	99,90	59,90	
99	Joysun Rubenstraße Grundstücks GmbH	-	59,90	

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2022	2021
100	Yona Stettiner Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
101	Yona Schulstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
102	Yona Otawistraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
103	Yona Stromstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
104	Yona Gutenbergstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
105	Yona Kameruner Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
106	Yona Schichauweg Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
107	Yona Alt-Tempelhof Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
108	Yona Gruberzeile Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
109	Yona Schloßstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
110	Yona Lindauer Allee Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
111	Yona Nogatstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
112	Yona Bötzowstraße 55 Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
113	Yona Herbststraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
114	Yona Danziger Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
115	Yona Schönstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
116	Yanshuf Kaiserstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
117	Yanshuf Binzstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
118	Yanshuf Antonienstraße Grundstücks GmbH Germany	Deutschland	-	59,90
119	Yanshuf Seestraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
120	Yanshuf Hermannstraße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
121	Yanshuf Schmidt-Ott-Straße Grundstücks GmbH	Deutschland	-	59,90
122	Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
123	Hanpaka Immobilien GmbH	Deutschland	89,90	89,90
124	Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
125	Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
126	Dvash 3 B.V.	Niederlande	100,00	100,00
127	Rimon Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
128	Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
129	Rimon Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
130	Dvash 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
131	Dvash 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
132	Dvash 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90



		<b>Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %</b>		
<b>Gesellschaft</b>	<b>Land</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
133	Dvash 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
134	Dvash 11 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
135	Dvash 12 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
136	Dvash 13 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
137	Dvash 14 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
138	ADO FC Management Unlimited Company	Irland	100,00	100,00
139	5. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	89,90	89,90
140	8. Ostdeutschland Invest GmbH	Deutschland	89,90	89,90
141	Horef Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
142	ADO 9110 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
143	Silan Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
144	ADO Sonnensiedlung S.à r.l.	Luxemburg	89,90	89,90
145	Horef Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
146	Sprengelstraße 39 GmbH	Deutschland	89,90	89,90
147	Scharnweberstraße 112 Verwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	89,90	89,90
148	Kantstraße 62 Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	100,00
149	Adler Treasury GmbH	Deutschland	100,00	100,00
150	ADO 9160 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
151	ADO 9200 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
152	ADO 9210 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
153	ADO 9220 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
154	ADO 9230 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
155	ADO 9240 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
156	ADO 9250 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
157	ADO 9260 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
158	ADO 9270 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
159	ADO 9280 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
160	ADO 9290 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
161	ADO 9300 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
162	ADO 9310 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
163	ADO 9320 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
164	ADO 9330 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
165	ADO 9340 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2022	2021
166	ADO 9350 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
167	ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
168	ADO 9370 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
169	ADO 9380 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
170	ADO 9390 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
171	ADO 9400 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
172	ADO 9410 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
173	ADO 9420 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
174	ADO 9430 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
175	ADO 9440 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
176	ADO 9450 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
177	ADO 9460 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
178	ADO 9470 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
179	ADO 9480 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
180	ADO 9490 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
181	ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
182	ADO 9510 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
183	ADO 9520 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
184	ADO 9530 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
185	ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
186	ADO Lux Finance S.à r.l.	Luxemburg	100,00	100,00
187	ADO 9550 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
188	ADO 9560 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
189	ADO 9570 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
190	ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
191	ADO 9590 Angerburgerallee B.V.	Niederlande	89,90	89,90
192	ADO 9600 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
193	ADO 9610 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
194	ADO 9620 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
195	ADO 9630 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
196	Adler Living GmbH	Deutschland	100,00	100,00
197	ADO 9640 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
198	ADO Lux-EEME S.à r.l.	Luxemburg	100,00	100,00

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2022	2021
199	ADO Malta Limited	Malta	100,00	100,00
200	ADLER Real Estate AG	Deutschland	96,90	96,72
201	Consus Real Estate AG	Deutschland	96,88	96,88
202	Westgrund Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
203	AGPS BondCo PLC	Vereinigtes Königreich	100,00	-
204	ADLER Real Estate Service GmbH	Deutschland	100,00	100,00
205	Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH	Deutschland	100,00	100,00
206	Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
207	Münchener Baugesellschaft mbH	Deutschland	100,00	100,00
208	ADLER Wohnen Service GmbH	Deutschland	100,00	100,00
209	MBG Großbeeren GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
210	MBG Trachau GmbH & Co. KG	Deutschland	99,90	99,90
211	MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
212	Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
213	Energy AcquiCo I GmbH	Deutschland	-	100,00
214	Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
215	Magnus Fünfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	-	100,00
216	WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH	Deutschland	-	89,90
217	WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth mbH	Deutschland	-	89,90
218	ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	94,80
219	ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	94,80
220	ESTAVIS 8. Wohnen S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	94,80
221	ESTAVIS 9. Wohnen S.à r.l. (ehem. GmbH)	Deutschland	100,00	94,80
222	RELDA 36. Wohnen GmbH	Deutschland	94,80	94,80
223	RELDA 39. Wohnen GmbH	Deutschland	-	94,80
224	RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
225	MBG Sachsen S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
226	Magnus-Relda Holding Vier GmbH	Deutschland	97,99	97,99
227	Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
228	Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
229	WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	Deutschland	87,35	87,35
230	S.I.G. RE GmbH	Deutschland	100,00	100,00
231	Resident Sachsen P&K S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2022	2021
232	Resident West GmbH	Deutschland	89,90	89,90
233	MBG Schwelm GmbH	Deutschland	89,90	89,90
234	Alana Properties GmbH	Deutschland	89,90	89,90
235	Aramis Properties Luna S.à r.l. (ehem. Aramis Properties GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
236	REO-Real Estate Opportunities S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
237	ROSLYN Properties Luna S.à r.l. (ehem. ROSLYN Properties GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
238	Rostock Verwaltungs S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
239	SEPAT PROPERTIES GmbH	Deutschland	89,90	89,90
240	Wallace Properties Luna S.à r.l. (ehem. Wallace Properties GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
241	ADLER ImmoProjekt Erste GmbH	Deutschland	89,90	89,90
242	ADLER Energie Service GmbH	Deutschland	100,00	100,00
243	Magnus Neunte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	89,90
244	ADLER Immo Invest GmbH	Deutschland	100,00	100,00
245	ADLER Gebäude Service GmbH	Deutschland	100,00	100,00
246	Westgrund Immobilien II. GmbH	Deutschland	89,90	89,90
247	Westconcept GmbH	Deutschland	100,00	100,00
248	IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Deutschland	100,00	100,00
249	ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH	Deutschland	89,90	89,90
250	Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH	Deutschland	100,00	100,00
251	Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH	Deutschland	100,00	100,00
252	Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH	Deutschland	89,90	89,90
253	WESTGRUND Immobilien IV. GmbH	Deutschland	89,90	89,90
254	WESTGRUND Immobilien V. S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
255	WESTGRUND Immobilien VI. S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
256	WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Deutschland	100,00	100,00
257	Westgrund Brandenburg S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
258	WESTGRUND Immobilien VII. S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
259	Westgrund I. Halle GmbH	Deutschland	-	94,90
260	Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH	Deutschland	100,00	100,00
261	Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG	Deutschland	99,90	99,90
262	RESSAP - Real Estate Service Solution Applications -GmbH	Deutschland	100,00	100,00
263	Xammit GmbH	Deutschland	100,00	100,00
264	Magnus Zehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00

		<b>Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %</b>		
<b>Gesellschaft</b>	<b>Land</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
265	Magnus Elfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
266	Zweite CM Real Estate GmbH	Deutschland	89,90	89,90
267	Dritte CM Real Estate GmbH	Deutschland	89,90	89,90
268	Vierte CM Real Estate GmbH	Deutschland	89,90	89,90
269	TGA Immobilien Erwerb 3 S.à r.l. (ehem. GmbH)	Luxemburg	100,00	89,90
270	ADP Germany GmbH	Deutschland	89,90	89,90
271	AFP III Germany GmbH	Deutschland	89,90	89,90
272	RIV Harbour West MI 1 GmbH	Deutschland	89,90	89,90
273	RIV Harbour East WA 1 GmbH	Deutschland	89,90	89,90
274	RIV Total MI 2 GmbH	Deutschland	89,90	89,90
275	RIV Central WA 2 GmbH	Deutschland	89,90	89,90
276	RIV Square West MI 3 GmbH	Deutschland	89,90	89,90
277	RIV Square East WA 3 GmbH	Deutschland	89,90	89,90
278	RIV Channel MI 4 GmbH	Deutschland	89,90	89,90
279	RIV Kornspeicher GmbH	Deutschland	89,90	89,90
280	Magnus Zwölfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
281	Magnus Dreizehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	89,90
282	TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH	Deutschland	89,90	89,90
283	Brack Capital Properties N.V. (BCP)	Niederlande	62,78	62,78
284	Magnus Fünfzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	89,90
285	Magnus Sechszehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90	89,90
286	Brack German Properties B.V.	Niederlande	100,00	100,00
287	Brack Capital (Düsseldorf-Rossstrasse) B.V.	Niederlande	99,90	99,90
288	Brack Capital (Düsseldorf-Schanzenstraße) B.V.	Niederlande	100,00	100,00
289	Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.	Niederlande	99,90	99,90
290	Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.	Niederlande	100,00	100,00
291	Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.	Niederlande	99,90	99,90
292	Brack Capital (Ludwigsfelde) B.V.	Niederlande	99,90	99,90
293	Brack Capital (Remscheid) B.V.	Niederlande	99,90	99,90
294	Brack Capital Theta B.V.	Niederlande	100,00	100,00
295	Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co KG	Deutschland	99,90	99,90
296	BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH	Deutschland	94,90	94,90
297	Brack Capital Epsilon B.V.	Niederlande	100,00	100,00

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2022	2021
298	Brack Capital Delta B.V.	Niederlande	100,00	52,29
299	Brack Capital Alfa B.V.	Niederlande	100,00	52,29
300	Brack Capital (Hamburg) B.V.	Niederlande	100,00	100,00
301	BCP Leipzig B.V.	Niederlande	100,00	100,00
302	BCRE Leipzig Wohnen Nord B.V.	Niederlande	99,90	99,90
303	BCRE Leipzig Wohnen Ost B.V.	Niederlande	99,90	99,90
304	BCRE Leipzig Wohnen West B.V.	Niederlande	99,90	99,90
305	Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
306	Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B. V.	Niederlande	100,00	100,00
307	BCRE Essen Wohnen B.V.	Niederlande	99,90	99,90
308	BCRE Duisburg Wohnen B.V.	Niederlande	99,90	99,90
309	BCRE Dortmund Wohnen B.V.	Niederlande	99,90	99,90
310	Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
311	Brack Capital Germany (Netherlands) Hedging B.V.	Niederlande	100,00	100,00
312	Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V.	Niederlande	100,00	100,00
313	S.I.B. Capital Future Markets Ltd.	Israel	100,00	100,00
314	Brack Capital Labda B.V.	Niederlande	100,00	100,00
315	LBHQ Investments B.V.	Niederlande	100,00	100,00
316	RealProb (Rodelheim) C.V.	Niederlande	100,00	100,00
317	RealProb Investment Germany (Netherlands) III B.V.	Niederlande	100,00	100,00
318	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.	Niederlande	99,90	99,90
319	Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.	Niederlande	100,00	100,00
320	Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
321	Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.	Niederlande	99,90	99,90
322	Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.	Niederlande	100,00	100,00
323	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
324	Brack Capital Beta B.V.	Niederlande	89,90	89,90
325	Grafental Mitte B.V.	Niederlande	99,90	99,90
326	Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
327	Grafental GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
328	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.	Niederlande	99,90	99,90
329	Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI B.V.	Niederlande	100,00	100,00
330	Brack Capital (Witten) GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	100,00	100,00

		<b>Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %</b>		
<b>Gesellschaft</b>	<b>Land</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
331	Brack Capital Witten GmbH (GP)	Deutschland	100,00	100,00
332	Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
333	Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.	Niederlande	99,90	99,90
334	Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
335	Brack Capital Germany (Netherlands) XLI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
336	Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
337	Brack Capital Germany (Netherlands) XLII B.V.	Niederlande	99,90	99,90
338	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII B.V.	Niederlande	100,00	100,00
339	Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	Niederlande	99,90	99,90
340	Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.	Niederlande	99,90	99,90
341	Brack Capital (Darmstadt Goebelstrasse) GmbH	Deutschland	100,00	100,00
342	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
343	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV B.V.	Niederlande	99,90	99,90
344	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.	Niederlande	99,90	99,90
345	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII B.V.	Niederlande	99,90	99,90
346	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII B.V.	Niederlande	99,90	99,90
347	Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.	Niederlande	99,90	99,90
348	Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.	Niederlande	100,00	100,00
349	Brack Capital Wuppertal (Netherlands) B.V.	Niederlande	100,00	100,00
350	Brack Capital (Wuppertal) GmbH	Deutschland	100,00	100,00
351	Invest Partner GmbH	Deutschland	93,90	93,90
352	Brack Capital Gelsenkirchen GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	99,23	99,23
353	Brack Capital (Oberhausen) GmbH	Deutschland	100,00	100,00
354	Grafental Verwaltungs GmbH (phG)	Deutschland	100,00	100,00
355	Brack Capital Kaufland Sarl	Luxemburg	100,00	89,89
356	TPL Augsburg Sarl	Luxemburg	92,00	92,00
357	TPL Bad Aibling Sarl	Luxemburg	91,90	91,90
358	TPL Biberach Sarl	Luxemburg	91,90	91,90
359	TPL Borken Sarl	Luxemburg	92,00	92,00
360	TPL Geislingen Sarl	Luxemburg	91,90	91,90
361	TPL Neckarsulm Sarl	Luxemburg	91,90	91,90
362	TPL Vilshofen Sarl	Luxemburg	92,00	92,00
363	TPL Ludwigsburg Sarl	Luxemburg	91,90	91,90

		<b>Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember</b>		
		<b>in %</b>		
<b>Gesellschaft</b>	<b>Land</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
364	Brack Capital Eta B.V.	Niederlande	100,00	100,00
365	Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V.	Niederlande	100,00	100,00
366	Parkblick GmbH & Co. KG	Deutschland	99,90	99,90
367	Grafental am Wald GmbH (PhG)	Deutschland	100,00	100,00
368	Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V. "Holdco BV"	Niederlande	100,00	100,00
369	Brack Capital Patros GmbH "Holdco GmbH"	Deutschland	100,00	100,00
370	Brack Capital Magdeburg I GmbH	Deutschland	94,80	94,80
371	Brack Capital Magdeburg II GmbH	Deutschland	94,80	94,80
372	Brack Capital Magdeburg III GmbH	Deutschland	94,80	94,80
373	Brack Capital Magdeburg IV GmbH	Deutschland	94,80	94,80
374	Brack Capital Magdeburg V GmbH	Deutschland	94,80	94,80
375	Brack Capital Magdeburg VI GmbH	Deutschland	94,80	94,80
376	Brack Capital Halle I GmbH	Deutschland	94,80	94,80
377	Brack Capital Halle II GmbH	Deutschland	94,80	94,80
378	Brack Capital Halle III GmbH	Deutschland	94,80	94,80
379	Brack Capital Halle IV GmbH	Deutschland	94,80	94,80
380	Brack Capital Halle V GmbH	Deutschland	94,80	94,80
381	Brack Capital Leipzig I GmbH	Deutschland	94,80	94,80
382	Brack Capital Leipzig II GmbH	Deutschland	94,80	94,80
383	Brack Capital Leipzig III GmbH	Deutschland	94,80	94,80
384	Brack Capital Leipzig IV GmbH	Deutschland	94,80	94,80
385	Brack Capital Leipzig V GmbH	Deutschland	94,80	94,80
386	Brack Capital Leipzig VI GmbH	Deutschland	94,80	94,80
387	Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.	Niederlande	100,00	100,00
388	RT Facility Management GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
389	RT Facility Management (Germany) GmbH (GP)	Deutschland	100,00	100,00
390	BCRE Kassel I B.V.	Niederlande	100,00	100,00
391	Brack Objekt Kassel Hafenstrasse GmbH	Deutschland	94,90	94,90
392	Brack Capital (Kassel) GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	100,00	100,00
393	RealProb Investment (Duisburg) B.V.	Niederlande	100,00	100,00
394	Magnus Siebzehnte Immobilienbesitz- und Verwaltungs GmbH	Deutschland	99,90	99,90
395	Wasserstadt Co-Living GmbH	Deutschland	100,00	100,00
396	Magnus Neunzehnte Immobilienbesitz- und Verwaltungs GmbH	Deutschland	-	100,00



		<b>Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember</b>	
		<b>in %</b>	
<b>Gesellschaft</b>	<b>Land</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
397	Magnus Zwanzigste Immobilienbesitz- und Verwaltungs GmbH	Deutschland	- 100,00
398	WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth S.à r.l.	Luxemburg	100,00 -
399	WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth S.à r.l.	Luxemburg	100,00 -
400	Spree Zweite Beteiligungs Ost GmbH	Deutschland	- 89,90
401	Spree Röbellweg 2-10 Verwaltungs GmbH	Deutschland	89,90 89,90
402	Westgrund I. Halle S.à r.l.	Luxemburg	100,00 -
403	RELDA 39. Wohnen S.à r.l.	Luxemburg	100,00 -
404	Spree Zweite Beteiligungs Ost S.à r.l.	Luxemburg	100,00 -
405	ADO GROUP LTD.	Israel	100,00 100,00
406	BCP Invest Rostock B.V.	Niederlande	100,00 100,00
407	BCP Invest Celle B.V.	Niederlande	100,00 100,00
408	BCP Invest Castrop B.V.	Niederlande	100,00 100,00
409	Eurohaus Frankfurt AG	Deutschland	89,99 89,99
410	Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH (pHG)	Deutschland	100,00 100,00
411	Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. Immobilien KG	Deutschland	99,33 99,33
412	Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00 100,00
413	Consus Holding GmbH	Deutschland	100,00 100,00
414	CCP Objektholding GmbH	Deutschland	100,00 100,00
415	Consus CCP 13 GmbH	Deutschland	100,00 100,00
416	Consus CCP 6 GmbH	Deutschland	100,00 100,00
417	DIPLAN GmbH	Deutschland	74,90 74,90
418	CONSUS Swiss Finance AG	Schweiz	93,40 93,40
419	CONSUS Swiss Services AG	Schweiz	93,40 93,40
420	CSW GmbH & Co. KG	Deutschland	93,40 93,40
421	CSW Verwaltungs GmbH	Deutschland	93,40 93,40
422	Consus Projektmanagement Verwaltungs GmbH	Deutschland	93,40 93,40
423	Knecht Ludwigsburg GmbH	Deutschland	93,40 93,40
424	SSN Facility Services GmbH	Deutschland	93,40 93,40
425	CSW Beteiligungs GmbH	Deutschland	93,40 93,40
426	SSN Gebäudetechnik GmbH	Deutschland	79,39 79,39
427	Consus Projektmanagement GmbH & Co. KG	Deutschland	93,40 93,40
428	CONSUS Swiss Projektholding AG	Schweiz	93,40 93,40
429	SSN Alboingärten Berlin GmbH	Deutschland	93,40 93,40

