

ZWISCHENBERICHT Q3

ZUM 30. SEPTEMBER 2020



/// FINANZKENNZAHLEN

In Mio. EUR		
Gewinn- und Verlustrechnung		
	9M 2020	9M 2019
Nettomieteinnahmen	179,1	187,7
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	159,4	163,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	14,5	-3,5
EBIT	245,6	430,6
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich ¹⁾	136,9	272,5
Konzernergebnis	-362,6	272,5
FFO I	63,6	62,0
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) ¹⁾	0,80	0,78
Bilanz		
	30.09.2020	31.12.2019
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	4.979,8	5.007,3
EPRA NRV (um Firmenwert bereinigt und verwässert) ²⁾⁴⁾	2.290,6	2.206,2
EPRA NRV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt und verwässert) ²⁾⁴⁾	19,65	27,62
LTV in % ³⁾⁴⁾	53,7	49,4
WACD in %	1,95	2,05
Cashflow		
	9M 2020	9M 2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	99,4	70,9
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich ¹⁾	94,3	70,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-297,5	37,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-171,4	37,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	73,4	-76,8
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-73,7	-76,8
Mitarbeiter		
	30.09.2020	31.12.2019
Mitarbeiteranzahl	913	922
Vollzeitäquivalente	839	852

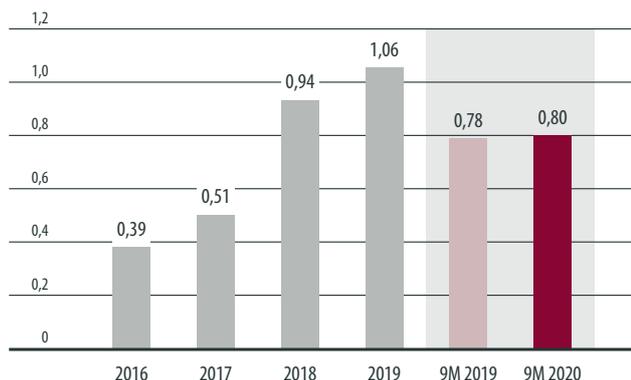
¹⁾ Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

²⁾ Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag zuzüglich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen

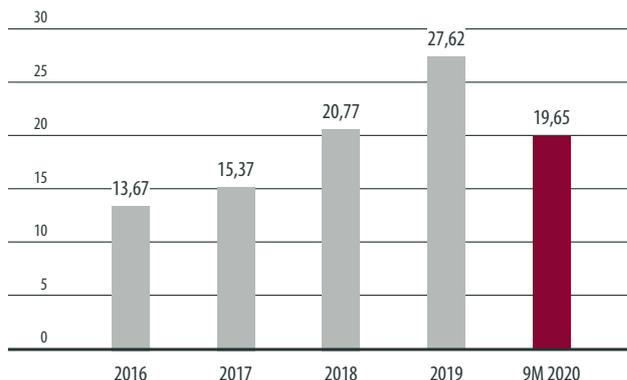
³⁾ Exklusive Wandelanleihen

⁴⁾ Unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung mit Beschlussfassung vom 2. Oktober 2020

FFO I/AKTIE VERWÄSSERT in EUR

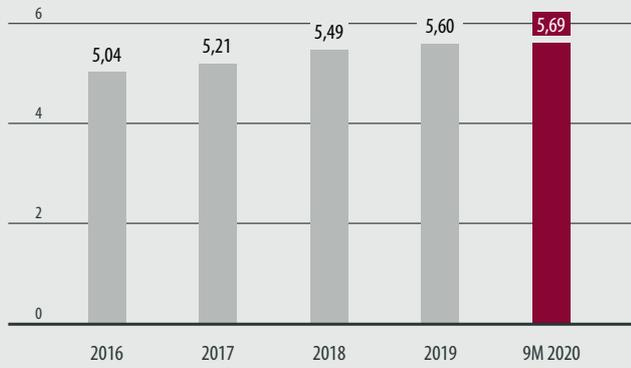


EPRA NRV/AKTIE VERWÄSSERT (OHNE GOODWILL) in EUR

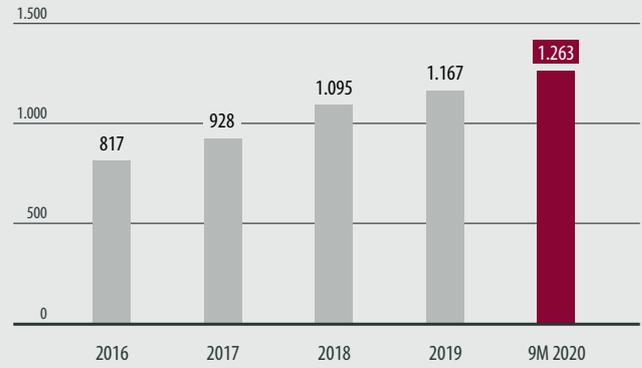


2016 bis 2018 NAV, von 2019 ab NRV entsprechend Revision EPRA

DURCHSCHNITTSMIETE in EUR/qm/Monat

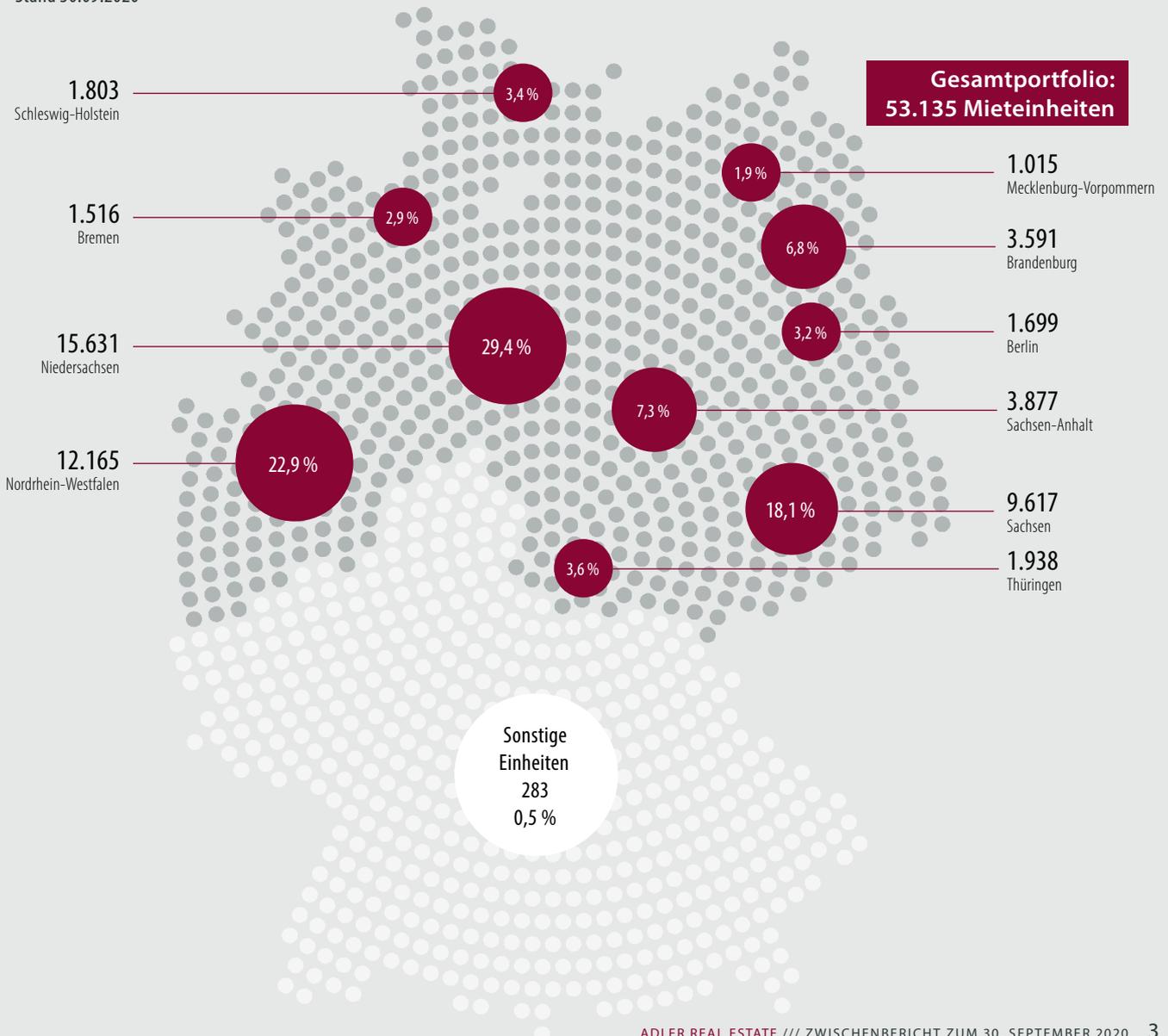


MARKTWERT in EUR/qm



Mieteinheiten

Stand 30.09.2020



/// INHALT

BRIEF DES VORSTANDS	5
PORTFOLIO	8
DIE ADLER-AKTIE	14
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	17
Grundlagen des Konzerns	18
Geschäftsmodell	18
Steuerungssystem	20
Mitarbeiter	20
Forschung und Entwicklung	21
Wirtschaftsbericht	21
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	21
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	22
Chancen- und Risikobericht	23
Prognosebericht	25
Nachtragsbericht	25
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	26
Ertragslage	26
Vermögenslage	32
Finanzlage	36
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2020	39
Konzernbilanz (IFRS) zum 30. September 2020	40
Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020	42
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020	44
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020	46
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. SEPTEMBER 2020	49
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	71
RECHTLICHER HINWEIS	71
GLOSSAR	72
AUF EINEN BLICK	73

/// BRIEF DES VORSTANDS



MAXIMILIAN RIENECKER
Vorstand (CEO) und Mitglied im
Executive Committee



SVEN-CHRISTIAN FRANK
Vorstand (COO) und Mitglied im
Executive Committee

Im Verlauf des Jahres ist die ADLER Real Estate (ADLER) integraler Teil der neuen ADLER Group geworden. Nachdem die ADLER Group, die vormalige ADO Properties S.A., im April 2020 die Mehrheit der Aktienanteile an der ADLER erworben und im Juli 2020 dann auch die Kontrolle über die Consus Real Estate AG übernommen hatte, etablierte sich danach die kombinierte Gruppe als eines der größten börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen in Europa. Auf ihrer Hauptversammlung im September 2020 entschieden dann die Aktionäre der ADO Properties, das Unternehmen in ADLER Group umzubenennen.