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
Gesellschaft	Land	2022	2021	
430	Franklinstrasse 26a Verwaltungs GmbH	Deutschland	87,80	87,80
431	Consus Wilhelmstraße Berlin GmbH	Deutschland	93,40	93,40
432	Wilhelmstrasse 56-59 Immobilienentwicklungs GmbH	Deutschland	93,40	93,40
433	Consus Franklinstraße Berlin GmbH	Deutschland	93,40	93,40
434	Consus Projekt Holding Deutschland GmbH	Deutschland	93,40	93,40
435	CONSUS (Schweiz) AG	Schweiz	93,40	93,40
436	Consus Deutschland GmbH	Deutschland	87,61	87,61
437	Consus Development Verwaltungs GmbH	Deutschland	87,61	87,61
438	Consus Development GmbH & Co. KG	Deutschland	87,61	87,61
439	Parken & Immobilien Invest GmbH Hamburg	Deutschland	87,61	87,61
440	Parken & Immobilien Betriebs GmbH Hamburg	Deutschland	87,61	87,61
441	Consus Investment Bundesallee Berlin GmbH	Deutschland	87,61	87,61
442	SSN Real GmbH	Deutschland	93,40	93,40
443	Consus Projekt Development GmbH	Deutschland	86,53	86,53
444	Wilhelmstrasse I GmbH	Deutschland	85,90	85,90
445	SG IBM-Campus 4 UG	Deutschland	86,53	86,53
446	SG IBM-Campus 5 UG	Deutschland	86,53	86,53
447	SG IBM-Campus 6 UG	Deutschland	86,53	86,53
448	SG IBM-Campus 7 UG	Deutschland	86,53	86,53
449	SG IBM-Campus 8 UG	Deutschland	86,53	86,53
450	SG IBM-Campus 9 UG	Deutschland	86,53	86,53
451	SG IBM-Campus 10 UG	Deutschland	86,53	86,53
452	SG IBM-Campus 11 UG	Deutschland	86,53	86,53
453	SG IBM-Campus 12 UG	Deutschland	86,53	86,53
454	SG IBM-Campus 13 UG	Deutschland	86,53	86,53
455	SG IBM-Campus 14 UG	Deutschland	86,53	86,53
456	SG IBM-Campus 15 UG	Deutschland	86,53	86,53
457	SG IBM-Campus 16 UG	Deutschland	86,53	86,53
458	SG IBM-Campus 17 UG	Deutschland	86,53	86,53
459	Consus Einkaufs-GbR Garden Campus Vaihingen	Deutschland	86,53	86,53
460	Consus Stuttgart Wohnen an der Villa Berg UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	86,53
461	Consus Stuttgart Park an der Villa Berg UG haftungsbeschränkt	Deutschland	81,34	81,34
462	Consus Stuttgart Villa Berg Parkhaus UG haftungsbeschränkt	Deutschland	81,34	81,34

		<b>Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %</b>		
<b>Gesellschaft</b>	<b>Land</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
463	Consus Stuttgart Villa Berg historisch UG haftungsbeschränkt	Deutschland	81,34	81,34
464	Consus Frankfurt Mainzer Landstraße Investitions UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	86,53
465	SG Frankfurt Mainzer Landstrasse GmbH	Deutschland	81,34	81,34
466	Consus München Schwabing Investitionsgesellschaft UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	86,53
467	Consus München Schwabing Verwaltungs GmbH	Deutschland	86,53	86,53
468	Consus Mannheim Glücksteinquartier Investitions UG haftungsbeschränkt	Deutschland	86,53	86,53
469	Consus Mannheim Glücksteinquartier Verwaltungs GmbH	Deutschland	86,53	86,53
470	Consus Mannheim Glücksteinquartier GmbH & Co. KG	Deutschland	81,34	81,34
471	SG Hamburg Holsten Quartiere 1 UG	Deutschland	-	86,53
472	SG Hamburg Holsten Quartiere 2 UG	Deutschland	-	86,53
473	SG Hamburg Holsten Quartiere 3 UG	Deutschland	-	86,53
474	SG Hamburg Holsten Quartiere 4 UG	Deutschland	-	86,53
475	SG Hamburg Holsten Quartiere 5 UG	Deutschland	-	86,53
476	SG Hamburg Holsten Quartiere 6 UG	Deutschland	-	86,53
477	SG Hamburg Holsten Quartiere 7 UG	Deutschland	-	86,53
478	SG Hamburg Holsten Quartiere 8 UG	Deutschland	-	86,53
479	SG Hamburg Holsten Quartiere 9 UG	Deutschland	-	86,53
480	SG Hamburg Holsten Quartiere 10 UG	Deutschland	-	86,53
481	SG Hamburg Holsten Quartiere 11 UG	Deutschland	-	86,53
482	SG Hamburg Holsten Quartiere 12 UG	Deutschland	-	86,53
483	SG Hamburg Holsten Quartiere 13 UG	Deutschland	-	86,53
484	SG Hamburg Holsten Quartiere 14 UG	Deutschland	98,68	86,53
485	SG Hamburg Holsten Quartiere 15 UG	Deutschland	-	86,53
486	SG Hamburg Holsten Quartiere 16 UG	Deutschland	-	86,53
487	SG Hamburg Holsten Quartiere 17 UG	Deutschland	-	86,53
488	SG Hamburg Holsten Quartiere 18 UG	Deutschland	-	86,53
489	SG Hamburg Holsten Quartiere 19 UG	Deutschland	-	86,53
490	SG Hamburg Holsten Quartiere 20 UG	Deutschland	100,00	86,53
491	Consus Einkaufs-GbR Holsten-Quartiere Hamburg	Deutschland	100,00	86,53
492	SG Neues Korallusviertel 1 UG	Deutschland	-	86,53
493	SG Neues Korallusviertel 2 UG	Deutschland	-	86,53
494	SG Neues Korallusviertel 3 UG	Deutschland	-	86,53
495	SG Neues Korallusviertel 4 UG	Deutschland	-	86,53

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
	Gesellschaft	Land	2022	2021
496	SG Neues Korallusviertel 5 UG	Deutschland	-	86,53
497	SG Neues Korallusviertel 6 UG	Deutschland	-	86,53
498	SG Neues Korallusviertel 7 UG	Deutschland	-	86,53
499	SG Neues Korallusviertel 8 UG	Deutschland	-	86,53
500	Consus Einkaufs-GbR Korallusviertel Hamburg	Deutschland	86,53	86,53
501	SG IBM-Campus 1 UG	Deutschland	86,53	86,53
502	SG IBM-Campus 2 UG	Deutschland	86,53	86,53
503	SG IBM-Campus 3 UG	Deutschland	86,53	86,53
504	Consus Stuttgart Vaihingen IBM Campus Holding GmbH	Deutschland	86,53	86,53
505	Consus RE GmbH	Deutschland	100,00	100,00
506	Artists Living Berlin - ST GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
507	Steglitzer Kreisel Sockel GbR	Deutschland	94,00	94,00
508	Steglitzer Kreisel Turm GbR	Deutschland	94,00	94,00
509	Steglitzer Kreisel Parkhaus GbR	Deutschland	94,00	94,00
510	Artists Commercial Berlin - ST GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
511	Artists Parking Berlin - ST GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
512	Artists Living Leipzig GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
513	Ostplatz Leipzig Work & Life GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
514	Ostplatz Leipzig Mensa GmbH	Deutschland	88,26	88,26
515	Artists Living Dresden PP GmbH & Co. KG	Deutschland	83,80	100,00
516	Artists Living Frankfurt SSc GmbH & Co. KG	Deutschland	83,80	100,00
517	Artists Living Frankfurt Dev GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
518	Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG	Deutschland	83,80	94,00
519	UpperNord Tower GmbH & Co. KG	Deutschland	93,90	94,00
520	UpperNord Hotel GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
521	UpperNord Quarter GmbH	Deutschland	94,00	94,00
522	Artists Living Köln StG GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
523	Holz ART CG-Innovationen GmbH	Deutschland	100,00	100,00
524	BCC BauCompetenzCenter GmbH	Deutschland	100,00	100,00
525	Consus ST(R)AHLKRAFT GmbH	Deutschland	100,00	100,00
526	Consus Estate & Hostel GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
527	Böblinger CityQuartier GmbH	Deutschland	94,90	94,90
528	Innenstadt Residenz Dresden GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00

		Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %		
Gesellschaft	Land	2022	2021	
529	Residenz Dresden an der Elbe GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
530	Frankfurt Ostend Immobilienentwicklungs GmbH	Deutschland	-	94,00
531	LEA Grundstücksverwaltung GmbH	Deutschland	94,00	94,00
532	Cologneo I GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
533	Cologneo III GmbH	Deutschland	94,80	100,00
534	Consus Deutsche Wohnen GmbH	Deutschland	93,90	93,90
535	Consus Bauprojekte GmbH	Deutschland	100,00	100,00
536	Günther Fischer Gesellschaft für Projektentwicklung mbH	Deutschland	80,00	80,00
537	Consus Immobilien GmbH	Deutschland	100,00	100,00
538	RVG Real Estate Vertriebs GmbH	Deutschland	51,00	51,00
539	City-Hausverwaltung GmbH	Deutschland	100,00	100,00
540	CG Gruppe IT-Service GmbH	Deutschland	51,00	51,00
541	APARTes Gestalten GmbH	Deutschland	100,00	100,00
542	CREATIVES Bauen GmbH	Deutschland	100,00	100,00
543	Consus Denkmalimmobilien GmbH	Deutschland	93,90	93,90
544	Consus Graphisches Viertel GmbH & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
545	Living Central Beteiligungs-GmbH	Deutschland	94,00	94,00
546	Living Central 1 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
547	Living Central 2 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
548	Living Central 3 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
549	Living Central 4 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
550	Living Central 5 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
551	Living Central 6 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
552	Living Central 7 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
553	Living Central 8 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
554	Living Central 9 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
555	Living Central 11 GmbH	Deutschland	94,00	94,00
556	Consus Erste Delitzscher Straße GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
557	Consus Zweite Delitzscher Straße GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
558	Benrather Gärten Wohnentwicklung GmbH & Co. KG	Deutschland	94,90	94,90
559	Consus Sechste Delitzscher Straße GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
560	SLT 107 Schwabenland Tower GmbH	Deutschland	94,90	94,90
561	Benrather Gärten Gewerbeentwicklung GmbH & Co. KG	Deutschland	94,90	94,90

Gesellschaft		Land	Anteilsbesitz und Beherrschung zum 31. Dezember in %	
			2022	2021
562	Benrather Gärten Projektentwicklung GmbH	Deutschland	94,90	94,90
563	Consus Siebte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	94,90	94,90
564	Consus Achte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
565	Consus Neunte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
566	Consus Zehnte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
567	Consus Elfte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
568	Consus Zwölfte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
569	Consus Dreizehnte SHELF GmbH & Co. KG	Deutschland	100,00	100,00
570	Consus Construction GmbH	Deutschland	90,00	90,00
571	Consus TEC Service GmbH	Deutschland	100,00	100,00
572	Neuländer Quaree II Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
573	Consus Works GmbH	Deutschland	100,00	100,00
574	RAFFA Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00
575	Artists Living Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	100,00



# Jahres- abschluss



## 4 Jahresabschluss

- 258 Bilanz
- 260 Gewinn- und Verlustrechnung
- 261 Anhang zum Jahresabschluss

# Bilanz

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>Aktiva</b>			
<b>Gründungskosten</b>	<b>2.2.2, 3</b>	<b>33.670.336</b>	<b>46.780.999</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>3.339.081.102</b>	<b>4.263.117.054</b>
Finanzielle Vermögenswerte		3.339.081.102	4.263.117.054
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.2.3, 4.1	2.502.563.760	3.201.878.222
Darlehen an verbundene Unternehmen	2.2.3, 4.2	767.928.824	999.119.828
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.2.3, 4.3	8.232.250	14.807.000
Sonstige Darlehen	2.2.3, 4.4	60.356.268	47.312.005
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>178.210.840</b>	<b>292.120.033</b>
Forderungen		100.309.233	99.182.399
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2.4, 5.1	7.658	508.077
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		7.658	508.077
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.2.4, 5.2	71.667.116	74.539.202
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		71.667.116	74.539.202
Sonstige Forderungen	2.2.4, 5.3	28.634.459	24.135.120
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		28.634.459	24.135.120
Investments	2.2.5, 6	39.865.000	98.400.000
Sonstige Investments		39.865.000	98.400.000
Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand	2.2.6	38.036.607	94.537.634
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.2.8, 7</b>	<b>27.171.133</b>	<b>33.683.228</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>3.578.133.411</b>	<b>4.635.701.315</b>

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

In EUR	Anhang Ziffer	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>Eigenkapital und Verbindlichkeiten</b>			
<b>Eigenkapital</b>		<b>(289.469.812)</b>	<b>841.630.962</b>
Gezeichnetes Kapital	8.1	145.713	145.713
Rücklage aus Emissionsagio	8.2	2.242.906.370	2.242.906.370
Rücklagen		452.059	452.059
Gesetzliche Rücklage	8.3, 8.4	14.571	14.571
Sonstige Rücklagen, einschließlich der Zeitwert-Rücklage	8.4	437.488	437.488
Sonstige verfügbare Rücklagen		437.488	437.488
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	8.4	(1.401.873.180)	434.033.399
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	8.4	(1.131.100.774)	(1.835.906.579)
<b>Rückstellungen</b>		<b>1.372.892</b>	<b>1.467.594</b>
Steuerrückstellungen	2.2.9	4.815	9.630
Sonstige Rückstellungen	2.2.9, 9.1	1.368.077	1.457.964
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2.2.10, 10</b>	<b>3.866.230.332</b>	<b>3.792.602.759</b>
Obligationsanleihen	10.1	3.412.244.955	3.412.244.955
Wandelobligationen		165.354.885	165.354.885
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		165.354.885	354.885
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		-	165.000.000
Nicht wandelbare Obligationen		3.246.890.070	3.246.890.070
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		46.890.070	46.890.070
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		3.200.000.000	3.200.000.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.2	96.500.125	98.500.000
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		2.000.125	2.000.000
davon in mehr als 1 Jahr fällig und zahlbar		94.500.000	96.500.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.613.802	3.631.115
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		5.613.802	3.631.115
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.3	342.494.665	273.374.313
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		342.494.665	273.374.313
Sonstige Verbindlichkeiten		9.376.784	4.852.376
Verbindlichkeiten gegenüber Steuerbehörden	10.4	8.488.820	3.402.979
Sozialversicherungsbehörden	10.4	10.214	6.647
Sonstige Verbindlichkeiten	10.5	877.751	1.442.751
davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar		877.751	1.442.751
<b>Summe Passiva</b>		<b>3.578.133.411</b>	<b>4.635.701.315</b>

Der beigefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

# Gewinn- und Verlustrechnung

In EUR	Anhang Ziffer	2022	2021
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>			
<b>Nettoumsatz</b>	<b>2.2.11, 11</b>	<b>24.705.659</b>	<b>8.594.436</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>-</b>	<b>8.646</b>
<b>Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und sonstige externe Aufwendungen</b>		<b>(54.945.190)</b>	<b>(19.636.384)</b>
Sonstige externe Aufwendungen	12	(54.945.190)	(19.636.384)
<b>Personalaufwand</b>		<b>(2.376.933)</b>	<b>(1.768.802)</b>
Löhne und Gehälter		(2.350.535)	(1.757.181)
Sozialversicherungskosten		(26.397)	(11.620)
In Bezug auf Renten		(16.942)	(7.500)
Sonstige Sozialversicherungskosten		(9.456)	(4.120)
<b>Wertberichtigungen</b>		<b>(26.110.131)</b>	<b>(36.079.575)</b>
auf Gründungskosten und materielle und immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens	2.2.12, 3	(13.670.664)	(13.746.353)
auf kurzfristige Vermögenswerte	2.2.12, 5.2	(12.439.467)	(22.333.223)
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>(1.540.660)</b>	<b>(2.199.178)</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>94.103.470</b>	<b>-</b>
von verbundenen Unternehmen	2.2.13, 4.1	94.103.470	-
<b>Erträge aus sonstigen Investitionen und Darlehen des Anlagevermögens</b>	<b>2.2.14</b>	<b>110.550.684</b>	<b>72.248.765</b>
von verbundenen Unternehmen	4.2	98.600.894	61.193.376
sonstige Erträge nicht von verbundenen Unternehmen	4.3, 4.4, 6	11.949.790	11.055.389
<b>Sonstige Zinsforderungen und ähnliche Erträge</b>		<b>557.834</b>	<b>1.184.891</b>
von verbundenen Unternehmen	5	108.310	1.184.832
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.2.14	449.524	59
<b>Wertberichtigung von finanziellen Vermögenswerten und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>2.2.3, 4.1, 4.2, 4.3</b>	<b>(1.182.515.637)</b>	<b>(1.771.262.739)</b>
<b>Zinsverbindlichkeiten und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>(93.525.055)</b>	<b>(86.991.823)</b>
davon in Verbindung mit verbundenen Unternehmen	2.2.14, 10.3	(9.746.179)	(173.311)
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.2.14, 10.1, 10.2	(83.778.876)	(86.818.512)
<b>Steuern auf das Ergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>(1.131.095.959)</b>	<b>(1.835.901.764)</b>
<b>Sonstige oben nicht ausgewiesene Steuern</b>		<b>(4.815)</b>	<b>(4.815)</b>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>8.4</b>	<b>(1.131.100.774)</b>	<b>(1.835.906.579)</b>

Der beigegefügte Anhang ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Jahresabschlusses.