Die ADLER Group hat zudem bekannt gegeben, dass sie den Prozess zur Umsetzung eines Beherrschungsabkommens mit ADLER eingeleitet hat, um die Integration weiter zu beschleunigen. Bei der Integration beider Unternehmen wurden aber auch jetzt schon auf Basis eines Dienstleistungsabkommens erhebliche Fortschritte erzielt. Da mit einer engeren Zusammenarbeit umfangreiche Synergien verbunden sind, die zumindest teilweise bei ADLER anfallen, können alle beteiligten Parteien davon profitieren.

Auch als Teil der ADLER Group konzentriert sich ADLER darauf, im operativen Geschäft erfolgreich zu sein und Durchschnittsmiete und Vermietungsstand zu verbessern. Das ist im bisherigen Verlauf des Jahres auch gelungen, wenngleich es in Zeiten von Corona als opportun erschien, auf Mieterhöhungen weitgehend zu verzichten.

Zum operativen Geschäft gehört auch die ständige Überprüfung der Werthaltigkeit der vorhandenen Immobilienbestände und die Portfolio-Optimierung. Um die Qualität des Bestands zu verbessern, hat sich ADLER im dritten Quartal von 5.064 Mieteinheiten getrennt. Dabei handelte es sich überwiegend um Streubestände in kleinen oder mittelgroßen Städten, die nicht mit der Strategie der ADLER Group harmonierten, sich in Zukunft auf wesentliche große Städte in Deutschland zu konzentrieren. Nutzen und Lasten sind zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht übergegangen.

Im Zuge der Integration in die ADLER Group haben sich zudem im Vorstand des Unternehmens Änderungen ergeben. So ist der bisherige Co-CEO Tomas de Vargas Machuca mit Wirkung zum 15. November im gegenseitigen Einvernehmen aus dem Vorstand von ADLER ausgeschieden. Die Position soll nicht wiederbesetzt werden. Wir möchten Tomas de Vargas Machuca an dieser Stelle für seine Arbeit im Vorstand ganz herzlich danken. Er hat maßgeblich dazu beigetragen, die Finanzierung des Unternehmens auf ein wettbewerbsfähiges Niveau zu bringen.

Die ersten neun Monate 2020 waren also äußerst ereignisreich. Wir möchten Ihnen, unseren Aktionären, daher ganz besonders danken, dass Sie ADLER bei all den Veränderungen weiterhin Ihr Vertrauen geschenkt haben.

Mit freundlichen Grüßen


Maximilian Rienecker
CEO


Sven-Christian Frank
COO





/// PORTFOLIO

DAS BESTANDSPORTFOLIO

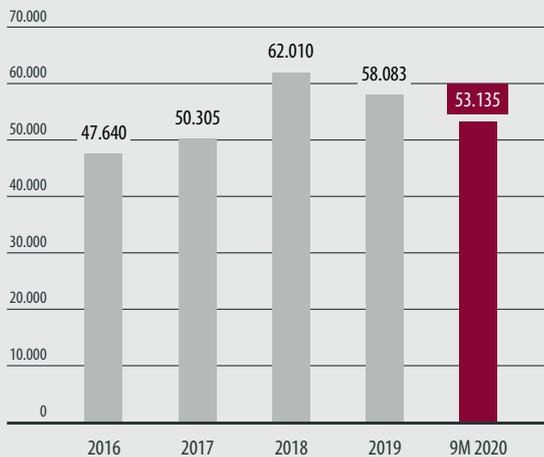
Die Darstellung des Portfolios bezieht sich ausschließlich auf die Wohnungsbestände von ADLER und seiner Konzerngesellschaften einschließlich der BCP.

Ende September 2020 hielt die ADLER Real Estate AG 53.135 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,2 Millionen Quadratmetern. Darin ist der vertraglich vereinbarte, aber noch nicht vollzogene Verkauf von 5.064 Mieteinheiten bereits berücksichtigt. In Summe erbringen die Immobilien eine Jahresnettokaltmiete (einschließlich Parkplätze und sonstige Bereiche) in Höhe von EUR 206,7 Millionen und haben, einschließlich Vorräten, einen Buchwert von EUR 4.980 Millionen. Die regionalen Schwerpunkte sind Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen.

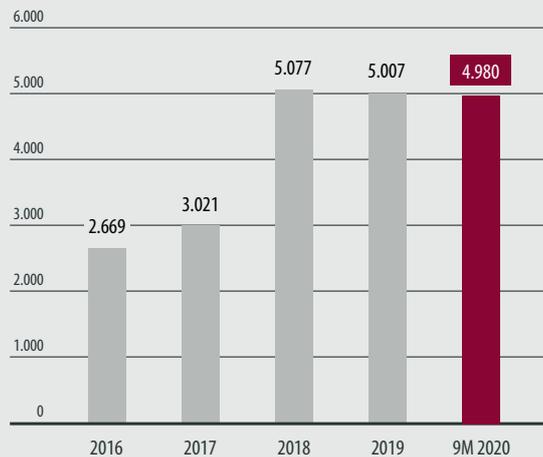
In den für Wohnzwecke gehaltenen Immobilien sind in geringem Umfang Gewerbeeinheiten enthalten. Dabei handelt es sich ausschließlich um Ladenlokale oder Büroeinheiten, wie sie häufig bei innerstädtischen Wohnimmobilien zu finden sind.

ADLER pflegt sein Portfolio im Rahmen eines aktiven Portfolio-Managements. In die ständige Portfoliooptimierung gehen alle Daten ein, die für die Bewertung der Vermögenswerte erheblich sind. Auf dieser Basis wird dann entschieden, in welchem Umfang finanzielle Mittel in Modernisierung, Renovierung und Unterhalt in welche Immobilien investiert werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Wohnungen den Marktstandards entsprechen und so ein hoher Vermietungsstand und die bestmögliche Durchschnittsmiete erzielt werden können. Die wesentlichen externen Markt- und Standortfaktoren sind soziodemografische Trends, erwartbare Veränderungen der Nachfrage, Infrastrukturmaßnahmen aller Art oder auch politische Entscheidungen. Je nach Ergebnis der Portfolioanalysen ergeben sich nach Abstimmung mit den Regionalleitern unterschiedliche Handlungsstrategien – zum Beispiel ein verstärktes Marketing, wenn die Qualität des Objekts in Ordnung ist, die Standortfaktoren hingegen weniger gut ausfallen, oder Investitionen in das Objekt, wenn die Standortfaktoren in Ordnung sind, aber das Objekt selbst nicht. Immobilien geringer Qualität oder in weniger attraktiven Lagen werden zum Verkauf gestellt.

PORTFOLIO
(Investment Properties, in Einheiten)



MARKTWERT INVESTMENT PROPERTIES
(einschließlich Vorräte, in Mio. EUR)



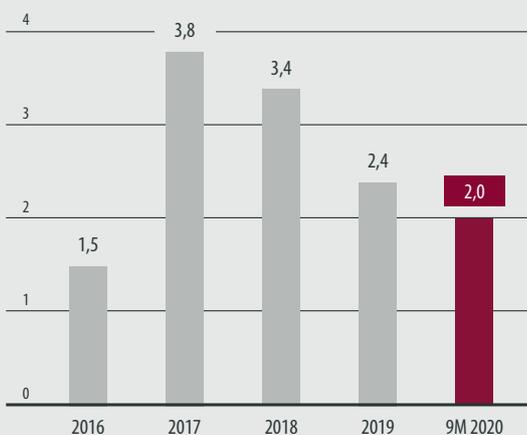
Operative Leistungsdaten – Durchschnittsmiete gesteigert, Leerstand verringert

Am Ende des dritten Quartals 2020 lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat durchschnittlich bei EUR 5,69 und damit um EUR 0,12 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes (EUR 5,57).

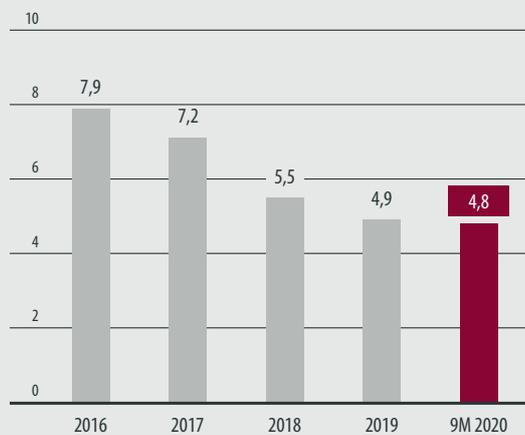
Der Leerstand, der die in Renovierung befindlichen Wohneinheiten unberücksichtigt lässt, erreichte Ende September 2020 4,8 Prozent und verbesserte sich damit im Jahresvergleich um 0,8 Prozentpunkte (30. September 2019: 5,6 Prozent).