## Ziffer 1 – Allgemeine Informationen

Die Adler Group S.A. (im Folgenden „Gesellschaft“), die ehemals als ADO Properties S.A. firmierte, wurde am 13. November 2007 in Zypern unter der Firma Swallowbird Trading & Investments Limited als Private Limited Liability Company (haftungsbeschränkte Gesellschaft) gemäß den Bestimmungen des zyprischen Gesellschaftsgesetzes, Kapitel 113 gegründet. Sitz der Gesellschaft war Larnaca, Zypern. Am 8. Juni 2015 löschte die Gesellschaft ihre Eintragung in Zypern und verlegte den Firmensitz und die zentrale Verwaltung nach Luxemburg.

Die Gesellschaft nahm die Rechtsform einer Société à Responsabilité Limitée (haftungsbeschränkte Gesellschaft) nach luxemburgischem Recht an. Die Gesellschaft wurde dann gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 16. Juni 2015 in eine unbefristete Société Anonyme (Aktiengesellschaft) nach luxemburgischem Recht umgewandelt und firmierte um in ADO Properties S.A.

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 29. September 2020 firmierte die Gesellschaft von ADO Properties S.A. um in Adler Group S.A.

Die Gesellschaft ist unter B197554 im luxemburgischen Handelsregister eingetragen.

Am 23. Juli 2015 absolvierte die Gesellschaft den Börsengang (IPO); seitdem werden die Aktien im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

Sitz der Gesellschaft ist in der 55 Allée Scheffer, L-2520 Luxemburg. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember des jeweiligen Kalenderjahres.

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Beteiligung an Unternehmen in Luxemburg und/oder im Ausland sowie die Verwaltung, Entwicklung und das Management dieser Beteiligungen. Die Gesellschaft darf diesen Unternehmen, die Teil derselben Gruppe von Ge-

sellschaften sind, finanzielle Unterstützung durch Darlehen, Bürgschaften oder Sicherheiten in jeglicher Art und Form bereitstellen.

Die Gesellschaft darf ihre Mittel ebenfalls dazu einsetzen, in Immobilien und – sofern dieses Investment im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Beteiligung, der Verwaltung, der Entwicklung und dem Management dieser verbundenen Unternehmen erfolgt – in geistige Eigentumsrechte oder in bewegliche oder unbewegliche Vermögenswerte jeglicher Art und Form investieren.

Die Gesellschaft darf Mittel in jeglicher Form aufnehmen und darf selbst Anleihen, Schuldscheine oder ähnliche Schuldverschreibungen ausgeben.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird gemäß den Bestimmungen des für Handelsgesellschaften in Luxemburg geltenden Rechts erstellt.

Die Gesellschaft erstellt außerdem einen Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS). Abschriften des Konzernabschlusses sind am Sitz der Gesellschaft oder unter [adler-group.com](http://adler-group.com) erhältlich.

## Ziffer 2 – Zusammenfassung der Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Grundlagen der Erstellung

Der Jahresabschluss wurde gemäß den in Luxemburg geltenden gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften unter Verwendung des Anschaffungskostenprinzips erstellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden, neben den im Gesetz vom 19. Dezember 2002 festgelegten Regelungen, vom Verwaltungsrat bestimmt und angewandt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses müssen Schätzungen für gewisse wichtige Werte vorgenommen werden. Auch muss der Verwaltungsrat bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Ermessensentscheidungen vornehmen. Änderungen der Annahmen können erhebliche Auswirkungen auf den Jahresabschluss für den Zeitraum nach sich ziehen, in dem die Annahmen geändert wurden. Das Management ist der Auffassung, dass die zugrundeliegenden Annahmen angemessen sind, und dass dieser Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage darstellt.

Die Bücher und Geschäftsunterlagen werden in EUR geführt, und der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den nachstehend erläuterten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erstellt.

Die zur Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen dem Grundsatz der Unternehmensfortführung.

### **Die Coronapandemie und ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft**

Nach dem Ausbruch des Coronavirus im Dezember 2019 war in vielen Regionen der Welt und auch in Deutschland ein Konjunkturrückgang zu verzeichnen. Als Reaktion auf die Risiken der Pandemie für das Gesundheitssystem und zum Schutz besonders vulnerabler Personengruppen wurden zahlreiche staatliche Maßnahmen zur Eindämmung einer weiteren Ausbreitung des Virus ergriffen, die schwerwiegende negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland hatten. Das Jahr 2022 zeigte sich von einer schrittweisen Aufhebung dieser Maßnahmen geprägt. Anhaltende Probleme in den Lieferketten führten jedoch weiterhin zu Engpässen bei der Versorgung mit Rohstoffen und anderen Ausgangsprodukten und damit zu Preissteigerungen.

### **Risiken und Gefährdungen für die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Coronapandemie**

Die Adler Group könnte Risiken ausgesetzt sein, die sich aus einer Beeinträchtigung der Zahlungsfähigkeit von gewerblichen und privaten Mietern ergeben. Risiken für die Projektentwicklungen des Konzerns ergeben sich aus Unterbrechungen der globalen Lieferketten, die zu weiteren Verzögerungen im Baufortschritt führen, sowie aus Preissteigerungen bei Baumaterialien.

### **Spezifische Auswirkungen der Coronapandemie auf das Betriebsergebnis der Gesellschaft**

Die Auswirkungen der Pandemie auf die Geschäftsaktivitäten, auf die Bewertung sämtlicher Aktiva und Passiva und auf die Fähigkeit der Gesellschaft, positive Ergebnisse aus Forward Sales und Vorabverkäufen von Projektentwicklungen zu erzielen, wird fortlaufend bewertet. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen der Krise auf die Mieterträge und die Bewertungen der Anlageimmobilien. Die im vorliegenden Einzelabschluss angegebenen Werte der Anlageimmobilien, Projekte, finanziellen Vermögenswerte und Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider.

Die Probleme in den globalen Lieferketten belasteten die Bauaktivitäten des Konzerns und hatten negative Auswirkungen auf die Rentabilität und den Wert der Projektentwicklungen.

### **Der Ukraine Konflikt und seine Auswirkungen auf den Konzern**

Nach dem Einmarsch der Russischen Föderation in die Ukraine am 24. Februar 2022 einigten sich die Bundesregierung und die Europäische Union auf umfassende Wirtschaftssanktionen gegen Russland, die auch in Deutschland die Energiepreise in die Höhe trieben. Ob und in welchem Umfang weitere Sanktionen beschlossen werden bzw. ob sich der Konflikt weiter verschärfen wird, ist derzeit nicht absehbar. Alle Schätzungen und Angaben

zu den Auswirkungen des Ukraine Konflikts basieren auf den zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts verfügbaren Informationen und sind möglichen zukünftigen Änderungen unterworfen.

### **Risiken und Exposure des Konzerns in Bezug auf den Ukraine Konflikt**

Unter der Annahme, dass Energiepreiserhöhungen in der Regel weitergegeben werden können, hat der Anstieg der Energiepreise an sich keinen wesentlichen Einfluss auf die Rentabilität und den Wert des Wohnimmobilienportfolios der Adler Group. Dem Ausfallrisiko in Bezug auf Mieter wird durch angemessene Wertberichtigungen auf die Forderungen des Konzerns und aktive Vertragsposten gegenüber Mietern Rechnung getragen.

Risiken für die Projektentwicklungen des Konzerns ergeben sich aus weiteren Unterbrechungen der globalen Lieferketten, die zu weiteren Verzögerungen im Baufortschritt führen, sowie aus Preissteigerungen.

Marktschwankungen und Sanktionen gegen Investoren aus der Russischen Föderation erschweren die Refinanzierung. Als Unternehmen mit einem schwachen Kreditrating könnte die Adler Group von den entsprechenden Auswirkungen betroffen sein.

### **Spezifische Auswirkungen der Ukraine Krise auf das Betriebsergebnis des Konzerns**

Die Adler Group bewertet kontinuierlich, welche Auswirkungen der Ukraine Konflikt möglicherweise auf ihre Rentabilität und den Wert ihrer Assets haben könnte.

Die Werte ihrer Anlageimmobilien, Verträge, Vorräte und finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 spiegeln die zu diesem Zeitpunkt bestehenden wirtschaftlichen Bedingungen wider.

## **Fortführungsprognose**

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 ausstehenden Anleihen oder anderen Fremdfinanzierungen zu leisten. Im Jahr 2022 beeinträchtigten bestimmte finanzielle Covenants die Möglichkeiten der Gesellschaft, neues Fremdkapital aufzunehmen und anstehende Fälligkeiten zu refinanzieren.

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr aufgrund der nahenden Fälligkeit, beispielsweise der vorrangig unbesicherten Anleihen der Adler RE, in einer kritischen Liquiditätssituation. Hätte die Adler RE die fälligen Anleihen 2023 nicht zurückzahlen können, wären die Gläubiger aus mehreren Finanzierungen aufgrund von Drittverzugsklauseln berechtigt gewesen, ihre Finanzierungsverträge zu kündigen und die entsprechenden Forderungen sofort fällig zu stellen. Eine solche nicht einvernehmliche und unkoordinierte Fälligkeitstellung von ausstehenden Schulden hätte zu einer erheblichen Wertvernichtung führen können, da die Gesellschaft aufgrund der Liquiditätssituation und der Schwierigkeit, Vermögenswerte in der erforderlichen Geschwindigkeit zu angemessenen Preisen zu verkaufen, nicht in der Lage gewesen wäre, die Schulden zu diesen vorgezogenen Fälligkeitsterminen zurückzuzahlen. Infolgedessen wären die Verwaltungsratsmitglieder der Emittentin in diesem Szenario gesetzlich verpflichtet gewesen, für die betreffenden Konzernunternehmen ein Konkurs- bzw. Insolvenzverfahren zu beantragen.

Aufgrund der oben genannten Risiken hat die Adler Group einen Restrukturierungsplan entwickelt, der die erfolgreiche Umsetzung von Änderungen an den vorrangig unbesicherten Anleihen und eine umfassende Restrukturierung des Konzerns ermöglichen soll.

Am 12. April 2023 wurde der Restrukturierungsplan vom High Court of Justice für England und Wales genehmigt. Gemäß dem Restrukturierungsplan sehen die Änderungen der Bedingungen der vorrangig unbesicherten Anleihen Folgendes vor:

- Erhöhung des Zinssatzes um 2,75 % bis zum 31. Juli 2025; danach wird der Zinssatz wieder auf das ursprüngliche Niveau zurückgesetzt
- Verlängerung der Laufzeit der 2024 fälligen 400.000.000 EUR 1,500 % Anleihe von AGPS Bond-Co PLC vom 26. Juli 2024 auf den 31. Juli 2025,
- Änderungen, die die Aufnahme bestimmter Finanzverbindlichkeiten – vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen wie die Aufnahme einer Fremdfinanzierung in Höhe von 937.500.000 EUR im Rahmen von vier endfälligen Darlehen (das „New Money Funding“) zur Refinanzierung bestimmter bestehender Finanzverbindlichkeiten – durch den Konzern einschränken,
- Änderungen der Berichtspflichten, die eine vorübergehende Erleichterung der für den Konzern geltenden Berichtspflichten vorsehen,
- Änderungen bestimmter weiterer Einschränkungen, um die neue Kapitalstruktur und Liquiditätslage des Konzerns zu unterstützen.

Der Restrukturierungsplan und die damit einhergehenden Änderungen stellen die für die Bedienung der demnächst fällig werdenden Finanzverbindlichkeiten erforderliche Liquidität bereit, stabilisieren den Geschäftsbetrieb und ermöglichen somit die Unternehmensfortführung.

## 2.2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft hat die folgenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

### 2.2.1. Währungsumrechnung

Transaktionen, die nicht auf EUR lauten, werden zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurs in EUR umgerechnet.

Gründungskosten und langfristige Vermögenswerte, die nicht auf EUR lauten, werden zu dem zum Zeitpunkt der Transaktion geltenden Wechselkurs in EUR umgerechnet. Zum Bilanzstichtag werden diese Vermögenswerte wei-

terhin zu historischen Wechselkursen ausgewiesen.

Guthaben bei Kreditinstituten werden zu dem am Bilanzstichtag geltenden Wechselkurs umgerechnet. Verluste und Gewinne aus der Währungsumrechnung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung des Berichtsjahres erfasst.

Sonstige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden einzeln zu dem niedrigeren bzw. höheren Wert des historischen Wechselkurses oder der zum Bilanzstichtag geltenden Wechselkurse bewertet. Unrealisierte Wechselkursverluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Realisierte Wechselkursgewinne und realisierte Wechselkursverluste werden zum Zeitpunkt ihrer Realisierung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei einer wirtschaftlichen Verbindung zwischen einem Vermögenswert und einer Verbindlichkeit werden diese als Gesamtwert nach den vorstehend beschriebenen Methoden verbucht. Dabei werden die unrealisierten Nettowechselkursverluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, und die unrealisierten Nettowechselkursgewinne werden nicht ausgewiesen.

### 2.2.2. Gründungskosten

Die Gründungskosten beinhalten Ausgaben im Zusammenhang mit dem Börsengang, Kapitalerhöhungen, der Ausgabe von Anleihen sowie Kosten in Verbindung mit revolvingierenden Kreditfazilitäten. Gründungskosten werden über einen Zeitraum von fünf Jahren oder bis zum Fälligkeitsdatum des zugrunde liegenden Darlehens linear abgeschrieben.

### 2.2.3. Finanzielle Vermögenswerte

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen an Unternehmen und Darlehen an solche Unternehmen sowie Wertpapiere des Anlagevermögens und sonstige Darlehen werden zum Kaufpreis bzw. Nennwert (Darlehen und Ansprüche) einschließlich Erwerbsnebenkosten bewertet.



Ist der Wert nach Ansicht des Verwaltungsrats dauerhaft gemindert, werden die Werte der finanziellen Vermögenswerte angepasst und zum Bilanzstichtag mit ihrem niedrigeren Wert angesetzt. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

#### 2.2.4. Forderungen

Forderungen werden zum Nennwert bewertet. Sie werden Wertberichtigungen unterzogen, wenn nicht gesichert ist, dass sie eingetrieben werden können. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

#### 2.2.5. Ankäufe

Übertragbare Wertpapiere werden zum niedrigeren der beiden folgenden Werte bewertet: Anschaffungspreis inkl. Nebenkosten (berechnet nach der Methode der gewichteten Durchschnittspreise) oder Marktwert (ausgedrückt in der Währung, in der der Jahresabschluss erstellt wird). Liegt der Marktwert unter dem Kaufpreis, so wird der bilanzierte Wert entsprechend berichtigt. Diese Wertberichtigungen werden rückgängig gemacht, wenn die Gründe für die Wertberichtigung nicht mehr bestehen.

Der Marktwert ergibt sich aus:

- dem letzten verfügbaren Kurs am Bewertungstag für übertragbare Wertpapiere, die an einer Börse notiert sind oder an einem anderen regulierten Markt gehandelt werden.
- Bei Wertpapieren, die nicht an einer Börse notiert sind oder an einem anderen regulierten Markt gehandelt werden, sowie bei Wertpapieren, die an einer Börse notiert sind oder an einem anderen regulierten Markt gehandelt werden, deren letzte Notierung aber nicht repräsentativ ist, wird der wahrscheinliche Veräußerungswert mit der gebotenen Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen vom Verwaltungsrat geschätzt.

#### 2.2.6. Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand

Der Posten Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand umfasst den Kassenbestand sowie Bankeinlagen. Die Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestand werden zu ihrem Nennwert bewertet.

#### 2.2.7. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft kann derivative Finanzinstrumente wie Optionen, Swaps und Termingeschäfte einsetzen. Diese derivativen Finanzinstrumente werden bei erstmaliger Erfassung zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Zu jedem Bilanzstichtag werden unrealisierte Verluste in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, während Gewinne zum Zeitpunkt ihrer Realisierung erfasst werden.

Sofern für einen Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit, der/die nicht zum beizulegenden Zeitwert erfasst ist, Absicherungsgeschäfte abgeschlossen werden (Hedging), werden unrealisierte Gewinne oder Verluste erst erfasst, wenn die Gewinne oder Verluste aus der besicherten Position erfasst werden.

#### 2.2.8. Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Aufwendungen, die zwar während des Geschäftsjahres anfallen, aber ein Folgejahr betreffen.

#### 2.2.9. Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, um ihrer Art nach klar definierten Schulden oder Verlusten Rechnung zu tragen, deren Eintritt zwar wahrscheinlich oder sicher ist, deren Höhe oder Eintrittszeitpunkt am Bilanzstichtag jedoch unbestimmt ist.

Rückstellungen können auch gebildet werden, um ihrer Art nach klar definierten Kosten aus dem Berichtsjahr oder einem vorangegangenen Geschäftsjahr Rechnung zu tragen, deren Eintritt zwar wahrscheinlich oder sicher ist, deren Höhe oder Eintrittszeitpunkt am Bilanzstichtag jedoch unbestimmt ist.

Für Geschäftsjahre, für die noch kein Steuerbescheid eingegangen ist, schätzt die Gesellschaft die zu zahlenden Steuern und bildet unter der Position „Steuerrückstellungen“ Steuerrückstellungen in entsprechender Höhe. Die Vorauszahlungen werden unter „Sonstige Forderungen“ auf der Aktivseite der Bilanz erfasst.

#### **2.2.10. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden zum Rückzahlungsbetrag erfasst.

#### **2.2.11. Nettoumsatz**

Der Nettoumsatz umfasst die den verbundenen Unternehmen in Rechnung gestellten Verwaltungsgebühren, Dienstleistungen, Weiterberechnung von Gebühren sowie Erträge aus Kreditbürgschaften.

#### **2.2.12. Wertberichtigungen**

Wertberichtigungen werden unmittelbar gegen den entsprechenden Buchwert des Vermögenswerts verrechnet und erfolgswirksam erfasst.

#### **2.2.13. Erträge aus Beteiligungen**

Dividendenerträge und Gewinne aus dem Verkauf von Anteilen an verbundenen Unternehmen werden periodengerecht erfasst.

#### **2.2.14. Zinserträge und Zinsaufwand**

Zinserträge und Zinsaufwand werden periodengerecht abgegrenzt.

## Ziffer 3 – Gründungskosten

Die Gründungskosten umfassen Gründungskosten, Kosten für Kapitalerhöhungen, Kosten im Zusammenhang mit dem Börsengang und Kosten für die Ausgabe von Anleihen oder Darlehen (im Wesentlichen für Underwriting, Gutachten, Rechts- und Wirtschaftsberatung).

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	104.112.137	79.220.131
Zugänge im Berichtsjahr	560.000	24.892.006
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-	-
<b>Bruttobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>104.672.137</b>	<b>104.112.137</b>
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(57.331.138)	(43.584.785)
(Abschreibungen im Berichtsjahr)	(13.670.664)	(13.746.353)
Auflösungen für das Berichtsjahr	-	-
<b>(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)</b>	<b>(71.001.802)</b>	<b>(57.331.138)</b>
<b>Nettobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>33.670.335</b>	<b>46.780.999</b>
<b>Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz</b>	<b>46.780.999</b>	<b>35.635.346</b>

Die hinzugekommenen Gründungskosten setzen sich im Geschäftsjahr aus den folgenden Elementen zusammen:

Art und Datum der Gründungskosten In EUR	2022	2021
Kosten revolvingende Kreditfazilität im März 2018	-	27.708
Kosten revolvingende Kreditfazilität im September 2020	-	72.917
Kosten für die Anleiheemission im Januar 2021	-	17.955.272
Kosten revolvingende Kreditfazilität im März 2021	560.000	2.114.496
Kosten für die Anleiheemission im August 2020	-	316.000
Kosten für die EMTN Programme 2021	-	560.846
Kosten für die Anleiheemission im April 2021	-	3.822.267
Kosten für die Green Anleihe 2021	-	22.500
<b>Gesamt</b>	<b>560.000</b>	<b>24.892.006</b>

## Ziffer 4 – Finanzielle Vermögenswerte

### 4.1 Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	4.285.770.051	4.225.210.109
Zugänge im Berichtsjahr	52.007.406	60.559.943
(Abgänge für das Berichtsjahr)	(3.501.028)	-
<b>Bruttobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>4.334.276.428</b>	<b>4.285.770.051</b>
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(1.083.891.829)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr)	(747.820.840)	(1.083.891.829)
<b>(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)</b>	<b>(1.831.712.669)</b>	<b>(1.083.891.829)</b>
<b>Nettobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>2.502.563.760</b>	<b>3.201.878.222</b>
<b>Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz</b>	<b>3.201.878.222</b>	<b>4.225.210.109</b>

Im Geschäftsjahr 2022 erwarb die Gesellschaft für einen Kaufpreis in Höhe von 1.490.764 EUR weitere Anteile an der Adler Real Estate AG.

Am 25. November 2022 erwarb die Gesellschaft 83,8% der Anteile an der Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG, Artists Living Frankfurt Dev GmbH und Artists Living Frankfurt SSC GmbH & Co. KG, sowie 100% der Anteile an der RAFFA Verwaltungs GmbH.

Am 23. Dezember 2022 gründete die Gesellschaft AGPS BondCo PLC, eine 100%ige Tochtergesellschaft in Großbritannien.

Am 29. Dezember 2022 erwarb die Gesellschaft die ausstehenden Aktien von Joysun 1 B.V., Joysun 2 B.V., Songbird 1 Aps und Songbird 2 Aps von dem Minderheitsgesellschafter. Der Kaufpreis belief sich auf 50.438.193 EUR.

Infolge der Bewertungen der Investments sowie der Werthaltigkeit konzerninterner Darlehen zum 31. Dezember 2022 beschloss der Verwaltungsrat, Wertminderungen auf bestimmte Investments zu erfassen. Im Wesentlichen basieren die Effekte auf der teilweisen Wertminderung für die Anteile an der Adler RE sowie auf der Bewertung der Werthaltigkeit von konzerninternen Forderungen gegenüber Gesellschaften des Teilkonzerns Consus Real Estate AG. Die Bewertungen berücksichtigen die aktuellen Marktbedingungen sowie den genehmigten Restrukturierungsplan (siehe Anhang Ziffer 18. Nachtragsbericht), der vor dem High Court of Justice für England und Wales verhandelt wurde. Die Berechnung der Wertminderung der Anteile an der Adler RE erfolgte auf der Grundlage des Aktienkurses von 8,76 EUR je Aktie, der den Minderheitsaktionären der Adler RE beim Squeeze-out angeboten wurde. Auf dieser Grundlage beschloss der Verwaltungsrat eine Wertminderung der Beteiligung an der Adler RE in Höhe von 221 Millionen EUR. Ferner beschloss der Verwaltungsrat eine teilweise Wertminderung der Anteile an den folgenden Tochtergesellschaften in folgender Höhe: ADO Lux-EEME S.à r.l 526.081.800 EUR, Adler Treasury GmbH 25.000 EUR, Adest Grundstücks GmbH 23.475 EUR, Adler Immobilien Management GmbH 337.564 EUR, Adler Properties GmbH 25.0000 EUR, ADO Living GmbH 25.000 EUR,

CCM City Construction Management GmbH 25.000 EUR, Mezi Grundstücks GmbH 223.262 EUR, Osher Grundstücks GmbH 23.500 EUR. Zum 31. Dezember 2021 beschloss der Verwaltungsrat eine vollständige Wertminderung der Aktien der Consus Real Estate AG.

Die Gesellschaft veräußerte im Geschäftsjahr 2022 einige ihrer Tochtergesellschaften an verbundene Unternehmen. Aus diesen Veräußerungen erzielte die Gesellschaft einen Ertrag von 94.103.470 EUR.

Zum Jahresende hielt die Gesellschaft die folgenden Anteile an verbundenen Unternehmen:

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2022 %	Anteil 2021 %
Adest Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Adler Immobilien Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Adler Properties GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADLER Real Estate AG	Deutschland	96,90	96,72
Adler Treasury GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9110 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9360 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9500 Grundstücks GmbH	Deutschland	89,90	89,90
ADO 9540 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO 9580 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO Finance BV.	Niederlande	100,00	100,00
ADO Living GmbH	Deutschland	100,00	100,00
ADO Lux-EEME S.à r.l.	Luxemburg	100,00	100,00
ADO SBI Holdings S.A. & Co. KG	Deutschland	94,00	94,00
ADO Sonnensiedlung S.à r.l.	Luxemburg	89,90	89,90
Adoa Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Adom Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Adon Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
AGPS BondCo PLC	Vereinigtes Königreich	100,00	-
Ahava Grundstücks GmbH	Deutschland	-	93,90
Alexandra Properties BV	Niederlande	94,34	94,34
Anafa 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Anafa 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Anafa Grundstücks GmbH	Deutschland	-	93,90
Arafel Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Artists Living Frankfurt Com GmbH & Co. KG	Deutschland	83,80	-
Artists Living Frankfurt Dev GmbH	Deutschland	83,80	-
Artists Living Frankfurt SSc GmbH & Co. KG	Deutschland	83,80	-

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2022 %	Anteil 2021 %
Badolina Grundstücks GmbH	Deutschland	-	93,90
Bamba Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Barbur Grundstücks GmbH	Deutschland	94,80	94,80
Berale Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Bombila Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Bosem Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
CCM City Construction Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Central Facility Management GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Consus Real Estate AG	Deutschland	93,86	93,86
Drontheimer Str. 4 GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Dvash 1 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Dvash 2 Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Eldalote Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Gamad Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
GAMAZI Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Geshem Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Geut Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Gozal Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Hanpaka Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Horef Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Jessica Properties BV	Niederlande	94,41	94,41
Joysun 1 B.V.	Niederlande	100,00	60,00
Joysun 2 B.V.	Niederlande	100,00	60,00
KREMBO Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Lavlav 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Lavlav 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Lavlav 3 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Lavlav Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Marbien Properties BV	Niederlande	94,80	94,80
Mastik Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Matok Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Maya Grundstücks GmbH	Deutschland	-	93,90
Meghan Properties BV	Niederlande	94,34	94,34
Melet Grundstücks GmbH	Deutschland	-	99,90
Mezi Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Muse Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2022 %	Anteil 2021 %
Nehederet Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Neshama Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
NUNI Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Osher Grundstücks GmbH	Deutschland	94,00	94,00
Papun Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Parpar Grundstücks GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Pola Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
RAFFA Verwaltungs GmbH	Deutschland	100,00	-
Reshet Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Rimon Holding GmbH	Deutschland	100,00	100,00
Sababa 18 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 19 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 20 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 21 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 22 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 23 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 24 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 25 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 26 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 27 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 28 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 29 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 30 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 31 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Sababa 32 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Seret Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Sharav Grundstücks GmbH	Deutschland	-	99,90
Sheket Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Silan Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Sipur Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Songbird 1 ApS	Dänemark	100,00	60,00
Songbird 2 ApS	Dänemark	100,00	60,00
Stav Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Tamuril Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Tara Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Tehila 1 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90

Name der Gesellschaft	Sitzland	Anteil 2022 %	Anteil 2021 %
Tehila 2 Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Tehila Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Trusk Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
TUSSI Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Deutschland	-	93,90
Yabeshet Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Yadit Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Yahel Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Yarok Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Yussifun Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90
Zamir Grundstücks GmbH	Deutschland	99,90	99,90
Zman Grundstücks GmbH	Deutschland	93,90	93,90

Die genannten verbundenen Unternehmen sind Bestandteil des Konzernabschlusses, den die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den von der Europäischen Union übernommenen IFRS erstellt hat.

## 4.2 Darlehen an verbundene Unternehmen

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	1.681.491.125	115.894.274
Zugänge im Berichtsjahr	196.929.044	1.534.309.657
(Rückzahlungen im Berichtsjahr)	-	(18.712.806)
Übertragungen im Berichtsjahr	-	50.000.000
<b>Bruttobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>1.878.420.169</b>	<b>1.681.491.125</b>
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(682.371.297)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr)	(428.120.047)	(682.371.297)
<b>(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)</b>	<b>(1.110.491.344)</b>	<b>(682.371.297)</b>
<b>Nettobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>767.928.824</b>	<b>999.119.828</b>
<b>Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz</b>	<b>999.119.828</b>	<b>115.894.274</b>



Im Geschäftsjahr 2021 schloss die Gesellschaft Darlehensvereinbarungen mit der ADO Lux Finance S.à r.l. (jährlicher Zinssatz: 5,8 %, ursprüngliche Fälligkeit: 31. März 2023; verlängert bis 31. März 2024) und mit der Consus Swiss Finance AG (jährlicher Zinssatz: 4,32-6,00 %, Fälligkeit: variabel, spätestens am 31. Dezember 2023). Zum 31. Dezember 2022 beschloss der Verwaltungsrat eine teilweise Wertminderung des Darlehens an ADO Lux Finance S.à r.l. in Höhe von 428.120.047 EUR. Der Saldo des Darlehens belief sich auf 802.300.510 EUR (31. Dezember 2021: 999.119.828 EUR). Der Consus Swiss Finance AG wurden keine weiteren Darlehen gewährt. Zum 31. Dezember 2021 beschloss der Verwaltungsrat eine vollständige Wertminderung des Darlehens an Consus.

Die Zinserträge aus Darlehen an verbundene Unternehmen beliefen sich auf 98.600.894 EUR (2021: 61.193.376 EUR).

### 4.3 Wertpapiere des Anlagevermögens

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	19.806.613	12.940.772
Zugänge im Berichtsjahr	-	19.806.613
(Abgänge für das Berichtsjahr)	-	(12.940.772)
<b>Bruttobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>19.806.613</b>	<b>19.806.613</b>
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	(4.999.613)	-
(Zuführungen für das Berichtsjahr)	(6.574.750)	(4.999.613)
Auflösungen für das Berichtsjahr	-	-
<b>(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)</b>	<b>(11.574.363)</b>	<b>(4.999.613)</b>
<b>Nettobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>8.232.250</b>	<b>14.807.000</b>
<b>Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz</b>	<b>14.807.000</b>	<b>12.940.772</b>

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beziehen sich auf die Anleihe der Aggregate Holdings S.A., einer Tochtergesellschaft von Aggregate Holdings Invest S.A. (einem Aktionär der Gesellschaft), in Höhe von 8.232.500 EUR. Zum 31. Dezember 2022 ging die Gesellschaft aufgrund des sinkenden Marktzins der Anleihe der Aggregate von einer Wertminderung aus. Die Wertberichtigung beläuft sich auf 6.574.750 EUR (31. Dezember 2021: 4.999.613 EUR).

Die Gesellschaft erzielte Zinserträge aus der von Aggregate begebenen Anleihe in Höhe von 1.519.375 EUR (2021: 664.163 EUR).

## 4.4 Sonstige Darlehen

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Bruttobuchwert – Eröffnungsbilanz	47.312.005	43.542.242
Zugänge im Berichtsjahr	13.996.037	3.769.763
(Abgänge für das Berichtsjahr)	(951.774)	-
<b>Bruttobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>60.356.268</b>	<b>47.312.005</b>
(Kumulierte Wertberichtigungen – Eröffnungsbilanz)	-	-
(Zugänge im Berichtsjahr)	-	-
Auflösungen für das Berichtsjahr	-	-
<b>(Kumulierte Wertberichtigungen – Schlussbilanz)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nettobuchwert – Schlussbilanz</b>	<b>60.356.268</b>	<b>47.312.005</b>
<b>Nettobuchwert – Eröffnungsbilanz</b>	<b>47.312.005</b>	<b>43.542.242</b>

Die Gesellschaft schloss in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 Darlehensverträge mit der Taurecon Invest IX GmbH ab und verbuchte Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung von Minderheitsanteilen an die Taurecon Invest XII GmbH (Taurecon). Mit Wirkung zum 1. Januar 2022 wurden alle bisherigen Darlehensverträge mit der Taurecon Invest IX GmbH auf die Taurecon Lux Invest III GmbH übertragen, und der Zinssatz wurde von 3,50 % auf 4,30 % erhöht. Entsprechend wurden die Kaufpreisforderungen in den neuen Darlehensvertrag mit einem Zinssatz von 4,30 % übertragen. Die Minderheitsanteile, die die Taurecon-Unternehmen an Tochtergesellschaften der Adler Group halten, werden als Sicherheiten gestellt. Ein Betrag in Höhe von 951.774 EUR wurde im Geschäftsjahr 2022 zurückgezahlt.

Insgesamt beliefen sich die Zinserträge aus sonstigen Darlehen 2022 auf 2.614.649 EUR (2021: 1.827.082 EUR).

## Ziffer 5 – Forderungen

### 5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.658	-
Kreditoren mit Sollsaldo	-	508.077
<b>Gesamt</b>	<b>7.658</b>	<b>508.077</b>

## 5.2 Forderungen gegen verbundene Unternehmen

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar</b>		
Verwaltungsgebühren von verbundenen Unternehmen	12.019.215	7.355.273
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	59.647.900	67.183.929
<b>Gesamt</b>	<b>71.667.116</b>	<b>74.539.202</b>

Die von verbundenen Unternehmen geschuldeten Verwaltungsgebühren beziehen sich auf die von der Adler RE, der Consus Real Estate AG und der Adler Properties GmbH zu zahlenden Gebühren für Verwaltungsleistungen. Zum 31. Dezember 2022 beschloss der Verwaltungsrat eine Teilwertberichtigung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die Adler Properties GmbH in Höhe von 3.360.940 EUR sowie eine vollständige Wertberichtigung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die Consus Real Estate AG in Höhe von 9.069.527 EUR (2021: 2.271.067 EUR).

Die Forderungen gegen sonstige nahestehende Unternehmen und Personen bestehen im Wesentlichen aus einer aufgelaufenen Zinsforderung in Höhe von 29.731.896 EUR (31. Dezember 2021: 33.641.541 EUR) aus dem Darlehen an ADO Lux Finance S.à r.l. Das kurzfristige Darlehen an die Adler Treasury GmbH in Höhe von 31.380.739 EUR zum 31. Dezember 2021 wurde im Geschäftsjahr 2022 getilgt. Die aufgelaufenen Zinsforderungen aus dem der Consus Swiss Finance gewährten Darlehen belaufen sich auf 28.925.201 EUR (31. Dezember 2021: 0 EUR, da vollständig wertberichtigt).

## 5.3 Sonstige Forderungen

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar</b>		
Umsatzsteuerforderungen	8.277.699	3.729.651
Steuervorauszahlungen	38.055	104.309
Ausländische Steuervorauszahlungen	12.671	291.932
Übrige Forderungen	20.306.034	20.009.227
<b>Gesamt</b>	<b>28.634.459</b>	<b>24.135.120</b>

Die sonstigen Forderungen setzen sich im Wesentlichen aus einem Gesamtbetrag von 10.277.079 EUR gegenüber Minderheitsgesellschaftern verbundener Unternehmen und 10.028.955 EUR an angefallenen Zinsforderungen aus ausgegebenen Anleihen und Darlehen zusammen, davon 7.197.847 EUR (31. Dezember 2021: 5.772.096 EUR) aus einer Forderung gegenüber der Consus RE GmbH, einer Tochtergesellschaft der Consus Real Estate AG, und 216.459 EUR (31. Dezember 2021: 216.459 EUR) aus einer Forderung gegenüber der Aggregate Holdings S.A., einer Tochtergesellschaft der Aggregate Holdings Invest S.A. (einem Aktionär der Gesellschaft).

## Ziffer 6 – Sonstige Investments

Die sonstigen Investments beziehen sich auf Investments in Anleihen. Die gesamten 39.865.000 EUR betreffen eine Anleihe der Consus RE GmbH, einer Tochtergesellschaft der Consus Real Estate AG.

Die Zinserträge aus sonstigen Investments in Anleihen beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 7.815.766 EUR (2021: 7.067.623 EUR).

## Ziffer 7 – Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten besteht im Wesentlichen aus einem Betrag von 26.940.182 EUR (31. Dezember 2021: 33.522.923 EUR), der sich aus der Diskontierung der Unternehmensanleihen (netto) ergibt (siehe Anhang Ziffer 10.1).

## Ziffer 8 – Kapital

### 8.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beläuft sich auf 145.713 EUR und ist unterteilt in 117.510.233 dematerialisierte Aktien ohne Nennwert, von denen alle voll eingezahlt sind.

Das genehmigte und noch nicht ausgegebene Kapital der Gesellschaft beläuft sich auf 1.000.000 EUR ohne Nennwert.