Die Nettomieteinnahmen des Wohnungsbestands konnten in den ersten neun Monaten 2020 im Like-for-like-Vergleich um 2,0 Prozent gesteigert werden.

VERÄNDERUNG DER NETTOMIETEINNAHMEN (% , like-for-like)



LEERSTANDSQUOTE (%)



2019/2020 um Wasserstadt Mitte bereinigt

Marktwert gestiegen

Der nach IFRS berechnete Marktwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte zum Berichtszeitpunkt 2020 EUR 4.980 Millionen aus. Am Ende des Vorjahres hatte er EUR 5.007,3 Millionen betragen. Hier macht sich die Veräußerung des Teilportfolios von 5.064 Mieteinheiten bemerkbar. Die Auswirkungen der Coronakrise haben zwar allgemein Unsicherheit ausgelöst und auch zu Wertminderungen bei Gewerbeimmobilien geführt. Wohnimmobilien sind jedoch auch in Zeiten von Corona weiter im Wert gestiegen. Wertsteigernd haben sich zudem die Investitionen in Entwicklungsprojekte und in Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgewirkt. Für Instandhaltung und Modernisierung der Wohneinheiten hat ADLER in den ersten neun Monaten 2020 EUR 72,2 Millionen ausgegeben (9M 2019: EUR 62,1 Millionen). EUR 17,8 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 54,4 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Schwerpunkte in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen

ADLER hält Immobilien überwiegend in Randlagen von Ballungsräumen. Besonders deutlich wird das in Nordrhein-Westfalen, wo sich alle Immobilien im Ruhrgebiet befinden, der unverändert größten Industrie-region Deutschlands. In Niedersachsen konzentrieren sich die Bestände im Wesentlichen auf den Großraum Wolfsburg/Braunschweig, eine traditionell starke Wirtschaftsregion, und auf Wilhelmshaven, eine Region, die vom Wachstum des Tiefwasserhafens und vom größten Stützpunkt der Deutschen Marine an der Nordsee profitiert. In Sachsen und Sachsen-Anhalt liegen die Bestände überwiegend in wachstumsstarken Regionen wie etwa den Einzugsgebieten von Halle, Leipzig, Chemnitz und Dresden.

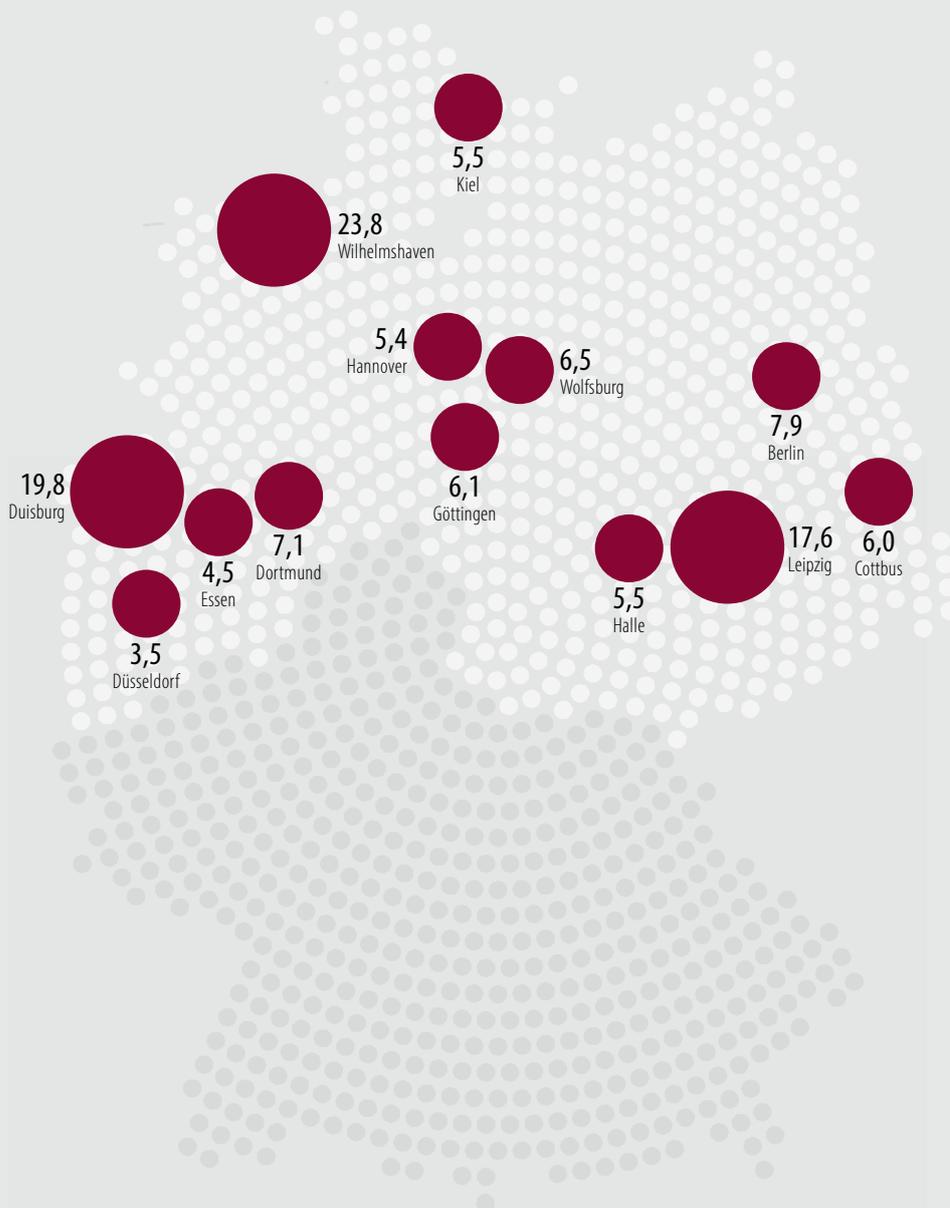
Immobilienbestände am Rande von Ballungsgebieten zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände aus, aber auch durch eine höhere Mietrendite als Immobilien in zentralen Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in den begehrten Lagen der Zentren die Mieten steigen und keine preiswerten Wohnungen mehr zu finden sind, wandert vor allem die preissensible Nachfrage automatisch ins Umland ab.

Top-13-Standorte erwirtschaften mehr als die Hälfte der Mieteinnahmen

Die beschriebene Ausrichtung der Konzentration auf Metropolregionen führt auch dazu, dass die Immobilien, die in den 13 für ADLER wichtigsten Städten liegen, rund 58 Prozent der gesamten Mieteinnahmen erzielen. Unverändert ist Wilhelmshaven der bedeutendste Standort im Konzern, gefolgt von Duisburg, Leipzig, Cottbus, Halle, Dortmund und Berlin. In keiner der Top-13-Städte spielt ADLER eine signifikante Rolle im lokalen Wohnungsmarkt außer in Wilhelmshaven. Dort gehört fast ein Fünftel des örtlichen Wohnungsbestands zum Konzern.

JAHRESNETTOKALTMIETE TOP-13-STANDORTE in Mio. EUR

Stand 30.09.2020



TOP-13-STANDORTE¹⁾

Ort	Marktwert (Mio. EUR)	Marktwert/qm (EUR)	Einheiten	Fläche (1.000 qm)	Annualisierte Nettomiet- einnahmen (Mio. EUR)
Leipzig	444	1.744	4.746	254.629	17,6
Wilhelmshaven	393	970	6.890	405.194	23,8
Duisburg	339	1.111	4.923	305.003	19,8
Berlin	279	2.499	1.699	111.736	7,9
Wolfsburg	150	1.708	1.301	87.614	6,5
Göttingen	144	1.692	1.377	85.238	6,1
Dortmund	139	1.356	1.769	102.251	7,1
Hannover	127	2.011	1.112	63.253	5,4
Kiel	120	1.798	970	66.768	5,5
Düsseldorf	114	3.106	577	36.719	3,5
Halle (Saale)	94	889	1.858	105.892	5,5
Essen	91	1.377	1.043	66.341	4,5
Cottbus	86	782	1.868	110.045	6,0
Top 13	2.520	1.400	30.133	1.800.683	119,4
Gesamt	4.085	1.263	53.135	3.235.377	206,7

Kundenorientierung durch eigenes Property- und Facility-Management

ADLER hat sich in den vergangenen zwei Jahren zu einem integrierten Immobilienkonzern entwickelt, der seinen Mietern alle wesentlichen wohnungsnahen Dienstleistungen über seine Konzerngesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH, ADLER Gebäude Service GmbH und ADLER Energie Service GmbH selbst anbietet. Die Immobilien der BCP werden von der ebenfalls zum Konzern gehörenden RT Facility Management GmbH & Co. KG verwaltet und betreut. Außerdem kümmert sich die Abteilung Vermietung um die Vermarktung freier oder frei werdender Wohnungen.

ADLER erwartet, dass in der weiteren Entwicklung die Mieterzufriedenheit gesteigert und die Fluktuationsrate abgesenkt werden kann. Dazu beitragen soll auch die Verbesserung der Kommunikation mit den Mietern, etwa durch eine zentrale Rufnummer, die Eröffnung von zusätzlichen Mieterbüros oder eine weitere Digitalisierung von Abläufen.

Mietrendite (%)	Leerstandsquote (%)	Veränderung ggü. Vj. (%)	Durchschnittsmiete/Monat/qm (EUR)	Nettomieteinnahmen (like-for-like, %)	Ort
4,0	3,0	-2,0	6,01	4,7	Leipzig
6,1	4,3	-2,8	5,20	2,8	Wilhelmshaven
5,8	1,9	-0,8	5,58	0,7	Duisburg
2,8	1,0	-1,9	6,01	2,9	Berlin
4,3	2,2	0,0	6,41	0,6	Wolfsburg
4,3	1,5	-1,3	6,11	2,4	Göttingen
5,2	1,8	-0,8	5,97	2,8	Dortmund
4,3	1,2	-1,1	7,32	2,8	Hannover
4,6	1,3	0,2	7,05	3,5	Kiel
3,1	1,7	-1,0	8,20	0,6	Düsseldorf
5,8	11,2	0,2	4,94	-0,5	Halle (Saale)
5,0	2,1	-1,8	5,88	3,5	Essen
6,9	5,7	-0,8	4,82	1,3	Cottbus
4,7	3,3	-1,4	5,78	2,4	Top 13
5,1	4,8	-0,8	5,69	2,0	Gesamt

¹⁾ Ohne veräußertes Teilportfolio und neue Projekte in Berlin und Potsdam

Projekte

Neben der Vermietung der Bestandsimmobilien investiert ADLER auch in Modernisierungsprojekte, etwa in die Aufstockung bestehender Wohnanlagen oder in die Errichtung neuer Anlagen. Mit dem Erwerb von drei zusammenhängenden Grundstücken am Rande Berlins nahe dem Flughafen Schönefeld ist die Basis für ein Projekt geschaffen, das Raum für bis zu 2.000 Wohnungen bieten soll. Die Planungen für die Bebauung des Grundstücks in Dresden-Trachau sollen aufgenommen werden, sobald der Bebauungsplan genehmigt ist. Zudem betreibt BCP mehrere Projekte in Nordrhein-Westfalen, darunter auch solche, an denen nur eine Minderheitsbeteiligung gehalten wird. Mit diesen Projekten wird neuer, meist dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Im Neubau werden zudem unmittelbar alle aktuellen Ansprüche an Energieeffizienz und CO₂-Reduktion erfüllt, die im Altbestand häufig kaum oder nur mit hohem Aufwand zu erreichen sind.

/// DIE ADLER-AKTIE

Aktienmärkte wieder auf Niveau vom Jahresanfang

Der deutsche Aktienmarkt hatte gegen Ende des ersten Quartals 2020 einen historischen Einbruch erlitten. Die Coronakrise mit ihren einschneidenden politischen Maßnahmen wie Shutdown, Physical Distancing und Eingriffen in die Bewegungsfreiheit der Menschen in vielen Ländern der Welt erschütterte die Aktienmärkte so stark, dass DAX und SDAX, in dem die Muttergesellschaft ADLER Group notiert ist, innerhalb weniger Tage Wertverluste von mehr als einem Drittel erlebten. Doch schon Ende des ersten Quartals setzte eine Gegenbewegung ein, die im weiteren Verlauf des Jahres anhielt und dazu geführt hat, dass sowohl die ADLER-Aktie als auch der SDAX am Ende des dritten Quartals ihren Ausgangspunkt vom Jahresbeginn wieder erreicht haben. Der DAX hingegen lag noch um rund vier Prozent unter seinem Wert vom Jahresanfang.

Der Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, notierte Ende September sogar gut knapp zwei Prozent höher als am Jahresanfang. Darin dürfte sich zum Teil der Umstand widerspiegeln, dass die Umsatz- und Ertragsentwicklung der Immobilienbranche von der Coronakrise in vergleichsweise geringem Umfang beeinträchtigt worden ist.

Die Entwicklung der ADLER-Aktie folgte im Wesentlichen dem Muster der genannten Indizes: Nach neun Monaten lag der Kurs exakt auf dem Niveau vom Jahresanfang. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass nach dem erfolgreich abgeschlossenen Übernahmeangebot durch die ADO Properties, der heutigen ADLER Group, nur noch knapp sechs Prozent der Aktien im Streubesitz sind. Der Markt für den Handel mit ADLER-Aktien ist daher sehr eng geworden, was mit entsprechenden Auswirkungen auf Transaktionsvolumina und Volatilität einhergeht.

ENTWICKLUNG DES DAX, SDAX, DIMAX UND DER ADLER-AKTIE 2020 | JANUAR 2020 = 100



Aktienbestand gestiegen

Im Zuge des Übernahmeangebots ist der Bestand an Aktien deutlich gestiegen, da für einen großen Teil der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 2016/2021 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde, um die so entstehenden ADLER-Aktien dann in Aktien der ADLER Group umzutauschen. Danach fanden Wandlungen nur noch sporadisch und in geringem Umfang statt. Zum Bilanzstichtag am 30. September 2020 bestand das Eigenkapital der ADLER aus 72.628.083 Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,00 je Aktie. Das waren 1.564.340 Aktien mehr als am Ende des Vorjahres.

Die Aktionärsstruktur hat sich durch das Übernahmeangebot entscheidend verändert: Am 30. September 2020 hielt die ADLER Group 91,93 Prozent der ADLER-Aktien. Da ADLER selbst noch 2,26 Prozent eigene Aktien hielt, machte der Streubesitz nur noch 5,81 Prozent des Gesamtbestands aus. Aufgrund dieser Besitzverhältnisse hat die ADLER Group bereits am 28. April 2020 angekündigt, den Abschluss eines Beherrschungsvertrags einzuleiten mit dem Ziel, den verbliebenen außenstehenden Aktionären von ADLER später ein Angebot auf Erwerb ihrer Aktien zu machen.

Nach Ende des Berichtszeitraums hat ADLER mit der ADLER Group eine Vereinbarung getroffen, 35.107.487 neue Aktien aus dem genehmigten Kapital und die gesamten im eigenen Bestand gehaltenen Treasury-Shares (1.603.232 Stück) im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps zu übertragen. Wenn diese Vereinbarung wirksam wird, was im vierten Quartal des laufenden Jahres zu erwarten ist, wird die ADLER Group rund 96 Prozent der ADLER-Aktien halten. Der Free Float wird dann entsprechend weiter zurückgehen.

Investor Relations neu ausgerichtet

Nach dem erfolgreichen Übernahmeangebot betreibt ADLER nur noch eingeschränkt eigene Investor Relations. Vielmehr sind alle Anstrengungen darauf ausgerichtet, die ADLER Group, das neue, gemeinsame Unternehmen, zu präsentieren. Da gleichzeitig personelle Kontinuität gewährleistet ist, können alle Aktivitäten nahtlos in das gemeinsame Unternehmen übergehen. Gleichwohl wird ADLER, solange das Unternehmen als eigenständige Aktiengesellschaft börsennotiert bleibt, auch weiterhin seinen damit verbundenen Verpflichtungen nachkommen, wozu unter anderem die quartalsweise Berichterstattung gehört.



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



/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

ADLER ist ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Objekten in großen und wachsenden Ballungsräumen Nord-, Ost- und Westdeutschlands sowie deren Außenbezirken und bietet im Hinblick auf Bewertungsgewinne, Leerstandsabbau und Mieterhöhung erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Geschäftsbetrieb und Immobilienbestände der Gruppe sind sämtlich in Deutschland verortet. Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe ist in den vergangenen sechs Jahren durch Akquisitionen von Einzelportfolios oder Anteilen an Immobiliengesellschaften aufgebaut worden.

Das Geschäftsmodell von ADLER ist die langfristige Vermietung von Wohnungen und die Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Es wird ergänzt durch ausgewählte Entwicklungsprojekte vorzugsweise in A-Städten. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, ergänzt oder verändert ADLER sein Wohnimmobiliengeschäft durch An- und Verkäufe, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt. Neu übernommene Vermögenswerte weisen meist anfangs einen höheren Leerstand auf, der nach dem Erwerb durch aktives Asset-Management abgebaut wird. Die zentralen Funktionen im Property-Management obliegen Mitarbeitern aus dem ADLER-Konzern. Dies schließt Aktivitäten des Property-, Facility- und Energie-Managements mit ein, das ADLER über seine Tochtergesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH, ADLER Gebäude Service GmbH und ADLER Energie Service GmbH betreibt. Das Portfolio des Teilkonzerns BCP wird von der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH verwaltet.

An dieser grundsätzlichen Ausrichtung wird sich auch nach der Integration in die neue ADLER Group nichts ändern. In diesem Zusammenhang wurde die ADO Properties S.A. in ADLER Group S.A. (ADLER Group) umbenannt.

Das zur BCP gehörende Gewerbeportfolio passte nicht in das Geschäftsmodell von ADLER. Mittlerweile ist der größte Teil davon in mehreren Transaktionen veräußert worden. Die restlichen Teile sollen bei entsprechenden Opportunitäten verkauft werden. Auch an dieser Ausrichtung wird sich nach Integration in die ADLER Group voraussichtlich nichts ändern.

Wohnimmobilienportfolio

Ende September 2020 hielt ADLER 53.135 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,2 Millionen Quadratmetern. Regionale Schwerpunkte liegen in den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Sachsen.

Das Portfolio von ADLER besteht hauptsächlich aus kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit gut an die Wünsche der Zielgruppe – Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen – angepasst. Auch diese Ausrichtung hält ADLER für wirtschaftlich sinnvoll. Das Angebot wird dem seit geraumer Zeit beobachtbaren Trend gerecht, dass die Zahl der kleineren Haushalte in Deutschland stetig zunimmt. Zudem wird das Risiko von Mietausfällen bei Mietern mit geringem Einkommen dadurch begrenzt, dass sie auf Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen, wenn sie ihre Mietschulden nicht aus eigenem Einkommen begleichen können. Nicht zuletzt fällt auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden, wenn sie Menschen mit besonderem Wohnbedarf eine feste Bleibe verschaffen wollen.