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2022	2021
Gezeichnetes Kapital – Eröffnungsbilanz	145.713	145.713
Zeichnungen im Geschäftsjahr	-	-
<b>Gezeichnetes Kapital – Schlussbilanz</b>	<b>145.713</b>	<b>145.713</b>

## 8.2 Kapitalrücklage

Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2022	2021
Emissionsagio – Eröffnungsbilanz	2.242.906.370	2.296.961.077
Veränderungen über das Jahr	-	(54.054.707)
<b>Emissionsagio – Schlussbilanz</b>	<b>2.242.906.370</b>	<b>2.242.906.370</b>

## 8.3 Gesetzliche Rücklage

Die Gesellschaft ist verpflichtet mindestens 5 % des jährlichen Nettogewinns nach Abzug möglicher Verlustvorträge in eine gesetzliche Rücklage einzustellen, bis diese Rücklage 10 % des gezeichneten Kapitals entspricht. Diese Rücklage darf während des Bestehens der Gesellschaft nicht aufgelöst werden. Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage wird nach Zustimmung durch die Hauptversammlung vorgenommen.

## 8.4 Veränderung der Rücklagen und der Gewinn- und Verlustposten über das Jahr

Die Veränderungen über das Jahr 2022 stellen sich wie folgt dar:

In EUR	Gesetzliche Rücklage	Sonstige Rücklagen	Gewinnvortrag / Verlustvortrag	Gewinn / Verlust im Geschäftsjahr
<b>Zu Beginn des Jahres</b>	<b>14.571</b>	<b>437.488</b>	<b>434.033.399</b>	<b>(1.835.906.579)</b>
<b>Veränderungen über das Jahr</b>				
Verwendung des Vorjahresergebnisses	-	-	(1.835.906.579)	1.835.906.579
Jahresergebnis	-	-	-	(1.131.100.774)
<b>Zum Ende des Jahres</b>	<b>14.571</b>	<b>437.488</b>	<b>(1.401.873.180)</b>	<b>(1.131.100.774)</b>

Die Wertminderungen auf Investments und Forderungen führten zu einem negativen Jahresergebnis und minderten das Eigenkapital der Adler Group S.A. Weitere Einzelheiten zu den vorgenommenen Wertminderungen werden unter Anhang Ziffer 4.1, 4.2, 4.3 und 5.2 erläutert.

## Ziffer 9 – Rückstellungen

### 9.1 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Rückstellung für Wirtschaftsprüfung	1.300.000	476.700
Rückstellung für KPMG-Steuerberatung	-	15.225
Rückstellung für KPMG-Sonstige Beratung	60.000	950.606
Rückstellung für Kosten der Anleiheemission	8.077	15.433
<b>Gesamt</b>	<b>1.368.077</b>	<b>1.457.964</b>

## Ziffer 10 – Verbindlichkeiten

Die Fälligkeiten der im Posten Verbindlichkeiten ausgewiesenen Beträge gliedern sich wie folgt auf:

	Innerhalb 1 Jahres	1–5 Jahre	Nach mehr als 5 Jahren	2022 Gesamt	2021 Gesamt
10.1 Obligationsanleihen – Darlehensbetrag	-	2.400.000.000	800.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
Obligationsanleihen – angefallene Zinsen	46.890.070	-	-	46.890.070	46.890.070
10.1 Obligationsanleihen – Darlehensbetrag	165.000.000	-	-	165.000.000	165.000.000
Obligationsanleihen – angefallene Zinsen	354.885	-	-	354.885	354.885
10.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.000.125	8.000.000	86.500.000	96.500.125	98.500.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.613.802	-	-	5.613.802	3.631.115
10.3 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	342.494.665	-	-	342.494.665	273.374.313
10.4 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen	8.499.033	-	-	8.499.033	3.409.625
10.5 Sonstige Verbindlichkeiten	877.751	-	-	877.751	1.442.751
<b>Gesamt</b>	<b>571.730.332</b>	<b>2.408.000.000</b>	<b>886.500.000</b>	<b>3.866.230.332</b>	<b>3.792.602.759</b>

## 10.1. Obligationsanleihen

Am 20. Juli 2017 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsten Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihe ist mit einem Zinssatz von 1,50 % p.a. ausgestattet und wird am 26. Juli 2024 fällig. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 398,6 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 99,651%. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihe wurde hauptsächlich zur Finanzierung zukünftiger Akquisitionen verwendet. Mit Wirkung zum 11. Januar wurde die AGPS BondCo PLC, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., anstelle der Adler Group S.A. als Emittentin dieser Anleihe eingesetzt. Nähere Informationen hierzu finden sich unter Ziffer 18 und Punkt 1 Nachtragsberichts.

Am 16. November 2018 platzierte die Gesellschaft unbesicherte vorrangige Wandelanleihen mit einem Gesamtnennbetrag von 165 Millionen EUR, die zum Fälligkeitsdatum in neue bzw. bestehende Stammaktien der Gesellschaft wandelbar sind. Der Kupon beläuft sich auf 1,25 % p.a. und ist halbjährlich nachträglich zahlbar. Infolge der Herabstufung des Unternehmensratings erhöhte sich der Zins ab dem 23. November 2020 auf 2,00 %. Die Laufzeit der Anleihen endet am 23. November 2023. Die Gesellschaft verwendete den Nettoerlös zur Rückzahlung bestehender kurzfristiger Verbindlichkeiten, zur Verlängerung des Fälligkeitsprofils der Verbindlichkeiten der Gesellschaft sowie zur Stärkung ihrer Liquiditätsposition.

Am 5. August 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsten Unternehmensanleihe im Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihe ist mit einem Zinssatz von 3,25 % p.a. ausgestattet und wird am 5. August 2025 fällig. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 395,484 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,871%. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihe wurde hauptsächlich zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet. Mit Wirkung zum 11. Januar wurde die AGPS BondCo PLC, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., anstelle der Adler Group S.A. als Emittentin dieser Anleihe eingesetzt. Nähere Informationen hierzu finden sich unter Ziffer 18 und Punkt 1 Nachtragsberichts.

Am 13. November 2020 platzierte die Gesellschaft eine unbesicherte, fest verzinsten Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 400 Millionen EUR bei institutionellen Investoren. Die Anleihe ist mit einem Zinssatz von 2,75 % p.a. ausgestattet und wird am 13. November 2026 fällig. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 394,584 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,646%. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihe wurde hauptsächlich zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet. Mit Wirkung zum 11. Januar wurde die AGPS BondCo PLC, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., anstelle der Adler Group S.A. als Emittentin dieser Anleihe eingesetzt. Nähere Informationen hierzu finden sich unter Ziffer 18 und Punkt 1 Nachtragsberichts.

Am 8. Januar 2021 platzierte die Gesellschaft eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 1,5 Milliarden EUR, die aus zwei Tranchen besteht, eine Anleihe mit einer Laufzeit von 5 Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % in Höhe von 700 Millionen EUR sowie eine Anleihe mit einer Laufzeit von 8 Jahren und einem festen Kupon von 2,25 % in Höhe von 800 Millionen EUR. Der Bruttoerlöse aus der Transaktion belaufen sich auf 691,782 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,826 % und 785,656 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,207%.

Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihe wurde hauptsächlich zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet. Mit Wirkung zum 11. Januar wurde die AGPS BondCo PLC, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., anstelle der Adler Group S.A. als Emittentin dieser Anleihe eingesetzt. Nähere Informationen hierzu finden sich unter Ziffer 18 und Punkt 1 Nachtragsberichts.

Am 21. April 2021 platzierte die Adler Group S.A. im Rahmen des neu aufgelegten EMTN-Programms der Gesellschaft erfolgreich eine festverzinsliche, vorrangig unbesicherte Anleihe über 500 Millionen EUR; die Anleihe hat eine Laufzeit von 6 Jahren und einen festen Kupon von 2,25 %. Die Anleihe wurde bei institutionellen Investoren im gesamten europäischen Raum platziert, mit einem Auftragsbuch von insgesamt 1,1 Milliarden EUR. Der Bruttoerlös aus der Transaktion beläuft sich auf 493,115 Millionen EUR mit einem Zeichnungspreis von 98,623 %. Die Diskontierung wird in den Aktiva der Bilanz unter „Rechnungsabgrenzungsposten“ ausgewiesen (siehe Ziffer 7) und linear über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Der Nettoerlös der Anleihe wurde hauptsächlich zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten verwendet. Mit Wirkung zum 11. Januar wurde die AGPS BondCo PLC, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Adler Group S.A., anstelle der Adler Group S.A. als Emittentin dieser Anleihe eingesetzt. Nähere Informationen hierzu finden sich unter Ziffer 18 und Punkt 1 Nachtragsberichts.

Die Gesellschaft verpflichtet sich, nach dem Ausgabebetrag der Anleihe keine Finanzschulden aufzunehmen und auch dafür zu sorgen, dass ihre Tochtergesellschaften nach dem Ausgabebetrag der Anleihe keine Finanzschulden aufnehmen (mit Ausnahme der Refinanzierung bestehender Finanzschulden), wenn unmittelbar nach Wirksamwerden des Eintretens dieser zusätzlichen Finanzschulden (unter Berücksichtigung der Verwendung des Nettoerlöses aus diesem Eintreten) die folgenden Voraussetzungen nicht erfüllt sind: (i) Loan-to-Value Ratio (LTV)  $\leq 60\%$ ; (ii) Secured Loan-to-Value Ratio  $\leq 45\%$ ; (iii) Unencumbered Asset Ratio  $\geq 125\%$  und (iv) Interest Coverage Ratio (ICR)  $\geq 1,8$ .

2022 belief sich der Zinsaufwand der Gesellschaft auf 75.675.000 EUR (2021: 70.876.311 EUR) und der Aufwand aus der Abschreibung des Anleiheagios auf Obligationsanleihen auf 6.582.740 EUR (2021: 6.083.572 EUR).

Zum 31. Dezember 2022 kommt die Gesellschaft allen finanziellen Verpflichtungen aus den Covenants in vollem Umfang nach.

## 10.2 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Am 15. März 2021 unterzeichnete die Gesellschaft eine syndizierte revolvingende Kreditfazilität mit einer Laufzeit von drei Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von jeweils einem Jahr in Höhe von 300 Millionen EUR von den Kreditgebern JP Morgan, Deutsche Bank und Barclays. In der zweiten Jahreshälfte 2021 nahm die Gesellschaft 300 Millionen EUR aus dieser Kreditfazilität in Anspruch. Der Betrag wurde zum 30. Dezember 2021 vollständig zurückgezahlt. Die Kreditfazilität wurde im April 2022 geschlossen.

Im März und April 2021 nahm die Gesellschaft ein gesichertes Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 100 Millionen EUR auf. Das Darlehen ist mit einem Zinssatz von 1,25 % pro Jahr versehen und wird im Jahr 2028 fällig.

Der Zinsaufwand der Gesellschaft für Darlehen gegenüber Banken belief sich 2022 auf 1.235.417 EUR (2021: 2.899.332 EUR).



### 10.3 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
ADLER Real Estate AG	265.220.905	265.220.905
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	77.273.760	8.153.408
<b>Gesamt</b>	<b>342.494.665</b>	<b>273.374.313</b>

Das von der Adler RE erhaltene Darlehen ist mit 5,16 % pro Jahr verzinst und hatte eine Laufzeit bis zum 15. April 2023, die bis zum 30. April 2023 verlängert wurde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen setzen sich im Wesentlichen aus 24.533.884 EUR gegenüber Songbird 1 Aps, 24.566.288 EUR gegenüber Songbird 2 Aps, 12.862.955 EUR gegenüber der Adler Treasury GmbH, 6.502.044 EUR gegenüber der Bosem Grundstücks GmbH sowie Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 8.260.519 EUR gegenüber der Adler RE zusammen.

### 10.4 Verbindlichkeiten aus Steuern und Sozialbeiträgen

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar</b>		
Sozialversicherungsschulden	10.214	6.647
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	8.474.527	3.399.743
Steuern auf Gehälter	5.042	6.717
Steuern auf Verwaltungsrats honorare	9.250	(3.522)
Sonstige Steuerverbindlichkeiten	-	40
<b>Gesamt</b>	<b>8.499.033</b>	<b>3.409.625</b>

### 10.5 Sonstige Verbindlichkeiten

In EUR	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
<b>davon innerhalb 1 Jahres fällig und zahlbar</b>		
An Mitarbeiter zu zahlende Beträge	877.751	1.442.751
<b>Gesamt</b>	<b>877.751</b>	<b>1.442.751</b>

## Ziffer 11 – Nettoumsatz

Der Nettoumsatz der Gesellschaft umfasst im Wesentlichen in Rechnung gestellte Verwaltungsgebühren in Höhe von 20.474.451 EUR (2021: 7.152.335 EUR) und weiterberechnete Gebühren in Höhe von 4.097.502 EUR (2021: 1.312.006 EUR). Der gesamte Nettoumsatz stammt von nahestehenden Unternehmen und Personen.

## Ziffer 12 – Sonstige externe Aufwendungen

Die sonstigen externen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2022	2021
Externe Beratungsdienstleistungen	34.938.300	12.083.053
Buchhaltung und Prüfungshonorare	5.589.853	2.444.118
Anwaltsgebühren	9.058.686	1.309.748
Kapitalmarktgebühren	137.667	254.833
Reise- und Bewirtungskosten – Mitarbeiter	150.081	25.074
Verwaltungsgebühren – Adler Properties GmbH	1.287.793	957.888
Verwaltungsgebühren – ADLER Teilkonzern	849.971	982.244
Verwaltungsgebühren – Consus Teilkonzern	87.396	73.464
Datenverarbeitung	88.980	57.882
Büromieten und Gebäudedienste	125.444	19.563
Sonstige Gebühren	2.631.019	1.428.518
<b>Gesamt</b>	<b>54.945.190</b>	<b>19.636.384</b>

Der Anstieg der sonstigen externen Aufwendungen ist im Wesentlichen auf externe Beratungsdienstleistungen und Anwaltsgebühren zurückzuführen. Im Jahr 2022 leitete die Gesellschaft einen Restrukturierungsprozess ein, für den die Expertise zahlreicher externer Berater benötigt wurde.

## Ziffer 13 – Vergütung des Abschlussprüfers

KPMG Luxembourg, Société anonyme, Luxemburg und sonstige Mitgliedsgesellschaften des KPMG-Netzwerks stellten der Gesellschaft im Laufe des Jahres 2021 die folgenden Beträge (netto) in Rechnung. Da die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Einzelabschlusses keinen Abschlussprüfer hat, kann für das Geschäftsjahr 2022 kein Honorar für den Abschlussprüfer angegeben werden.

In EUR	2021
Prüfungshonorare	1135.762
davon: KPMG Luxembourg, Société anonyme	868.262
Steuerberatungsleistungen	39.574
davon: KPMG Luxembourg, Société anonyme	-
Sonstige nicht prüfungsbezogene Leistungen <sup>(*)</sup>	1.209.754
davon: KPMG Luxembourg, Société anonyme	169.148

(\*) Einschließlich der für die Prüfung durch KPMG Forensic angefallenen Honorare.

## Ziffer 14 – Personal

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigt die Gesellschaft vier Mitarbeiter in Vollzeit (2021: drei) und (seit Oktober 2017) einen Mitarbeiter in Teilzeit (zu 3/10); der Jahresdurchschnitt beträgt im Berichtsjahr fünf Mitarbeiter (2021: drei).

## Ziffer 15 – Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung und Aufsichtsgremien

Die von der Gesellschaft an die Mitglieder der Aufsichtsgremien in dieser Eigenschaft für das Geschäftsjahr gewährten Vergütungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2022	2021
Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats	1.094.616	1.184.499
<b>Gesamt</b>	<b>1.094.616</b>	<b>1.184.499</b>

Die von der Gesellschaft an die Mitglieder der Geschäftsführung (Co-CEOs, CLO) gewährten Vergütungen stellen sich wie folgt dar:

In EUR	2022	2021
Festgehalt	640.000	660.000
Kurzfristige Barprämie	326.167	852.846
Sonstige Leistungen	45.216	72.764
Beratungshonorare	441.753	42.000
Abfindung	992.342	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.445.478</b>	<b>1.627.610</b>

Die Gesellschaft hat in dieser Eigenschaft keine Verpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungs- oder Aufsichtsrats in Bezug auf Pensionszahlungen.

Mitgliedern des Verwaltungs- oder Aufsichtsrats wurden keine Vorauszahlungen oder Darlehen gewährt und es wurden für sie keine Verpflichtungen in Form von Garantien jeglicher Art eingegangen.

## Ziffer 16 – Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Abgesehen von den an anderer Stelle im Jahresabschluss offengelegten Geschäften tätigte die Gesellschaft im Verlauf des Jahres keine weiteren wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

## Ziffer 17 – Außerbilanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der von der Gesellschaft unterzeichneten Vereinbarungen über die Ausgabe der Unternehmensanleihe und der Wandelanleihe (siehe Ziffer 10.1) ist die Gesellschaft an eine Negativklausel gebunden.

Die Gesellschaft gab für einige der deutschen Tochtergesellschaften „Patronatserklärungen“ ab, um die Illiquidität beziehungsweise eine Überschuldung dieser Gesellschaften zu vermeiden.

## Ziffer 18 – Wesentliche Ereignisse in der Berichtsperiode und Nachtragsbericht

### In der Berichtsperiode

**1.** Am 31. Januar 2022 reichte Dr. Michael Bütter seinen Rücktritt aus dem Verwaltungsrat der Adler Group mit Wirkung zum 31. Januar 2022 ein.

**2.** Am 16. Februar 2022 bestellten die Mitglieder des Verwaltungsrats der Adler Group Herrn Prof. Dr. A. Stefan Kirsten mit sofortiger Wirkung als neues Mitglied des Verwaltungsrats und wählten ihn zu dessen Vorsitzenden. Der bisherige Vorsitzende des Verwaltungsrats Herr Dr. Peter Maser wurde als stellvertretender Vorsitzender gewählt.

**3.** Im ersten Halbjahr 2022 einigte sich die Adler Group mit großen Minderheitsgesellschaftern an Tochtergesellschaften (Taurecon) auf eine Schuldenumstrukturierung. Alle gegenüber diesen Gesellschaftern bestehenden Forderungen und Darlehen wurden zu Marktzinssätzen in zwei Darlehensvereinbarungen zusammengeführt. Die Darlehen werden am 30. September 2024 fällig und sind durch ein Pfandrecht auf die Anteile besichert.