ADLER verwaltet sein Portfolio aktiv. Im Zuge der kontinuierlichen Portfoliooptimierung werden die jeweiligen Besonderheiten der Immobilien genauso bewertet wie die jeweiligen Marktdaten, um die für Investitionen, Wartung und Renovierung benötigten Mittel zu bestimmen. Auf diesem Wege soll sichergestellt

werden, dass die Qualität der Wohnungen dem Marktstandard entspricht und so Vermietungsstand und Mietwachstum verbessert werden. Die wesentlichen externen Faktoren für die Asset- und Kapitalallokation sind soziodemografische Trends, erwartbare Veränderungen der Nachfrage, verschiedene Infrastrukturmaßnahmen und politische Entscheidungen. Je nach Ergebnis der Portfolioanalysen erfolgen regelmäßige Abstimmungen mit den Regionalleitern, um die operative Umsetzung der Handlungsstrategien sicherzustellen (zum Beispiel verstärktes Marketing, wenn die Qualität des Objekts in Ordnung ist, es sich aber an einem ungünstigen Standort befindet, oder Ähnliches). Objekte, die eine niedrige Qualität aufweisen oder sich in einer nicht attraktiven Makroumgebung befinden, werden entsprechend für den Verkauf vorgesehen.

Akquisitionsstrategie

Nach der Integration in die neue ADLER Group wird ADLER keine eigene Akquisitionsstrategie mehr verfolgen, sondern eingebunden sein in die Entscheidungen der neuen Unternehmensgruppe. Bislang galt, dass ADLER den Bestand an Wohnimmobilien durch Zukäufe von Unternehmensanteilen sowie Einzelportfolios oder -assets ausgeweitet hat. Dabei hat ADLER bevorzugt in Wohnimmobilienportfolios mit Marktqualität „Core“ investiert, bei entsprechender Marktgelegenheit auch in Core-Plus-Lagen mittelgroßer Städte oder in Städten wie etwa Berlin oder Leipzig, um an den Wertsteigerungen in solchen Märkten teilzuhaben.

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

Finanzierungsstrategie

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

Bei der Finanzierung der Konzernaktivitäten hielt ADLER bisher aus Überlegungen der Wirtschaftlichkeit und der Risikoabwägung ein Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital für angemessen, das zu einem für das angestrebte Investment-Grade-Rating ausreichenden Loan to Value (LTV) führt. Allerdings ist der LTV nach Entkonsolidierung der ADLER Group im zweiten Quartal 2020 zunächst gestiegen, im dritten Quartal aber wieder zurückgeführt worden. In der Fremdfinanzierung strebte ADLER eine Fälligkeitsstruktur an, die dem langfristigen Charakter der finanzierten Vermögenswerte entspricht. Durch Rückzahlung vorhandener Verbindlichkeiten oder durch Refinanzierung bestehender Finanzierungen zu günstigeren Konditionen hat ADLER in den letzten Jahren zudem die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen deutlich abgesenkt.

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

Um kurzfristig auf etwaige Marktopportunitäten reagieren zu können, hält ADLER mit Zustimmung der Aktionäre genehmigtes und bedingtes Kapital vor, auf das jederzeit zurückgegriffen werden kann.

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

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

Der EPRA NRV löste dabei den EPRA NAV ab. Denn mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 hat die EPRA anstelle des NAV drei neue Kennzahlen entwickelt, den EPRA Net Reinstatement Value (NRV), den EPRA Net Tangible Assets (NTA) und den EPRA Net Disposal Value (NDV), um Veränderungen in den regulatorischen Rahmenbedingungen in Europa Rechnung zu tragen. ADLER hat daher ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV in den Fokus seiner Berichterstattung gerückt, da nennenswerte Verkaufsaktivitäten der gehaltenen Wohnimmobilien wie beim NTA und NDV regelmäßig nur in geringem Umfang relevant sind.

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

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

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

Weitere nichtfinanzielle Kennzahlen hat ADLER in der nichtfinanziellen Berichterstattung veröffentlicht. Diese werden allerdings nicht zum aktiven Management des Unternehmens verwendet. Der Bericht steht auf der ADLER-Website unter https://adler-ag.com/nachhaltigkeit/nichtfinanzielle_berichterstattung/ zur Verfügung.

MITARBEITER

ADLER hat als Konzernholding Vorstandsmitglieder, aber keine Mitarbeiter. Die Aufgaben der zentralen Administration sowie das Bestandsmanagement erfolgen im Konzern weitgehend über die hundertprozentige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH. Die Aufgaben des Asset-Managements werden von der ADLER Wohnen Service GmbH durchgeführt, das Facility-Management von der ADLER Gebäude Service GmbH und das Energie-Management von der ADLER Energie Service GmbH. Die Verwaltung der Bestände der BCP liegt in den Händen der Konzerngesellschaft RT Facility Management GmbH. Die Internalisierung ehemals extern vergebener Aufgaben im Property- und Facility-Management ist mittlerweile abgeschlossen. Ende September 2020 beschäftigte ADLER 913 Voll- und Teilzeitkräfte, nur wenige mehr als zum selben Zeitpunkt des Vorjahres. Der überwiegende Teil der Mitarbeiter ist in den Teilgesellschaften

tätig, die das konzerneigene Property-Management (292 Mitarbeiter) und das Facility-Management (396 Mitarbeiter) betreiben. BCP beschäftigte Ende September 2020 insgesamt 137 Mitarbeiter, die weitestgehend ebenfalls mit operativen Aufgaben betraut sind.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

/// WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

Wegen der weltweiten Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie ist die Leistung der deutschen Wirtschaft in den ersten neun Monaten erheblich zurückgegangen. Nach einem preis- und kalenderbereinigten Minus von 2,3 Prozent im ersten Quartal brach die Wirtschaft im zweiten Quartal infolge der Lock-down-Maßnahmen sogar um 11,3 Prozent ein. Im dritten Quartal setzte zwar eine Erholung ein, das Minus zum vergleichbaren Vorjahresquartal betrug aber immer noch 4,3 Prozent. Auf Basis dieser Entwicklung und unter Berücksichtigung der jüngsten Entscheidungen der Bundesregierung und der Ministerpräsidenten der Länder, zumindest im November erneut weite Teile des öffentlichen Lebens einzuschränken, wird für das Gesamtjahr mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von fünf bis sechs Prozent gerechnet. Deutschland erlebt damit 2020 den stärksten Konjunkturerinbruch der Nachkriegsgeschichte.

Der wirtschaftliche Abschwung spiegelt sich auch in der Inflationsrate wider, die im September mit minus 0,2 Prozent zum zweiten Mal in Folge im negativen Bereich gelegen hat. Vor allem auf Rohöl basierende Produkte sind mit dem weltweiten Konjunkturerinbruch deutlich billiger geworden. Zudem trägt die auf das zweite Halbjahr 2020 befristete Absenkung der Mehrwertsteuer einen großen Teil dazu bei, dass die Lebenshaltungskosten im Schnitt sinken.

Die Immobilienbranche, speziell die Bestandshalter, sind von den krisenhaften Erscheinungen in der Gesamtwirtschaft hingegen nur wenig betroffen. Das zeigt sich an einer unverändert stabilen Entwicklung der durchschnittlichen Mieten, die im September gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit um 1,4 Prozent höher lagen als im Vorjahr – und damit deutlich über der Inflationsrate. Unverändert gilt dabei, dass der Durchschnitt die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen verdeckt. Und im Durchschnitt spiegelt sich auch nicht wider, dass einzelne Unternehmen wie zum Beispiel ADLER im Rahmen des gesamtgesellschaftlichen Ausnahmezustands vorübergehend auf Mieterhöhungen verzichtet haben.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Bundesregierung hat zur Belebung des Konsums und zur Erleichterung der mit den Coronamaßnahmen verbundenen Härten befristet auf das zweite Halbjahr 2020 die Mehrwertsteuer gesenkt. Das bringt auch für Unternehmen der Immobilienbranche einen wirtschaftlichen Vorteil mit sich. Denn Mieten unterliegen nicht der Mehrwertsteuer, entsprechend kann auch die Mehrwertsteuer auf bezogene Leistungen nicht als Vorsteuer angerechnet werden. Unter der Voraussetzung, dass Lieferanten ihre Preise unverändert lassen, sinken also die Aufwendungen für die im zweiten Halbjahr 2020 bezogenen Vorleistungen in der Größenordnung der Steuersenkung.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Das erste Quartal stand im Zeichen der Übernahme durch die ADLER Group und der Aussicht, mit der ADLER Group einen gemeinsamen Konzern aufzubauen, der dann zu den größten im deutschen Markt zählen wird. Die Übernahme wurde im April erfolgreich abgeschlossen.

Damit im Zusammenhang stand die vorzeitige Rückzahlung von Anleihen der ADO Group Ltd. im Februar 2020, die ADLER 2019 erworben hatte und deren wesentliches Vermögen in einer Beteiligung an der ADLER Group bestand. ADLER wurde dadurch zum alleinigen Kapitalgeber der Gesellschaft.

Ebenfalls im Februar 2020 empfahlen Vorstand und Aufsichtsrat in einer rechtlich vorgeschriebenen Stellungnahme den ADLER-Aktionären, das Angebot der ADLER Group anzunehmen. Die von der Deutschen Bank und der UBS eingeholten Fairness Opinions hielten das Angebot für angemessen und fair. Der geplante Zusammenschluss sei im besten Interesse von ADLER.