**4.** Am 21. April 2022 gab die Adler Group bekannt, dass KPMG Forensic der Gesellschaft ihren Abschlussbericht über die umfassende Prüfung der Anschuldigungen, die von Viceroy Research LLC erhoben worden waren, vorgelegt hat. Der entsprechende Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht. KPMG Forensic fand keine Beweise für systematisch betrügerische oder die Gesellschaft ausplündernde Transaktionen mit angeblich nahestehenden Unternehmen und Personen. Es wurden allerdings von KPMG Forensic Mängel in der Dokumentation und in der Abwicklung dieser Transaktionen festgestellt. Prof. Dr. Kirsten, Vorsitzender des Verwaltungsrats der Adler Group, kündigte am 22. April 2022 ein Programm zur Beseitigung der aufgezeigten Schwachstellen in Struktur und Prozess an. Erste Ergebnisse dieses Programms wurden im Vorfeld

der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 veröffentlicht.

**5.** Infolge des durch den Abschlussprüfer erteilten Versagungsvermerks für den Konzernabschluss und den Einzelabschluss der Adler Group S.A. boten alle Mitglieder des Verwaltungsrats, die im Jahr 2021 ein Mandat innehatten, kollektiv ihren Rücktritt mit sofortiger Wirkung zum 30. April 2022 an. Im Sinne der Kontinuität der Geschäftstätigkeiten wurden die Rücktritte von Thilo Schmid, Thomas Zinnöcker und Co-CEO Thierry Beaudemoulin erst mit Wirkung ab der Hauptversammlung der Gesellschaft am 29. Juni 2022 angenommen. Der Verwaltungsrat besteht nunmehr aus dem Vorsitzenden des Verwaltungsrats Prof. Dr. A. Stefan Kirsten, dem CEO und Geschäftsführer für das Tagesgeschäft Thierry Beaudemoulin, Thilo Schmid und Thomas Zinnöcker. Der Verwaltungsrat hat sich bei der Hauptversammlung zur Wiederwahl gestellt.

**6.** Am 5. Mai 2022 stuft die internationale Ratingagentur Standard and Poor's (S&P) das Emittentenrating der Adler Group S.A. auf CCC mit einem negativen Ausblick herab. Das Rating der unbesicherten Anleihen wurde auf CCC herabgesetzt. Die CreditWatch negative-Einstufung wurde aufgelöst.

**7.** Am 17. Mai 2022 gab die Gesellschaft bekannt, dass Thomas Echelmeyer dem Senior Management der Adler Group mit Wirkung zum 1. Juni 2022 als interimistischer Chief Financial Officer (CFO) beitreten würde. Am 29. August 2022 bestellte der Verwaltungsrat Herrn Thomas Echelmeyer dann mit Wirkung vom 1. September 2022 zum Chief Financial Officer. Der Verwaltungsrat wird der nächsten ordentlichen bzw. außerordentlichen Hauptversammlung vorschlagen, Herrn Echelmeyer als zusätzliches Mitglied in den Verwaltungsrat zu berufen.

Die Gesellschaft teilte zudem mit, der Verwaltungsrat sei der Auffassung, dass es angesichts des Versagungsvermerks des Abschlussprüfers nicht ratsam sei, eine Dividende auszuschütten. Dementsprechend empfahl der Verwaltungsrat der Hauptversammlung, keine Dividende

für das Geschäftsjahr 2021 auszuschütten.

Auch gab die Gesellschaft bekannt, dass KPMG Luxembourg Société anonyme (KPMG) ihr mitgeteilt habe, dass KPMG für die Prüfung des Konzern- und des Einzelabschlusses der Gesellschaft für 2022 nicht zur Verfügung steht.

Die Gesellschaft hat ein Auswahlverfahren zur Bestellung eines neuen Abschlussprüfers für die Gesellschaft in die Wege geleitet.

**8.** Am 29. Juni 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft statt. Alle Beschlussvorschläge wurden mit Mehrheiten zwischen 89,20 % und 99,998 % verabschiedet und alle Mitglieder des Verwaltungsrats wurden für einen Zeitraum von drei Jahren bis zur Hauptversammlung im Jahr 2025 in ihren Ämtern bestätigt.

Außerdem veröffentlichte die Gesellschaft die Ausschreibung für den Auftrag zur Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2022. Die Ausschreibung lief am 13. Juli 2022 aus, ohne dass die Gesellschaft Angebote erhalten hätte. Daraufhin begann die Gesellschaft einzelne Abschlussprüfungsgesellschaften gezielt anzuschreiben. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

**9.** Aus Vorsichtsgründen hat der Verwaltungsrat entschieden, den Aktionären der Adler Group keinen Dividendenvorschlag zu unterbreiten, bis ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt wird. Er wird daher, wie vom Verwaltungsrat am 29. August 2022 vereinbart, bis auf Weiteres keine zukunftsgerichteten Aussagen in Bezug auf die Dividende treffen.

**10.** Am 18. November 2022 gab die Adler Group bekannt, dass sie sich derzeit in fortgeschrittenen Verhandlungen mit ihren Anleihegläubigern über den Abschluss einer Vereinbarung mit dem Ziel der Änderung der Anleihebedingungen der von der Adler Group S.A. ausgegebenen Anleihen sowie der Bereitstellung einer besicherten Fremdfinanzierung für die Adler Group befindet.

Am 25. November 2022 hat die Adler Group S.A. nach intensiven Verhandlungen mit einer Gruppe von Anleihegläubigern und ihren Rechts- und Finanzberatern eine Vereinbarung zur Änderung der von der Adler Group ausgegebenen vorrangig unbesicherten Anleihen mit den Mitgliedern des Lenkungsausschusses einer Ad Hoc-Gruppe ausgewählter Anleihegläubiger zur Stabilisierung der Adler Group abgeschlossen.

Zeitgleich mit dem Abschluss der Lock-Up Vereinbarung hat die Adler Group mit den Mitgliedern des Lenkungsausschusses eine Vereinbarung über die Bereitstellung einer besicherten Fremdfinanzierung in Höhe von bis zu 937,5 Millionen EUR zur weiteren Unterstützung der Adler Group geschlossen. Die Bereitstellung der Fremdfinanzierung steht unter dem Vorbehalt eines positiven Sanierungsgutachtens, einer Änderung der Anleihebedingungen, der Bereitstellung der vereinbarten Sicherheiten sowie weiterer marktüblicher Vollzugsbedingungen.

Die Adler Group hat am 2. Dezember 2022 eine Gläubigerabstimmung eingeleitet, um die Änderung bestimmter Anleihebedingungen umsetzen zu können.

Die Adler Group beabsichtigt, dass vorbehaltlich der Zustimmung der Anleihegläubiger die Änderung der Anleihebedingungen der von der Adler Group ausgegebenen vorrangig unbesicherten Anleihen im ersten Quartal 2023 wirksam wird.

Am 20. Dezember 2022 gab die Adler Group die Abstimmungsergebnisse in Bezug auf die Zustimmung der Gläubigerabstimmung zur Änderung der Bedingungen für ihre vorrangigen unbesicherten festverzinslichen Anleihen bekannt. Es gab eine überwältigende Unterstützung im Rahmen der Aufforderung zur Stimmabgabe. Die Beschlüsse wurden mit einer Ausnahme für alle Anleiheserien mit einer für die Änderungen ausreichenden Mehrheit gefasst. Mit der Zustimmung von fast 83 % aller Anleihegläubiger, die an der Gläubigerabstimmung teilgenommen haben, wird die Adler Group die vorgeschlagenen Änderungen der Anleihebedingungen nun auf einem alternativen Weg umsetzen.

## Nachtragsbericht

Die Adler Group hat Transaktionen oder andere Ereignisse, die als nachfolgende Ereignisse zu berücksichtigen sind, bewertet, die nach dem Abschlussstichtag am 31. Dezember 2022, aber während des Zeitraums bis zum 24. April 2023, also dem Tag der Fertigstellung des Einzelabschlusses, eingetreten sind.

**1.** Am 11. Januar 2023 wurde AGPS BondCo PLC (die „**neue Emittentin**“) anstelle der Adler Group als Emittentin der sechs Anleiheserien bestehend aus Senior Unsecured Notes („**SUNs**“) eingesetzt (der „Austausch der Emittentin“). Im Zusammenhang mit dem Austausch der Emittentin gab die Adler Group eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie in Bezug auf die Verpflichtungen und Verbindlichkeiten aus den SUNs, einschließlich (aber nicht beschränkt auf) Zins- und Tilgungszahlungen für die SUNs. Am 24. Februar 2023 erhob ein Anleihegläubiger der SUNs, die Plan.e.Anleihe GmbH, Klage gegen die Adler Group vor dem Landgericht Frankfurt am Main auf Feststellung der Unwirksamkeit des Austauschs der Emittentin. Die Adler Group widersprach dem Antrag der Klägerin mit der Begründung, dass der Austausch der Emittentin in Übereinstimmung mit den für jede Serie von SUNs geltenden Bedingungen (den „**Anleihebedingungen**“) durchgeführt wurde und nach deutschem Recht gültig ist und bleibt, und wird sich in einem solchen Rechtsverfahren energisch gegen eine solche Feststellung verteidigen. Das Rechtsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

**2.** Am 16. Februar 2023 schloss die neue Emittentin den Wechsel ihrer 400.000.000 EUR 1,500 % unbesicherten Anleihe mit Fälligkeit 2024 („**Anleihe 2024**“), die zum Handel im regulierten Markt an der Luxemburger Börse zugelassen war, vom regulierten Markt in den Freiverkehr ab (gehandelt am Euro MTF). Der Wechsel diente der Vereinheitlichung der Anleihe 2024 mit den anderen fünf Serien der SUNs.

**3.** Am 23. Februar 2023 erhielt BNP Paribas als Hauptzahlstelle Kündigungserklärungen gemäß den Anleihebedingungen bestimmter Gläubiger von SUNs (die insge-

samt einen Anteil am Gesamtnennbetrag der SUNs von etwa 6 % ausmachen). Diese Kündigungserklärungen wies die neue Emittentin aufgrund von Verfahrensmängeln zurück. Am 10. März 2023 wurden die Kündigungserklärungen erneut eingereicht. Die neue Emittentin lehnte eine neu eingereichte Kündigungserklärung aufgrund von Verfahrensmängeln ab und wies alle neu eingereichten Kündigungserklärungen mit der Begründung zurück, dass keine gültigen Gründe für eine solche Kündigung vorlägen und sie die behaupteten Erklärungen daher als ungültig ansehe. Am 24. März 2023 erhielt BNP Paribas erneut Kündigungserklärungen, die von der neuen Emittentin ebenfalls mit der Begründung zurückgewiesen wurden, dass keine gültigen Gründe für eine solche Kündigung vorlägen und dass die jeweiligen Anleihegläubiger angesichts des laufenden Restrukturierungsplanverfahrens nicht berechtigt seien, die Anleihen zu kündigen.

**4.** Am 17. März 2023 übermittelte der Konzern ein förmliches Verlangen an die Adler RE hinsichtlich des aktienrechtlichen Squeeze-Out der verbleibenden Minderheitsaktionäre der Adler RE. Später an diesem Tag brachten der Konzern und die Adler RE eine Ad-hoc-Mitteilung heraus, in der die Barabfindung für die vom Squeeze-out betroffenen Minderheitsaktionäre von Adler RE auf 8,76 EUR je Aktie festgelegt und der 28. April 2023 als voraussichtlicher Termin für die Hauptversammlung, die über den Squeeze-Out beschließen soll, bekannt gegeben wurde. Der Abschluss des Squeeze-outs wird bereits für den 28. Mai 2023 erwartet.

**5.** Am 21. März 2023 wurden Versammlungen der Anleihegläubiger der SUNs (die „**Plan Meetings**“) abgehalten, um den vorgeschlagenen Restrukturierungsplan des Konzerns (den „**Restrukturierungsplan**“) zu prüfen, der eine erfolgreiche Umsetzung der Änderungen der SUNs und die umfassendere finanzielle Restrukturierung des Konzerns (die „**Restrukturierung**“) erleichtert und damit zur Lösung der finanziellen Schwierigkeiten des Konzerns beitragen soll, und über diesen abzustimmen. Später am 21. März 2023 gab der Konzern die Abstimmungsergebnisse der Plan Meetings bekannt und stellte fest, dass der Restrukturierungsplan und im weiteren Sinne der umfas-

sende Restrukturierungsvorschlag des Konzerns ein hohes Maß an Unterstützung erfahren haben.

**6.** Am 12. April 2023 erließ der High Court of Justice für England und Wales (der „**High Court**“) einen Beschluss zur Genehmigung des Restrukturierungsplans (den „**Genehmigungsbeschluss**“), wobei der endgültige Urteilspruch am 21. April 2023 erfolgte (der „**Urteilsspruch**“). In Kürze, also entweder in der Woche des 24. April 2023 oder in der Woche des 1. Mai 2023, dürfte eine weitere Anhörung anberaumt werden (die „**Folgeanhörung**“). Wie im Genehmigungsbeschluss und im Urteil dargelegt besteht der Zweck der Folgeanhörung darin, über die Anträge der Parteien im Anschluss an das Urteil zu verhandeln, einschließlich der Zulassung zur Berufung, der Frist für die Einlegung von Rechtsmitteln und der Kostenfragen. Bei der Anhörung zur Entscheidung des High Court über die Genehmigung des Restrukturierungsplans am 12. April 2023 erklärte die Ad-hoc-Gruppe der Anleihegläubiger (die „**AHG**“), die sich gegen den Restrukturierungsplan ausgesprochen hatte, dass sie die Zulassung zur Berufung beantragen werde. Die Emittentin wird sich einem solchen Antrag widersetzen. Lehnt der High Court den Antrag der AHG auf Zulassung der Berufung ab, so kann die AHG im Anschluss an die Folgeanhörung beim Court of Appeal die Zulassung der Berufung beantragen. Die Berufung wird zugelassen, wenn die Berufung reale Erfolgsaussichten hat oder ein anderer zwingender Grund vorliegt, warum die Berufung angehört werden sollte. Die Berufung in der Sache wird zugelassen, wenn die Entscheidung der Vorinstanz wegen eines schwerwiegenden Verfahrensfehlers oder eines sonstigen Mangels falsch oder ungerecht gewesen sein sollte (dies sind die einzigen zulässigen „**Rechtsmittelgründe**“). Der Genehmigungsbeschluss ist nunmehr rechtswirksam.

**7.** Am 13. April 2023 gab der Konzern den Abschluss des Restrukturierungsplans bekannt. Im Einklang mit dem Restrukturierungsplan erfolgten am 17. April 2023 die Änderungen der Anleihen (SUNs) gemäß den geänderten Anleihebedingungen für jede Serie der SUNs; unter anderem enthielten die Änderungen:

- 7.1** Erhöhung des Zinssatzes um 2,75 % bis zum 31. Juli 2025; danach wird der Zinssatz wieder auf das ursprüngliche Niveau zurückgesetzt,
- 7.2** eine Verlängerung des Fälligkeitsdatums für die der 2024 fälligen Anleihen vom 26. Juli 2024 auf den 31. Juli 2025,
- 7.3** Änderungen, die vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen, wie der Aufnahme der Neufinanzierung („**New Money Funding**“, wie nachstehend beschrieben) zur Refinanzierung bestimmter bestehender Finanzverbindlichkeiten, die Aufnahme bestimmter Finanzverbindlichkeiten durch den Konzern einschränken,
- 7.4** Änderungen der Berichtspflichten, die eine vorübergehende Erleichterung der für den Konzern geltenden Berichtspflichten vorsehen,
- 7.5** Änderungen bestimmter weiterer Einschränkungen, um die neue Kapitalstruktur und Liquiditätslage des Konzerns zu unterstützen.

**8.** Am 13. April 2023 hat die Adler Group eine Umstrukturierung ihrer Konzernstruktur abgeschlossen. Nach Abschluss der Umstrukturierung (i) wurde die Adler Group alleinige Gesellschafterin der neu gegründeten luxemburgischen Gesellschaft Adler Group Intermediate Holding S.à r.l. („**Adler Group Intermediate Holding**“), welche die alleinige Gesellschafterin von drei neu gegründeten luxemburgischen Gesellschaften (zusammen die „**Collateral LuxCos**“) wurde und (ii) wurden alle Aktien an Adler RE, Consus Real Estate AG („**Consus**“) und bestimmten anderen Tochtergesellschaften, die zuvor direkt oder indirekt von der Adler Group gehalten wurden (mit Ausnahme der neuen Emittentin und einer bestimmten Anzahl von Aktien an den Tochtergesellschaften, die weiterhin von der Adler Group gehalten werden), auf die Collateral LuxCos übertragen.

**9.** Am 17. April 2023 stufte S&P die Emittentenratings der Adler Group S.A. von CC auf SD (Selective Default) herab. Das Rating der unbesicherten Verbindlichkeiten der Adler Group wurde von CC auf D (Default) herabgesetzt. S&P hat angekündigt, dass die Ratings nach Umsetzung der Restrukturierung in einigen Wochen noch einmal überprüft werden und erwartet eine Heraufstufung auf CCC.



Im Zusammenhang mit der Genehmigung des Restrukturierungsplans und der Durchführung der Restrukturierung und jeweils vorbehaltlich der Erfüllung aller anwendbaren Bedingungen werden die folgenden unter Ziffer 10.-12. beschriebenen Ereignisse voraussichtlich am oder um den 25. April 2023 beginnen und am oder um den 27. April 2023 abgeschlossen sein. Einige der unter Ziffer 10.-12. beschriebenen Ereignisse erfolgen gleichzeitig.

**10.** In Übereinstimmung mit dem Restrukturierungsplan, der Restrukturierung und der damit verbundenen zugesagten Neufinanzierung von bis zu 937.474.000 EUR (das „**New Money Funding**“), wird eine für den alleinigen Zweck der Restrukturierung gegründete Zweckgesellschaft (die „**LendingCo**“) die Anleihen über 937.474.000 EUR 12,500 % mit Fälligkeit 30. Juni 2025 (die „**New Money Notes**“) ausgeben. Anschließend wird LendingCo die Erlöse aus den New Money Notes über Kreditfazilitäten (die „**New Money Facilities**“) unter einer Kreditvereinbarung vom 22. April 2023 (das „New Money Facilities Agreement“) an den Konzern weiterverleihen:

- 10.1** eine Kreditfazilität über 322.474.000 EUR mit der Adler Group, wobei die Erlöse (i) in Höhe von 265.000.000 EUR der Finanzierung der Rückzahlung eines bestehenden vorgelagerten Darlehens von Adler RE dienen, dessen Erlöse wiederum zur Rückzahlung der Adler RE 2023 SUNs verwendet werden, und (ii) in Höhe von 57.474.000 EUR dazu verwendet werden, um die Gebühren für das New Money Funding zu finanzieren,
- 10.2** eine Kreditfazilität über 235.000.000 EUR („**Fazilität ARE**“) mit der Adler Group, wobei die Erlöse zur Finanzierung eines unverzinslichen Gesellschafterdarlehens an Adler RE verwendet werden, um damit die vollständige Rückzahlung der Adler RE 2023 SUNs am Fälligkeitstag (27. April 2023) zu finanzieren,
- 10.3** eine Kreditfazilität von bis zu 80.000.000 EUR mit Tochtergesellschaften von Consus, wobei die Erlöse zur Finanzierung bestimmter Investitionsausgaben verwendet werden,
- 10.4** eine Kreditfazilität über 300.000.000 EUR („**Fazilität 2024**“) mit der Adler Group zur Finanzierung

eines unverzinslichen Gesellschafterdarlehens an Adler RE für den Rückkauf bzw. die Rückzahlung der Adler RE 2024 SUNs.

**10.5** Die Vereinbarung über die neuen Kreditfazilitäten („New Money Facilities Agreement“) enthält eine Reihe von Verpflichtungen und Zusagen, die die Handlungen der Adler Group und bestimmter Konzerngesellschaften einschränken, darunter unter anderem:

- 10.5.1** eine Verpflichtung, dass die Beleihungsquote zum jeweiligen Stichtag am und vor dem 31. Dezember 2025 den Schwellenwert von 87,5 % und danach den Schwellenwert von 85 % nicht überschreiten darf,
- 10.5.2** Beschränkungen in Bezug auf das Schaffen oder Bestehen lassen von Sicherheiten gegenüber Vermögenswerten,
- 10.5.3** Begrenzungen der Verschuldung,
- 10.5.4** Begrenzungen in Bezug auf Fusionen,
- 10.5.5** Beschränkungen in Bezug auf die Veräußerung, Vermietung, Übertragung und anderweitige Verfügung von Immobilien: (a) bei Bestandsimmobilien für eine Gegenleistung unter 80 % des jeweiligen Bruttovermögenswertes und (b) bei Projektentwicklungen für eine Gegenleistung unter 70 % des jeweiligen Bruttovermögenswertes, gemäß der im IFRS-Finanzbericht der Adler Group zum 30. Juni 2022 ausgewiesenen Werte,
- 10.5.6** Beschränkungen für die Adler Group in Bezug auf Aktienrückkäufe, Rückzahlungen/Vorauszahlungen/Kündigungen und Schuldenrückkäufe,
- 10.5.7** Beschränkungen in Bezug auf Investitionen in Immobilien oder Projekte und den Erwerb von Unternehmen, Anteilen, Wertpapieren oder Geschäften,
- 10.5.8** Beschränkungen in Bezug auf Änderungen der generellen Geschäftstätigkeit des Konzerns,
- 10.5.9** Beschränkungen in Bezug auf das Gewähren von Darlehen,

**10.5.10** Beschränkungen in Bezug auf das Gewähren von Garantien,

**10.5.11** eine Verpflichtung der Adler Group, einen Chief Restructuring Officer und ein unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats zu bestellen.

**10.6** Das New Money Facilities Agreement unterliegt deutschem Recht und enthält bestimmte Verzugsereignisse, darunter (vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen) Drittverzugs Klauseln („Cross Default“) in Bezug auf die ausstehenden SUNs, die Adler RE 2024 SUNs bzw. die Adler RE 2026 SUNs sowie Vorfälligkeitsklauseln („Cross Acceleration“) in Bezug auf alle anderen Schulden des Konzerns über 50 Millionen EUR.

**11.** Bestimmte Konzerngesellschaften stellen Garantien und Transaktionssicherheiten zugunsten der Global Loan Agency Services GmbH als Security Agent zur Verfügung, um die Ansprüche aus den neuen New Money Facilities zu absichern. Darüber hinaus werden am 22. April 2023 zwei Gläubigervereinbarungen abgeschlossen, die die Verwertung von Sicherheiten und die Verteilung der Verwertungserlöse auf die verschiedenen Gruppen von Gläubigern des Konzerns regeln.

**12.** Die Adler Group wird Aktien in Höhe von 22,5 % des Aktienkapitals der Adler Group nach einer solchen Emission (d. h. in Höhe von ca. 29 % des derzeit ausstehenden Aktienkapitals der Adler Group) an die Investoren der New Money Notes ausgeben und liefern.

Weitere Informationen stehen auf der Website der Adler Group zur Verfügung: <https://www.adler-group.com/investors/veroeffentlichungen/news>



# Appendix: Nachhaltig- keitskenn- zahlen



# Übergeordnete Empfehlungen der EPRA

**Bei der Erstellung dieses Berichts hat sich die Adler Group an den Reporting-Kriterien für Nachhaltigkeitsberichte des Europäischen Immobilienverbands European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert, in Übereinstimmung mit den „Best Practice Recommendations“ der EPRA vom September 2017. Alle Kriterien haben eine Entsprechung in den Global Reporting Standards (GRI).**

## Operative Grenzen

Die Angaben über Energieverbrauch und Emissionen von Treibhausgasen beziehen sich für das Jahr 2022 auf das gesamte Portfolio, das die Adler Group am Ende des Berichtszeitraums hielt. Wenn bei einem Energieträger die Abdeckung nicht 100 % beträgt, wird darauf hingewiesen.

## Abdeckung

Angaben zu personalorientierten Parametern und zu Themen der Unternehmensführung decken den Adler Group-Konzern mit allen Konzerngesellschaften ab. Angaben zu Bestandsgrößen beziehen sich stets auf den 31. Dezember, Angaben zu Stromgrößen stets auf den Jahresverlauf. In Angaben zu Stromgrößen gehen auch Daten von Immobilien ein, die innerhalb der Periode veräußert oder erworben worden sind, also nicht im gesamten Zeitraum zum Konzern gehörten.

Angaben zur Anzahl der Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten fehlen. Die Adler Group beabsichtigt, alle Neubauten und Gebäude, die einer energetischen Sanierung unterzogen werden, zertifizieren zu lassen. Deshalb ist die Adler Group Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für nachhalti-

ges Bauen (DGNB). 2022 sind allerdings keine Neubauten für den eigenen Bestand fertiggestellt worden. Wegen der umfangreichen Veränderungen im bestehenden Portfolio wurden 2022 auch keine energetischen Sanierungen durchgeführt. Auf Wasserverbrauch, anfallende Müllmengen und die Art ihrer Entsorgung hat die Adler Group so gut wie keinen Einfluss. Denn Wasserversorgung und Müllentsorgung werden in der Regel durch kommunale Betriebe oder in ihrem Auftrag im Rahmen örtlicher Monopole zur Verfügung gestellt und ohne Einschaltung der Adler Group direkt von den Mieter:innen in Anspruch genommen.

## Schätzungen von Verbrauchswerten

In den Angaben zu den einzelnen Parametern sind keine Schätzungen enthalten. Es handelt sich in allen Fällen um faktisch gemessene, gezählte oder aus Energieausweisen gewonnene Werte.

## Versicherungen durch Dritte

Der Verwaltungsrat hat den Inhalt des Berichts geprüft. Eine Prüfung mit begrenzter Sicherheit (limited assurance) gemäß den internationalen Prüfungsstandards (ISAE 3000) hat indes nicht stattgefunden. Der Grund dafür ist in dem Umstand zu suchen, dass die Adler Group keinen Wirtschaftsprüfer für den Abschluss 2022 finden konnte, nachdem der für die Prüfung des Abschlusses 2021 beauftragte Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk verweigert hatte. Die wichtigsten finanziellen und nichtfinanziellen Informationen, die dem internen Management und der Weiterentwicklung des Unternehmens dienen, sind im Geschäftsbericht beschrieben.

## **Grenzen – Reporting über den Energieverbrauch des Unternehmens und der Mieter:innen**

Die Adler Group kann auf die Gesamtmenge der von den Mieter:innen für die unterschiedlichen Zwecke verbrauchten Energie nur bedingt Einfluss nehmen. Werden Immobilien etwa mit Fernwärme oder im Wege des Contracting mit Wärme versorgt, hat die Adler Group so gut wie keinen direkten Einfluss auf die Effizienz dieser Versorgung. Der Einfluss auf den Wärmeverbrauch ist daher auf solche Immobilien beschränkt, in denen die Heizanlagen der Adler Group gehören.

Ähnliches gilt für den Stromverbrauch. Auf den Stromverbrauch der Mieter:innen und deren Wahl des Stromanbieters kann die Adler Group so gut wie keinen Einfluss nehmen, auf den in den Immobilien verbrauchten Allgemeinstrom hingegen schon. Hier entscheidet die Adler Group, von welchem Anbieter der Strom bezogen wird und aus welchen Quellen er stammt. In den für die eigene Verwaltung angemieteten (Büro-)Gebäuden wiederum kann die Adler Group den Verbrauch beeinflussen, aber nur begrenzt auf die technische Ausstattung der Gebäude einwirken.

## **Analyse nach Segmenten (nach Art der Immobilie, Geografie)**

Das Portfolio der Adler Group besteht fast ausschließlich aus Mieteinheiten, die von Ausstattung und Qualität auf bezahlbares Wohnen ausgerichtet sind. Sie liegen ausschließlich in Deutschland und damit in einer Region, die recht homogen ist in Bezug auf klimatische Verhältnisse, Infrastruktur oder die Notwendigkeit spezifischer Schutzvorkehrungen vor besonderen Wetterereignissen. Daher wurde auf eine Segmentierung der Bestände verzichtet. Das Vorgehen in der nichtfinanziellen Berichterstattung entspricht damit dem in der wirtschaftlichen Berichterstattung.

## **Eigene Standorte**

Über den Energieverbrauch an den eigenen Standorten, die überwiegend gemietet sind, berichtet die Adler

Group in diesem Bericht im Kapitel „Nachhaltigkeit in der Unternehmensorganisation“.

## **Erläuterungen zur Entwicklung**

Die Adler Group konzentriert sich in der nichtfinanziellen Berichterstattung auf die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse abgeleiteten Themenfelder. Sie umfassen die aus Sicht des Unternehmens bedeutsamen Themen aus den Bereichen Ökologie, Soziales und Governance. Die Inhalte entsprechen nach Auffassung der Adler Group den Anforderungen der einschlägigen rechtlichen oder regulatorischen Vorschriften. Die wesentlichen Ereignisse und Entwicklungen in diesen Themenfeldern im Jahr 2022 sind in diesem Bericht beschrieben.

## **Veröffentlichung der EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen**

Die EPRA-Kennzahlen für das Jahr 2022 werden erstmals in einem kombinierten Bericht veröffentlicht, der alle wesentlichen wirtschaftlichen und nichtfinanziellen Kennzahlen enthält. Die Adler Group hat sich damit für eine Art der Berichterstattung entschieden, die im nächsten Jahr von der Europäischen Union ohnehin verpflichtend vorgeschrieben ist.

## **Berichtsperiode**

Die Berichtsperiode für alle Angaben im Nachhaltigkeits teil dieses Berichts ist das Kalenderjahr 2022. Vergleiche zum Vorjahr beziehen sich auf das Kalenderjahr 2021. Die Berichtsperiode entspricht derjenigen, die auch für die wirtschaftliche Berichterstattung maßgeblich ist.

## **Wesentlichkeit**

Die Adler Group hat für das Jahr 2022 die Wesentlichkeitsanalyse des Vorjahres überprüft, unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen angepasst oder, wo es angemessen erschien, auch neu formuliert. Die Wesentlichkeitsanalyse ist im Abschnitt Nachhaltigkeitspolitik/Berichterstattung dargestellt.

# EPRA- Kennzahlen

Die nachstehende Tabelle zeigt die von der EPRA in ihren „Best Practice Recommendations“ empfohlenen Indikatoren. Zudem erfolgt der Bezug auf die entsprechenden Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Die zum Teil erheblichen Abweichungen gegenüber dem Vorjahr sind vor allem darauf zurückzuführen, dass sich die Anzahl der Bestandsimmobilien im Portfolio deutlich verringert hat. Zum Teil haben sich auch Berechnungsverfahren geändert oder es sind andere Effekte beim Vergleich der Zahlen zu berücksichtigen; in diesen Fällen erfolgt eine Erläuterung in den Fußnoten.



# Environmental Performance Measures

EPRA-Code	GRI-Standard und CRESID-Indikator-Code	Maßeinheit	Merkmal	Abdeckung 2021 in %	2021 Adler Group	Abdeckung 2022 in %	2022 Adler Group	Veränderung in %
<b>Elec</b>								
<b>Elec-Mieter</b>								
Elec-Abs	302-1	kWh	Energieverbrauch gesamt, für Mieter bezogen	100 %	11.765.227	100 %	4.807.932	-59,1
<b>Elec Vermieter (1)</b>								
Elec-Abs	302-1	kWh	Energieverbrauch gesamt, für Vermieter bezogen	100 %	774.709	100 %	759.215	-2,0
<b>Elec</b>								
Elec-Abs	302-1	kWh	Energieverbrauch gesamt	100 %	12.539.936	100 %	5.567.147	-55,6
<b>Elec Mieter</b>								
Elec-Lfl	302-1	kWh	Energieverbrauch like-for-like für Mieter bezogen	100 %	11.765.227	100 %	4.788.590	-4,3
<b>Elec Vermieter (1)</b>								
Elec-Lfl	302-1	kWh	Energieverbrauch like-for-like für Vermieter bezogen	100 %	774.709	100 %	759.215	-2,0
<b>Elec (2)</b>								
Elec-Lfl	302-1	kWh	Energieverbrauch like-for-like	100 %	12.539.936	100 %	5.547.805	-4,0
<b>DH&amp;C</b>								
<b>DH&amp;C Mieter (3)</b>								
DH&C-Abs	302-1	kWh	Heizenergieverbrauch gesamt für Mieter bezogen	85 %	294.596.414	85 %	125.612.668	-57,4
<b>DH&amp;C Vermieter (1)</b>								
DH&C-Abs	302-1	kWh	Heizenergieverbrauch gesamt für Vermieter bezogen	100 %	2.812.449	100 %	2.756.200	-2,0
<b>DH&amp;C</b>								
DH&C-Abs	302-1	kWh	Heizenergieverbrauch insgesamt	85 %	297.408.862	85 %	128.368.868	-56,8

EPRA-Code	GRI-Standard und CRESO- Indikator-Code	Maß- einheit	Merkmal	Abdeckung 2021 in %	2021 Adler Group	Abdeckung 2022 in %	2022 Adler Group	Verän- derung in %
<b>DH&amp;C Mieter</b>								
DH&C-LfL	302-1	kWh	Heizenergieverbrauch like-for-like für Mieter bezogen	71 %	242.966.342	71 %	125.612.668	-2,0
<b>DH&amp;C Vermieter [1]</b>								
DH&C-LfL	302-1	kWh	Heizenergieverbrauch like-for-like für Vermieter bezogen	100 %	2.812.449	100 %	2.756.200	-2,0
<b>DH&amp;C</b>								
DH&C-LfL	302-1	kWh	Heizenergieverbrauch like-for-like	71 %	245.778.791	71 %	128.368.868	-2,0
<b>FUELS-ABS</b>								
<b>Fuels Mieter</b>			Kraftstoffverbrauch zum Heizen gesamt für Mieter bezogen					
Fuels-Abs (4)	302-1	kWh		80 %	32.392.094	80 %	12.956.838	-60,0
davon Erdgas	302-1	kWh		82 %	26.736.585	82 %	10.694.634	-60,0
davon Heizöl	302-1	kWh		73 %	5.655.509	73 %	2.262.204	-60,0
<b>Fuels Vermieter</b>			Kraftstoffverbrauch zum Heizen gesamt für Vermieter bezogen					
Fuels-Abs	302-1	kWh		100 %	7.137.639	100 %	5.346.808	-25,1
davon Erdgas (1)	302-1	kWh		100 %	1.231.154	100 %	1.206.531	-2,0
davon Heizöl (1)	302-1	kWh		100 %	20.490	100 %	20.080	-2,0
davon PKW/ Maschinen	302-1	kWh	Kraftstoffverbrauchs- gesamt für Pkws/ Maschinen Vermieter bezogen	100 %	5.885.996	100 %	4.120.197	-30,0
Kraftstoff- verbrauch insgesamt	302-1	jährliche kWh	gesamt	100 %	39.529.733	100 %	18.303.645	-53,7
<b>Fuels-Lfl</b>								
<b>Fuels Mieter</b>								
Fuels-Lfl	302-1	kWh	Kraftstoffverbrauch like-for-like für Mieter bezogen	80 %	32.392.094	80 %	12.956.838	-0,8
davon Erdgas	302-1			82 %	26.736.585	82 %	10.694.634	-1,0
davon Heizöl	302-1			73 %	5.655.509	73 %	2.262.204	0,0

EPRA-Code	GRI-Standard und CRES- D-Indikator-Code	Maß- einheit	Merkmal	Abdeckung 2021 in %	2021 Adler Group	Abdeckung 2022 in %	2022 Adler Group	Verän- derung in %
<b>Fuels Vermieter</b>								
Fuels-Lfl	302-1	kWh	Kraftstoffverbrauch like-for-like für Vermieter bezogen	100 %	7.137.639	100 %	5.346.808	-4,3
davon Erdgas (1)	302-1			100 %	1.231.154	100 %	1.206.531	-2,0
davon Heizöl (1)	302-1			100 %	20.490	100 %	20.080	-2,0
davon PKW/ Maschinen	302-1			100 %	5.885.996	100 %	4.120.197	-5,0
Fuels-Lfl	302-1	kWh	Kraftstoffverbrauch like-for-like	100 %	39.529.733	100 %	18.303.645	-1,9
<b>Energy-Int</b>								
<b>Elec</b>	302-1	kWh/m <sup>2</sup>		100 %	3,19	100 %	3,14	-1,8
<b>DH&amp;C</b>	302-1	kWh/m <sup>2</sup>		85 %	140,87	85 %	133,88	-5,0
<b>Fuels</b>	302-1	kWh/m <sup>2</sup>		80 %	172,37	80 %	169,40	-1,7
<b>Energy-Int</b>	CRE1	kWh/m <sup>2</sup>	Energieintensität der Gebäude	94 %	148,63	94 %	145,20	-2,3
<b>GHG-Dir-Abs (Scope 1)</b>								
			Direkte Treibhausgas (THG)-Emissionen gesamt (Scope 1)					
Erdgas	305-1	Tonnen CO <sub>2</sub>		82 %	5.622	82 %	2.392	-57,4
davon Mieter	305-1	Tonnen CO <sub>2</sub>		82 %	5.374	82 %	2.150	-60,0
davon Vermieter	305-1	Tonnen CO <sub>2</sub>		100 %	247	100 %	243	-2,0
Heizöl	305-1	Tonnen CO <sub>2</sub>		73 %	1.584	73 %	637	-59,8
davon Mieter	305-1	Tonnen CO <sub>2</sub>		73 %	1.578	73 %	631	-60,0
davon Vermieter	305-1	Tonnen CO <sub>2</sub>		100 %	6	100 %	6	-4,0
PKW/Maschi- nen Vermieter	305-1	Tonnen CO <sub>2</sub>		100 %	1.572	100 %	1.100	-30,0
GHG- Dir-Abs	305-1	Tonnen CO <sub>2</sub>		80 %	8.777	80 %	4.129	-53,0
<b>GHG-Indir-Abs (Scope 2)</b>								
			Indirekte Treibhausgas (THG)-Emissionen gesamt (Scope 2)					
Elec	305-2	Tonnen CO <sub>2</sub>		100 %	7.391	100 %	3.270	-55,8
DH&C	305-2	Tonnen CO <sub>2</sub>		85 %	63.301	85 %	27.322	-56,8
Fuels (5)	305-2	Tonnen CO <sub>2</sub>						
GHG-Indirect- Abs	305-2	Tonnen CO <sub>2</sub>		87 %	70.692	87 %	30.592	-56,7