Am 6. März 2020 gab die ADLER Group bekannt, dass am Ende der ersten Angebotsfrist rund 83 Prozent der ADLER-Aktien zum Umtausch gegen Aktien der ADLER Group eingereicht worden sind.

Ende März 2020 wurde Martin Billhardt gerichtlich zum neuen Mitglied des Aufsichtsrats bestellt und vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25. März zu seinem Vorsitzenden gewählt.

Ebenfalls am 25. März 2020 kündigte die ADLER Group ein öffentliches Übernahmeangebot in bar für alle ausstehenden WESTGRUND-Aktien an. Ziel des Angebots war es, die Unternehmensstrukturen zu vereinfachen.

Am 30. März 2020 wurde Maximilian Rienecker vom Verwaltungsrat der ADLER Group zum Co-CEO der ADLER Group ernannt.

Am 9. April 2020 gab die ADLER Group bekannt, dass nach Abschluss des freiwilligen Übernahmeangebots insgesamt knapp 92 Prozent der ADLER-Aktien (ohne eigene Aktien der ADLER) zum Umtausch in Aktien der ADLER Group eingereicht worden sind.

Am 28. April 2020 teilte die ADLER Group mit, den Abschluss eines Beherrschungsvertrags einleiten zu wollen. Ziel sei auch, den verbliebenen außenstehenden Aktionären von ADLER nach Abschluss eines derartigen Vertrags ein Angebot zum Erwerb ihrer Aktien zu unterbreiten.

Am 25. Juni 2020 gab die ADLER Group bekannt, dass nach Ende der erweiterten Annahmefrist des öffentlichen Übernahmeangebots für alle ausstehenden WESTGRUND-Aktien 1,36 Prozent der Aktien eingereicht worden sind. Die ADLER Group hat damit ihren mittelbaren und unmittelbaren Anteilsbesitz an der WESTGRUND auf insgesamt 98,2 Prozent erhöht.

Am 29. Juni 2020 gab die ADLER Group die Entscheidung bekannt, die Kontrolle über den Immobilienentwickler Consus Real Estate AG übernehmen zu wollen. ADLER ist damit Teil einer Immobiliengruppe geworden, die eine eigene Entwicklungspipeline zum Aufbau der Bestände an Mietwohnungen nutzen kann.

Am 30. August 2020 gab ADLER bekannt, Teile der Verbindlichkeiten gegenüber der Muttergesellschaft ADLER Group durch Eigenkapital im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps gemäß Ermächtigungsbeschluss vom 15. Oktober 2015 abzulösen. Ein Teilbetrag in Höhe von bis zu EUR 500 Millionen der Forderung aus dem bestehenden Gesellschafterdarlehen soll als Sacheinlage eingebracht werden.

Am 18. September 2020 hat ADLER eine Vereinbarung zum Verkauf von 5.064 Mieteinheiten geschlossen. Die Transaktion dient dazu, das Portfolio zu bereinigen und die Bilanz durch Schuldenabbau zu stärken. Der Übergang von Rechten und Pflichten wird voraussichtlich noch im laufenden Geschäftsjahr 2020 erfolgen.

Am 29. September 2020 hat die Hauptversammlung der ADO Properties S.A. beschlossen, das Unternehmen in ADLER Group S.A. umzubenennen. Die ADLER Real Estate AG ist damit Teil der neuen ADLER Group, die an die Unternehmensgeschichte von ADLER anknüpft.

Am 2. Oktober 2020 hat ADLER beschlossen, das Kapital durch Nutzung des genehmigten Kapitals um 35.107.487 Aktien zu erhöhen und die neuen Aktien sowie die vorhandenen Treasury-Shares (1.603.232 Stück) an die ADLER Group im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps zu transferieren. Im Gegenzug bringt die ADLER Group einen Teilbetrag ihrer Forderungen aus einem Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. EUR 500 Millionen in ADLER ein. Die Transaktion soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Am 2. November 2020 hat ADLER bekannt gegeben, dass Tomas de Vargas Machuca mit Wirkung zum 15. November 2020 im gegenseitigen Einverständnis aus dem Vorstand der ADLER Real Estate AG ausscheidet.

/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat die ADLER Real Estate AG ausführlich in ihrem Geschäftsbericht 2019 berichtet und diese Berichterstattung bereits zum ersten und zweiten Quartal 2020 ergänzt. Seitdem hat sich die Einschätzung der Chancen und Risiken in einigen Aspekten leicht verändert.

Nach Inkrafttreten des Business Combination Agreements zwischen ADLER und ADO Properties S.A. (heute: ADLER Group S.A.) sind bereits umfangreiche Maßnahmen umgesetzt worden, um eine einheitliche Struktur zu entwickeln und die unterschiedlichen Aktivitäten dort, wo es wirtschaftlich sinnvoll erscheint, zu bündeln. Chancen ergeben sich aber nicht nur daraus, dass in einer größeren Struktur Kosten eingespart werden. Sie ergeben sich auch durch mögliche mittelfristig bessere Finanzierungsbedingungen oder dadurch, dass größere Unternehmen gefragtere Arbeitgeber sind, weil sie eine größere Vielfalt von beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Oder dadurch, dass im Einkauf von Waren und Dienstleistungen größere Mengen abgenommen und durch einen zentralen Einkauf bessere Preise erzielt werden können.

Die drei in Wechselwirkung stehenden, signifikanten Risiken der ADLER – „Refinanzierungsrisiko“, „Verschlechterung des Unternehmensratings“ und „Reputationsrisiko am Kapitalmarkt“ – werden mit Blick auf die Zukunft als sehr bedeutend für ADLER angesehen. Sollte das Rating sinken, könnte dies eine wesentliche Auswirkung auf Refinanzierungen und die Reputation der ADLER am Kapitalmarkt haben. ADLER wurde am 23. April 2020 erneut mit einem Unternehmensrating von BB durch Standard & Poor's bewertet. Das sich auf die ADLER auswirkende Rating der Muttergesellschaft, der ADLER Group S.A., von BB wurde am 29. Juni 2020 bestätigt. Dabei geht Standard & Poor's davon aus, dass die Verschuldung plus Eigenkapital der neuen ADLER Group S.A. (Konzern) in den nächsten zwölf Monaten zwischen 51 Prozent und 53 Prozent beträgt. Der Verschuldungsgrad zum EBITDA soll das 16- bis 18-Fache ausweisen, während der EBITDA-Zinsdeckungsgrad zwischen 2,0 und 2,3 liegt. Bei einer Verschlechterung dieser Zahlen und Schwierigkeiten, anstehende Schulden vorzeitig zu refinanzieren, bestünde darüber hinaus ein Risiko der Verschlechterung des Unternehmensratings. Am 10. November 2020 hat die ADLER Group S.A. eine unbesicherte sechsjährige Anleihe mit einem festen Kupon von 2,75 Prozent erfolgreich platziert. Aufgrund des starken Recovery-Ratings der Anleihen und der hohen Vermögensbasis von ADLER Group S.A. werden die Anleihen bei Standard & Poor's mit BB+ bewertet. Wenngleich das Zinsniveau der Europäischen Zentralbank niedrig bleibt, sind Zinserhöhungstendenzen am Kapitalmarkt und bei Geschäftsbanken zu beobachten. Gründe sind die höhere Risikoversorge der Banken und die zunehmende Risikoaversion der Geschäftsbanken und institutionellen Investoren.

Die noch ausstehende Forderung gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin, ist mit einem Zahlungsziel auf Ende 2020 verlängert worden. ADLER sieht die Forderung als besichert an. Das Forderungsausfallrisiko stellt dennoch ein mögliches Risiko dar.

Ende 2019 wurden 75 Prozent der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Düsseldorf-Gerresheim, durch die BCP an einen Investor veräußert. Die Zahlung der ersten Kaufpreisrate ist erfolgt. Die drei folgenden Kaufpreisteilbeträge sind jeweils von der Erreichung von Meilensteinen bzw. Genehmigungen und Entwicklungsstufen der Projektentwicklung Gerresheim abhängig, deren Eintritt sich zeitlich verzögern könnte. Dadurch entstünden ggf. längere Wartezeiten bei der Bezahlung des Kaufpreises.

Die Verfassungsmäßigkeit des vom Berliner Senat verfügten Mietendeckels steht unverändert infrage. Bis zum Zeitpunkt einer höchstrichterlichen Entscheidung bleibt daher ungewiss, ob die vom Berliner Senat verfügten Maßnahmen zur Einschränkung von Mieterhöhungen oder gar Absenkungen bestehender Mieten rechtmäßig sind oder nicht. In jedem Fall ist dieser Effekt für ADLER allerdings gering, da nur 3,2 Prozent des gesamten Immobilienbestands in Berlin liegen und von Mietkürzungen davon wiederum nur ein kleiner Teil betroffen ist.

Im Zusammenhang mit der Coronapandemie hatte die Bundesregierung verfügt, dass Mieter, die wegen der politischen Entscheidungen Einkommenseinbußen erleiden, ihre Miete von April bis Juni 2020 stunden dürfen. Da die Bundesregierung diese Maßnahme nicht verlängert hat, sind hier keine weiteren Risiken in Bezug auf einen kontinuierlichen Liquiditätszufluss für ADLER zu erwarten. Die Mieter hatten von dieser Möglichkeit gegenüber ADLER ohnehin nur vereinzelt Gebrauch gemacht. Der weitere Anstieg von Coronainfektionen und der erneute Teil-Lockdown von wirtschaftlichen Betrieben im November 2020 wird sich wohl nur zeitlich verzögert auf die Wirtschaftsleistung in Deutschland auswirken. ADLER geht jedoch von keinen unmittelbaren großen Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft aus.