EPRA-Code	GRI-Standard und CRES-Indikator-Code	Maßeinheit	Merkmal	Abdeckung 2021 in %	2021 Adler Group	Abdeckung 2022 in %	2022 Adler Group	Veränderung in %
<b>GHG-Int</b>								
Tonnen CO <sub>2</sub> /WE	CRE3	Tonnen CO <sub>2</sub> /WE	Intensität der GHG-Emissionen	94 %	2,15	94 %	2,10	-2,4
Tonnen CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	CRE3	Tonnen CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>		94 %	0,034	94 %	0,033	-2,7
<b>Water-Abs</b>								
Water Abs	303-1	m <sup>3</sup> /Jahr	Genutzte Wassermenge Mieter gesamt (Entnahme aus dem öffentlichen Leitungsnetz)	23 %	2.026.954	74 %	5.384.482	n/a
Water LfL	303-1	m <sup>3</sup> /Jahr	Genutzte Wassermenge gesamt like-for-like	16 %	1.601.614	48 %	3.502.788	n/a
Water Int	CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Wasserintensität der Gebäude (Mieter)	23 %	2,44	74 %	3,89	n/a
EPRA-Code	GRI-Standard und CRES-Indikator-Code	Merkmal	Kategorien	Abdeckung 2021 in %	2021 Adler Group	Abdeckung 2022 in %	2022 Adler Group	Veränderung in %
<b>Waste-Abs</b>	306-2	Jährliche Kubikmeter und Anteile nach Entsorgungsweg	Abfall Mieter Gesamtvolumen	100 %	365.759	100 %	251.514	-31,2 %
			Wertstoffe	100 %	44.502	100 %	27.813	-37,5 %
			Glass	100 %	4.829	100 %	3.033	-37,2 %
			Paper	100 %	85.085	100 %	59.767	-29,8 %
			Organic waste	100 %	15.378	100 %	8.804	-42,7 %
			Recycling-Quote	100 %	36,75	100 %	36.03	- 0,72 PP
			Restmüll	100 %	215.939	100 %	152.096	-29,57 %
Waste-LfL	306-2	Jährliche Kubikmeter und Anteile nach Entsorgungsweg			365.759		155.939	1,4 %
Cert-Tot (6)	CRE8	Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten			0		0	

(1) Für diese Daten beziehen wir uns auf die 2021er Zahlen und nehmen eine Reduktion um 2 % entsprechend des Energiemanagementsystems an.

(2) Nicht beachtet sind hier die Scope-3-Stromverbräuche der Nachtspeicheröfen.

(3) Liegen Verbrauchswerte vor, werden diese als Datenbasis genommen. Liegen keine Verbrauchswerte vor, werden Energieausweise berücksichtigt.

(4) Basiert ausschließlich auf Energieausweisen, reflektiert also die Veränderung im Portfolio. Nicht beachtet sind hier die Scope-3-Gasverbräuche der Gasetagenheiten.

(5) Fuels fehlt, weil wir hier rein Scope 1 bedienen, keine Scope 2 - Brennstoffe im Unternehmen.

(6) Zertifizierungen sind für alle Entwicklungsprojekte und Modernisierungsmaßnahmen geplant. 2022 sind derartige Projekte nicht fertiggestellt worden.

# Social Performance Measures

EPRA Code	Merkmal	GRI-Standard und CRESB-Indikator-Code	Maßeinheit	2021			2022				
				m	w	d	m	w	d		
<b>Diversity-Emp</b>	Gender Diversity bei den Mitarbeiter:innen	405-1	Prozentualer Anteil der Mitarbeiter:innen								
				Geschäftsführung	7	1	0	Geschäftsführung	4	0	0
				Führungskräfte	50	10	0	Führungskräfte	33	9	0
<b>Diversity-Pay</b>	Geschlechtsspezifisches Lohnverhältnis	405-2	Gehälter der weiblichen Angestellten im Verhältnis zum Durchschnittsgehalt der Bezugsgruppe in Prozent	2. Führungsebene	107		2. Führungsebene	98			
				3. Führungsebene	79		3. Führungsebene	77			
				Insgesamt	90		Insgesamt	96			
<b>Emp-Training</b>	Mitarbeiter:innenschulung und -entwicklung	404-1	Durchschnittliche Stunden	1,2			5,8				
<b>Emp-Dev</b>	Leistungsbeurteilung der Mitarbeiter:innen	404-3	Prozentualer Anteil der Mitarbeiter:innen	12,0			16,0				
<b>Emp-Turnover</b>	Neueinstellungen und Fluktuationsrate	401-1	Gesamtanzahl und Rate	Zugänge			Zugänge				
				absolut	Rate (%)		absolut	Rate (%)			
				212	16,7		155	19,0			
				Abgänge			Abgänge				
absolut	Rate (%)		absolut	Rate (%)							
237	18,6		229	28,0							
<b>H&amp;S-Emp</b>	Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter:innen	403-2	Verletzungsrate, Abwesenheitsrate und Anzahl der arbeitsbedingten Todesfälle	Arbeits- und Wegeunfälle per 100 Tsd. gearbeitete Stunden	0,8		Arbeits- und Wegeunfälle per 100 Tsd. gearbeitete Stunden	1,1			
				Verlorene Arbeitstage per 100 Tsd. gearbeitete Stunden	13,2		Verlorene Arbeitstage per 100 Tsd. gearbeitete Stunden	29,7			
				Abwesenheit	5,6 %		Abwesenheit	6,0 %			
				Todesfälle	0		Todesfälle	1			

EPRA Code	Merkmal	GRI-Standard und CRESB-Indikator-Code	Maßeinheit	2021	2022
<b>H&amp;S-Asset</b>	Gesundheits- und Sicherheitsbewertungen von Anlagen	416-1	Prozentualer Anteil der Assets	100 %	100 %
<b>H&amp;S-Comp</b>	Einhaltung von Gesundheit und Sicherheit der Anlagen	416-2	Anzahl der Vorfälle	0	0
<b>Comty-Eng</b>	Gesellschaftliches Engagement, Folgenabschätzungen und Entwicklungsprogramm	413-1	Prozentualer Anteil der Assets	100 %	100 % Mieter:innen können die Adler Group über die Service-Hotline, die Hausmeister oder die vorhandenen Kontaktstellen/Mieterbüros persönlich erreichen. Bei allen Modernisierungsmaßnahmen werden Mieter:innen im Vorfeld systematisch einbezogen und konsultiert. Bei Entwicklungsprojekten steht die Adler Group stets im Dialog mit den Kommunen, Investoren und den Vertretern der unterschiedlichen Interessengruppen.

# Governance Performance Measures

EPRA Code	Merkmal	GRI-Standard und CRESB-Indikator-Code	Maßeinheit	2021		2022	
Gov-Board	Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	102-9	Gesamtzahl	Zahl der Mitglieder des Verwaltungsrats	8	Zahl der Mitglieder des Verwaltungsrats	4
				Durchschnittliche Amtszeit	1	Durchschnittliche Amtszeit	1
Gov-Selec	Verfahren zur Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	102-10		Im Auswahlverfahren werden die Kriterien zugrunde gelegt, die sich sowohl aus der Luxemburger Gesetzgebung als auch aus dem Deutschen Corporate Governance Kodex, dem sich die Adler Group verpflichtet hat, ergeben.		Im Auswahlverfahren werden die Kriterien zugrunde gelegt, die sich sowohl aus der Luxemburger Gesetzgebung als auch aus dem Deutschen Corporate Governance Kodex, dem sich die Adler Group verpflichtet hat, ergeben. (Siehe Kapitel Corporate Governance)	
Gov-Col	Verfahren zum Management von Interessenkonflikten	102-15		Auch die Mitglieder des höchsten Leitungsorgans unterliegen den Compliance-Vorgaben des Unternehmens. Darüber hinaus erfolgen regelmäßig im Zuge der Jahresabschlussprüfungen Befragungen der Leitungsorgane gem. anerkannter Prüfungsstandards.		Auch die Mitglieder des höchsten Leitungsorgans unterliegen den Compliance-Vorgaben des Unternehmens. Darüber hinaus erfolgen regelmäßig im Zuge der Jahresabschlussprüfungen Befragungen der Leitungsorgane gem. anerkannter Prüfungsstandards. (siehe Kapitel Corporate Governance)	

# GRI Content Index

GRI Standard	Angaben	Seite im Bericht	Anmerkungen und Verweise
<b>GRI 1: Berichterstattungsgrundsätze 2021</b>			
<b>GRI 2: Allgemeine Angaben 2021</b>			
2-1	Organisatorische Details	296	
2-2	In der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigte Entitäten	6	
2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	295	
2-4	Grundsätzliche Darstellung	6	
2-5	Externe Prüfung	51	
2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und Geschäftsbeziehungen	6, 76-77	
2-7	Angestellte	6, 67-73	
2-8	Mitarbeiter, die keine Angestellte sind	67-73	
2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	36-39	
2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	37	
2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans		
2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung des Managements	36-39	
2-13	Delegation der Managementverantwortung	18	
2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	18	
2-15	Interessekonflikte	46	
2-16	Vermittlung kritischer Belange	60-63,49	<a href="https://www.adler-group.com/investor-relations/corporate-governance/compliance-und-richtlinien">https://www.adler-group.com/investor-relations/corporate-governance/compliance-und-richtlinien</a>
2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	49	<a href="https://www.adler-group.com/investor-relations/corporate-governance/compliance-und-richtlinien">https://www.adler-group.com/investor-relations/corporate-governance/compliance-und-richtlinien</a>
2-18	Leistungsbewertung des höchsten Kontrollorgans	36-39	
2-19	Vergütungspolitik	55-59	
2-20	Prozess zur Bestimmung der Vergütung	55	
2-21	Vergütungsrelationen	69-70	
2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	60-63	



GRI Standard	Angaben	Seite im Bericht	Anmerkungen und Verweise
2-23	Politisches Engagement	18-22	
2-24	Umsetzung des politischen Engagements	49-50	
2-25	Prozesse, um Schaden zu vermeiden	106-116	
2-26	Mechanismen der Beratung und Themenfindung	36-45	
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	48-51	
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	18-22	
2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	18	
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>			
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	18-22	
3-2	Liste der wesentlichen Themen	18-22, 60-63, 64-73	
3-3	Management der wesentlichen Themen	36-54	

GRI Standard	Angaben	Seite im Bericht	Anmerkungen und Verweise
<b>GRI 201: Wirtschaftliche Leistung</b>			
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	88-95	
201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	24-29, 114-115	
<b>GRI 205: Korruptionsbekämpfung</b>			
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	48	
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	48-49	<a href="https://www.adler-group.com/investor-relations/corporate-governance/compliance-und-richtlinien">https://www.adler-group.com/investor-relations/corporate-governance/compliance-und-richtlinien</a>
<b>GRI 207: Steuern</b>			
207-1	Steuerkonzept	186-191	
207-2	Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	186-191	
207-3	Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken	186-191	
207-4	Country-by-Country Reporting (länderbezogene Berichterstattung)	186-191	
<b>GRI 302: Energie</b>			
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	63, 280-284	
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	63, 280-284	
302-3	Energieintensität	283	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	63, 280-284	
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	63	
<b>GRI 303: Wasser und Abwasser</b>			
303-3	Wasserentnahme		Die Adler Group bezieht Wasser nur aus dem öffentlichen Leistungsnetz, gleiches gilt für die Mieter:innen der Adler Group.
303-4	Wasserrückführung		Die Adler Group leitet genutztes Wasser nur in die öffentliche Kanalisation ein, gleiches gilt für die Mieter:innen der Adler Group.
303-5	Wassernutzung	63, 284	
<b>GRI 304: Biodiversität</b>			
304-2	Wesentliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	62	
304-3	Geschützte oder wieder hergestellte natürliche Lebensräume	62	

GRI Standard	Angaben	Seite im Bericht	Anmerkungen und Verweise
<b>GRI 305: Emissionen</b>			
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	283	
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	283	
305-4	Intensität der THG-Emissionen	283	
305-5	Senkung der THG-Emissionen	283, 284	
<b>GRI 306: Abfall</b>			
306-1	Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	284	
306-3	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	284	
306-4	Von Entsorgung umgeleiteter Abfall	284	
306-5	Zur Entsorgung bestimmter Abfall	284	
<b>GRI 307: Umwelt-Compliance</b>			
307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen		Der Adler Group sind keine Vorfälle bekannt, dass gegen Umweltschutzgesetze oder Umweltschutzverordnungen verstoßen worden wäre.
<b>GRI 401: Beschäftigung</b>			
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	67	
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	68	
401-3	Elternzeit	69	
<b>GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz</b>			
403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	72	
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	72	
403-4	Mitarbeiter:innenbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	72	
403-5	Mitarbeiter:innenschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	72	
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter:innen	72	
403-8	Mitarbeiter:innen die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	72	
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	72, 285	
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	72, 285	
<b>GRI 404: Aus- und Weiterbildung</b>			
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	70, 285	
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	70, 285	
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	70, 285	

GRI Standard	Angaben	Seite im Bericht	Anmerkungen und Verweise
<b>GRI 405: Diversität und Chancengleichheit</b>			
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	67, 70-71	
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	68-69,285	
<b>GRI 406: Nichtdiskriminierung</b>			
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	49	
<b>411: Rechte der indigenen Völker</b>			
411-1	Vorfälle, in denen die Rechte der indigenen Völker verletzt wurden		Die Adler Group ist ausschließlich in Deutschland aktiv und bezieht Güter und Dienstleistungen überwiegend aus dem Inland oder aus dem europäischen Ausland. Der Adler Group sind keine Vorfälle bekannt, dass Rechte indigener Völker verletzt worden wären.
<b>GRI 413: Lokale Gemeinschaften</b>			
413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	65-67	
<b>GRI 415: Kundengesundheit und Kundensicherheit</b>			
415-1	Parteispenden		<a href="https://www.adler-group.com/investor-relations/corporate-governance/compliance-und-richtlinien">https://www.adler-group.com/investor-relations/corporate-governance/compliance-und-richtlinien</a>
<b>GRI 416: Kundengesundheit und Kundensicherheit 2016</b>			
416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	64-65	
416-2	Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	286	

# TCFD-Inhaltstabelle

## Umsetzung der TCFD-Empfehlungen

	Governance	Strategie	Risikomanagement	Kennzahlen und Ziele
<b>TCFD Empfehlungen</b>	Unternehmensführung in Bezug auf klimabezogenen Risiken und Chancen	Wesentliche tatsächliche und potenzielle Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Chancen auf das das Geschäft des Unternehmens, Strategie und Finanzplanung	Systematik zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung klimabezogener Risiken	Wesentliche Messgrößen und Ziele zur Bewertung und Management relevanter klimabezogenen Risiken und Chancen
<b>Kapitel im Integrierten Geschäftsbericht 2022</b>	Unternehmensüberblick S. 6-7, Brief des Vorsitzenden des Verwaltungsrats S. 8-11, Nachhaltigkeitspolitik S. 18-33, Corporate Governance Bericht S. 34 -48.	Brief an die Investoren S. 12-15, Nachhaltigkeitspolitik S. 18-33, Prognosebericht S. 105, Risikomanagement und Nachhaltigkeitsrisiken S. 114-115.	Nachhaltigkeitspolitik S. 18-33, Risikomanagement und Nachhaltigkeitsrisiken S. 114-115.	Nachhaltigkeitspolitik S. 18-33, Corporate Governance Bericht, Prinzipien der Corporate Governance S.34, Chancen und Risiken aus Nachhaltigkeit S. 114-115, EPRA Performance Measures S. 280-286.



# Finanzkalender 2023

## Adler Group S.A.

25. Mai 2023	Veröffentlichung Q1 2023 Quartalsmitteilung
29. August 2023	Veröffentlichung Q2 2023 Halbjahres-Finanzbericht
28. November 2023	Veröffentlichung Q3 2023 Quartalsmitteilung
31. Dezember 2023 (vorläufiger Termin)	Veröffentlichung geprüfter Geschäftsbericht 2022

Online-  
Finanzkalender

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

## Impressum

### Koordination:

Investor Relations Adler Group S.A.

### Konzept, Design & Artwork:

**brandcooks GmbH ein Unternehmen der UPWIRE Gruppe**  
Hamburg, Zürich, Kapstadt

### Felix Ernesti

Art Director & Grafikdesigner, Berlin

Der Geschäftsbericht der Gesellschaft wird auf Englisch und auf Deutsch veröffentlicht. Im Fall von Widersprüchen geht die englische Version vor. Beide Versionen des Geschäftsberichts stehen auf dieser Website bereit.

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

**Adler Group S.A.**

55 Allée Scheffer  
2520 Luxemburg  
Großherzogtum Luxemburg

[investorrelations@adler-group.com](mailto:investorrelations@adler-group.com)

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

INTEGRIERTER

GESCHÄFTSBERICHT