/// PROGNOSEBERICHT

Über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr 2020 hat ADLER im Geschäftsbericht 2019 ausführlich berichtet und diese Erwartungen auch mit dem Bericht zum ersten Halbjahr bestätigt. Dabei fand bereits Berücksichtigung, dass sich die Aussichten für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus deutlich verschlechtert haben.

Davon aber ist die Immobilienbranche nur unwesentlich betroffen. Gleichwohl hat die Mobilität abgenommen und auch die Spielräume für Mietanpassungen sind begrenzt. Insgesamt kann die Immobilienbranche daher 2020 zwar wohl nicht mit Wachstum, aber dennoch mit weitgehender Stabilität von Einnahmen und Ertrag rechnen.

ADLER sieht aufgrund der geschäftlichen Entwicklung in den ersten neun Monaten keine Veranlassung, die im März 2020 mit dem Geschäftsbericht für 2019 veröffentlichten Prognosen für Mieteinnahmen und FFO I zu ändern. ADLER rechnet 2020 unverändert bei einem im Vergleich zum Vorjahr kleineren Bestand an Mieteinheiten mit leicht rückläufigen Nettomieteinnahmen und FFO I, wobei die Nettomieteinnahmen voraussichtlich in der Größenordnung von EUR 240 bis 245 Millionen und die FFO I im Bereich von EUR 75 bis 80 Millionen liegen werden. ADLER hat sich entschieden, die Prognosen für den LTV nicht mehr weiterzuführen, da ADLER zusammen mit ADO Properties und Consus Real Estate in der neuen ADLER Group aufgeht, für die eine solche Prognose auf konsolidierter Basis zur Verfügung gestellt wird.

/// NACHTRAGSBERICHT

Am 2. Oktober 2020 hat ADLER beschlossen, das genehmigte Kapital im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps, den die Gesellschaft am 30. August 2020 bekannt gegeben hat, in Höhe von EUR 35.107.487,00 auszuüben und das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft entsprechend zu erhöhen. Die dafür notwendige Sachkapitalerhöhung soll mit Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre unter teilweiser Ausnutzung des nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft bestehenden genehmigten Kapitals erfolgen. Die ADLER Group als Mehrheitsgesellschafterin soll allein für die neu auszugebenden Aktien zeichnungsberechtigt sein. Außerdem wurde beschlossen, die 1.603.232 eigenen Aktien der Gesellschaft (ca. 2,2 Prozent des Grundkapitals) zum Preis von EUR 13,62 pro Aktie an die ADLER Group zu übertragen. Im Gegenzug hat die ADLER Group einen Teilbetrag ihrer Forderung aus dem bestehenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. EUR 500 Millionen in ADLER eingebracht.

Am 2. November 2020 hat ADLER bekannt gegeben, dass Tomas de Vargas Machuca zum 15. November 2020 im gegenseitigen Einvernehmen aus dem Vorstand der ADLER Real Estate AG ausscheidet. Die Position soll nicht wiederbesetzt werden.

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

/// ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

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

In Mio. EUR	9M 2020	9M 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	268,2	277,9
– davon Nettomieteinnahmen	179,1	187,7
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-108,9	-114,0
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	159,3	163,9
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	490,3	411,6
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-475,8	-415,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	14,5	-3,5
Personalkosten	-32,7	-30,4
Sonstige betriebliche Erträge	5,8	5,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-57,6	-35,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	160,3	334,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-4,1	-4,3
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	245,6	430,6
Finanzergebnis	-41,2	-94,4
Ergebnis aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen ¹⁾	-1,1	0,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)¹⁾	203,2	336,4
Ertragsteuern	-66,3	-63,9
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich¹⁾	136,9	272,5
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich ¹⁾²⁾	-499,5	0,0
Konzernergebnis	-362,6	272,5

¹⁾ Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

²⁾ 9M 2020 Konzernergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ADLER Group

Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung wegen geringerem Immobilienbestand rückläufig

In den ersten neun Monaten 2020 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 268,2 Millionen. Das waren 3,5 Prozent weniger als im Vorjahr (9M 2019: EUR 277,9 Millionen). Die Nettomieteinnahmen machten EUR 179,1 Millionen aus und lagen damit um 4,6 Prozent unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (9M 2019: EUR 187,7 Millionen). Diese Entwicklung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass das Gewerbeportfolio der BCP in den ersten neun Monaten 2019 noch zu den Mieteinnahmen beigetragen hatte, dies aber 2020 nur noch in geringem Umfang der Fall war, weil der überwiegende Teil im Verlauf des Jahres 2019 veräußert und übertragen worden ist. In gewissem Umfang gilt das auch für die rund 3.700 Mieteinheiten, deren Verkauf im Zuge der Portfoliobereinigung im Laufe des ersten Quartals 2019 wirksam geworden war. Ein geringer gegenläufiger Effekt war damit verbunden, dass Anfang 2020 einige fertiggestellte Mieteinheiten aus den Projekten Wasserstadt Mitte in Berlin und Grafental in Düsseldorf in den Bestand übernommen worden sind und seitdem zu den Mieteinnahmen beitragen.

Ein positiver Effekt auf die Erträge und Nettomieteinnahmen ergab sich auch dadurch, dass die durchschnittlich kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat zum Berichtszeitpunkt den Wert des vergleichbaren Vorjahresstichtags um EUR 0,12 übertraf und EUR 5,69 erreichte.

Der Leerstand, der die in Renovierung befindlichen Wohneinheiten unberücksichtigt lässt, erreichte Ende September 2020 4,8 Prozent und verbesserte sich damit im Jahresvergleich um 0,8 Prozentpunkte (30. September 2019: 5,6 Prozent).

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich aus den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten und den Aufwendungen für die Instandhaltung zusammen. Sie haben in den ersten neun Monaten 2020 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um 4,5 Prozent auf EUR 108,9 Millionen abgenommen. Hier macht sich der Rückgang in der Zahl der Mieteinheiten bemerkbar.

Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ergab sich in den ersten neun Monaten 2020 ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 159,3 Millionen, 2,8 Prozent weniger als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres (9M 2019: EUR 163,9 Millionen).

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien positiv

Die Erträge und Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien stammen im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Entwicklungsprojekts und verschiedener kleinerer Gewerbeportfolios der BCP. Aus diesen Veräußerungen resultierte ein Ergebnisbeitrag von EUR 14,5 Millionen.

Bewertungsgewinne deutlich niedriger als im Vorjahr

Ende September 2020 haben die Marktbewertungen der Investment Properties ein Ergebnis von EUR 160,3 Millionen erbracht (9M 2019: EUR 334,6 Millionen). Die Auswirkungen der Coronakrise haben zwar allgemein Unsicherheit ausgelöst, Wertminderungen aber nur bei den Gewerbeobjekten der BCP bewirkt. Sie beliefen sich auf insgesamt EUR 21,5 Millionen. Im Hinblick auf die Bewertung von Wohnimmobilien lassen sich aber zurzeit keine wesentlichen Auswirkungen durch die Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus erkennen. Hier ergaben sich in den ersten neun Monaten positive Bewertungseffekte in Höhe von insgesamt EUR 181,8 Millionen.

Personalaufwand nimmt weiter zu

Der Personalaufwand machte in den ersten neun Monaten 2020 EUR 32,7 Millionen aus und ist damit gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (9M 2019: EUR 30,4 Millionen) um 7,6 Prozent gestiegen. Hier wirkt sich aus, dass die Zahl der Mitarbeiter im Verlauf des Jahres 2019 im Zuge der Neuausrichtung zu einem integrierten Immobilienkonzern kräftig angestiegen ist und seitdem auf etwa unverändertem Niveau verharrt. Zudem hat es 2020 Sonderzahlungen im Rahmen des Zusammenschlusses mit der ADLER Group gegeben. ADLER beschäftigte zum Stichtag 30. September 2020 insgesamt 913 Mitarbeiter und damit nur wenig mehr als ein Jahr zuvor.

Sonstige betriebliche Aufwendungen durch Einmaleffekte geprägt

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich in den ersten neun Monaten 2020 auf EUR 57,6 Millionen (9M 2019: EUR 35,1 Millionen). Die Steigerung geht im Wesentlichen darauf zurück, dass im Zuge des Erwerbs der ADO Group und des darauffolgenden Übernahmeangebots der ADLER Group umfangreiche einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen angefallen sind. Ansonsten enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen vor allem die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen, Aufwendungen für den EDV-Bedarf, die Wertminderungen von Forderungen und die Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit.

EBIT durch Bewertungsgewinne beeinflusst

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für die ersten neun Monate 2020 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 245,6 Millionen (9M 2019: EUR 430,6 Millionen). Der Rückgang gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum erklärt sich im Wesentlichen dadurch, dass die Bewertungsgewinne geringer ausgefallen sind als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Finanzergebnis verbessert

Das Finanzergebnis erreichte in den ersten neun Monaten 2020 ein Minus von EUR 41,2 Millionen und fiel damit deutlich besser aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (9M 2019: minus EUR 94,4 Millionen). In dieser Entwicklung spiegeln sich die insgesamt günstigeren Finanzierungskonditionen wider, die ADLER im Verlauf der letzten Jahre für seine Verbindlichkeiten erzielen konnte. Allerdings sind auch einige Sondereffekte im Finanzergebnis enthalten. So ergaben sich einmalige Finanzerträge aus der Ablösung der Anleihen der ADO Group von EUR 30,6 Millionen, die dazu führten, dass ADLER alleiniger Kapitalgeber der Gesellschaft wurde. Positive Erträge resultierten auch daraus, dass nach Entkonsolidierung der ADLER Group der Marktwert der Beteiligung sowie der gehaltenen Wandelschuldverschreibungen gestiegen ist (EUR 36,7 Millionen). Einmalige Aufwendungen ergaben sich aus Transaktionskosten für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung (EUR 26,1 Millionen).

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug in den ersten neun Monaten 2020 EUR 203,2 Millionen, in den ersten neun Monaten des Vorjahres hatte es EUR 336,4 Millionen ausgemacht. In den ersten neun Monaten 2020 ergab sich ein Ertragsteueraufwand in Höhe von EUR 66,3 Millionen, im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres war ein Steueraufwand von EUR 63,9 Millionen angefallen. Der Ertragsteueraufwand geht überwiegend auf latente Steuerverbindlichkeiten zurück.

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen belief sich im Zeitraum der ersten neun Monate 2020 auf EUR 136,9 Millionen (9M 2019: EUR 272,5 Millionen). Aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen, die ausschließlich die ADLER Group umfassen, resultierte ein Ergebnis nach Steuern in Höhe von minus EUR 499,5 Millionen. Hier schlägt sich nieder, dass der relevante Transaktionspreis zum Erwerbszeitpunkt deutlich höher gelegen hat als zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung – eine Entwicklung, die auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Coronapandemie auf die Börsenkurse insgesamt gesehen werden muss. Damit erreichte das Konzernergebnis in den ersten neun Monaten 2020 minus EUR 362,6 Millionen (9M 2019: EUR 272,5 Millionen), wovon minus EUR 392,4 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens entfielen (9M 2019: EUR 209,2 Millionen).

Segmentberichterstattung

In der Segmentberichterstattung unterscheidet ADLER nach den Segmenten Bestand und Sonstiges.

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

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

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

ADLER-Konzern	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	9M 2020	9M 2019	9M 2020	9M 2019	9M 2020	9M 2019
In Mio. EUR						
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	758,4	689,4	0,1	0,1	758,5	689,5
– davon Vermietung	268,1	277,9	0,1	0,0	268,2	277,9
– davon Verkäufe	490,3	411,6	0,0	0,0	490,3	411,6
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	160,3	334,6	0,0	0,0	160,3	334,6
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	245,5	430,5	0,1	0,1	245,6	430,6
Ergebnis aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen ¹⁾	-1,1	0,2	0,0	0,0	-1,1	0,2
Finanzergebnis	-41,3	-94,5	0,1	0,1	-41,2	-94,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)¹⁾	203,1	336,2	0,1	0,2	203,2	336,4

¹⁾ Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

Funds from Operations I (FFO I) verbessert

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

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

In Mio. EUR	9M 2020	9M 2019
Konzernergebnis	-362,6	272,5
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich ¹⁾	136,9	272,5
+ Finanzergebnis	62,6	94,4
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	41,2	94,4
+ Ertragsteuern	64,6	63,9
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	66,3	63,9
+ Abschreibungen	4,4	4,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	4,1	4,3
– Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	160,3	334,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	160,3	334,6
– Ergebnis aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-1,1	0,2
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich ¹⁾	-1,1	0,2
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	-390,1	100,3
+/- Einmal- und Sondereffekte	535,0	28,3
Bereinigtes EBITDA	144,9	128,6
– Zinsaufwand FFO	42,2	50,8
– Laufende Ertragsteuern	4,3	3,8
+ Substanzwahrende Investitionen	3,1	1,8
– Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	38,0	13,8
FFO I	63,6	62,0
Zahl der Aktien, unverwässert ²⁾	71.024.851	69.460.511
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,89	0,90
Zahl der Aktien, verwässert ³⁾	79.879.195	79.879.195
FFO I je Aktie (verwässert)	0,80	0,78

¹⁾ Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

²⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 71.024.851 (Vorjahr: 69.460.511)

³⁾ Zuzüglich der angenommenen Wandlung der Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 8.854.344 (Vorjahr: 10.418.684)

Die Einmal- und Sondereffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR	9M 2020	9M 2019
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	35,7	15,4
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	498,8	9,3
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,5	3,6
Summe Einmal- und Sondereffekte	535,0	28,3

In den Einmal- und Sondereffekten wird innerhalb der Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten unter anderem auch der Verlust aus der Entkonsolidierung der ADLER Group in Höhe von TEUR 497.527 bereinigt.

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO In Mio. EUR	9M 2020	9M 2019
Finanzerträge	80,3	9,2
Finanzaufwendungen	-142,9	-103,6
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich)	-62,6	-94,4
Anpassungen		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	10,0	10,7
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	24,1	12,1
Sonstige Effekte	-13,7	20,8
Zinsaufwand FFO	-42,2	-50,8

Im Berichtszeitraum wurden insbesondere das negative Finanzergebnis der ADLER Group aus dem ersten Quartal 2020, Bewertungseffekte von Finanzanlagen und Ausleihungen, Erträge aus der Ausbuchung von finanziellen Verbindlichkeiten aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung der Anleihen der ADO Group sowie Währungseffekte im Rahmen der sonstigen Effekte bereinigt.

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich in den ersten neun Monaten 2020 FFO I in Höhe von EUR 63,6 Millionen, EUR 1,6 Millionen oder 2,6 Prozent mehr als im Vorjahr (9M 2019: EUR 62,0 Millionen). Je Aktie errechneten sich auf unverwässerter Basis zum 30. September 2020 FFO I in Höhe von EUR 0,89. Auf verwässerter Basis (ausgegebene Aktien abzüglich eigener Anteile zuzüglich der Aktien, die aus der angenommenen Wandlung der ausstehenden Wandelanleihen entstehen können) ergaben sich FFO I in Höhe von EUR 0,80.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	30.09.2020		31.12.2019	
		In % der Bilanzsumme		In % der Bilanzsumme
Langfristige Vermögenswerte	5.538,2	88,0	5.288,7	49,5
– davon Investment Properties	4.914,5	78,1	4.920,0	46,1
Kurzfristige Vermögenswerte	393,9	6,3	554,4	5,2
– davon Vorräte	65,3	1,0	87,3	0,8
– davon Zahlungsmittel	78,6	1,2	237,4	2,2
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	357,3	5,7	4.838,6	45,3
Aktiva	6.289,4	100,0	10.681,7	100,0
Eigenkapital	1.412,2	22,5	3.547,9	33,2
– davon Grundkapital	72,6	1,2	71,1	0,7
– davon Rücklagen	270,2	4,3	282,9	2,6
– davon Bilanzgewinn	701,1	11,1	1.093,5	10,2
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	375,4	6,0	2.102,0	19,7
Langfristige Verbindlichkeiten	4.402,7	70,0	4.928,5	46,1
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0	122,2	1,1
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.051,9	32,6	2.327,8	21,8
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.181,1	18,8	2.002,1	18,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	442,9	7,0	377,9	3,6
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	187,2	3,0	157,7	1,5
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	31,6	0,5	1.827,4	17,1
Passiva	6.289,4	100,0	10.681,7	100,0

Zum Berichtszeitpunkt wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 6.289,4 Millionen aus, gut 40 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 10.681,7 Millionen). Der Rückgang geht nahezu ausschließlich auf die Entkonsolidierung der ADLER Group zurück.

Investment Properties leicht verringert

Die Investment Properties wurden Ende September 2020 mit EUR 4.914,5 Millionen ausgewiesen, zu Jahresbeginn waren es EUR 4.920,0 Millionen. Die Investment Properties verringerten sich durch Wertminderungen der noch bei BCP vorhandenen Gewerbeimmobilien aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus und durch die Veräußerung von 5.064 Mieteinheiten im Zuge der Portfoliooptimierung. Dem standen Wertsteigerungen in nahezu gleicher Höhe gegenüber, die aus aktivierten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Baukosten bei den Entwicklungsprojekten und positiven Marktwertveränderungen bei den Wohnimmobilien resultierten. In den ersten neun Monaten wurden darüber hinaus Anzahlungen für Grundstücke im Rahmen von Entwicklungsprojekten geleistet, welche mit Baubeginn im zweiten Quartal 2020 aus den sonstigen langfristigen Vermögenswerten in die Investment Properties umgegliedert wurden.

Bereits im dritten Quartal 2019 war ein verbindliches Sale and Purchase Agreement über den Verkauf von 75 Prozent der Anteile an einer Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf abgeschlossen worden, das zum Ende des ersten Quartals 2020 wirksam geworden war. Nach Eingang einer Teilzahlung weist ADLER zum Bilanzstichtag langfristige Forderungen gegen die Erwerber in Höhe von EUR 132,6 Millionen aus, deren Erfüllung nach einem vorab definierten Zahlungsplan entsprechend des Baufortschritts der Projektentwicklung vereinbart ist. Die verbleibende Beteiligung von 25 Prozent wird mit EUR 52,0 Millionen unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen. In Höhe von EUR 63,7 Millionen besteht zudem ein Darlehen gegenüber dem assoziierten Unternehmen. Die betreffenden Investment Properties, die zum 31. Dezember 2019 unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten (EUR 375,0 Millionen) bzw. zur Veräußerung gehaltenen Schulden (EUR 127,5 Millionen) ausgewiesen worden waren, sind bereits im ersten Quartal 2020 abgegangen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 393,9 Millionen aus, EUR 160,5 Millionen weniger als zu Jahresbeginn. Die Veränderung ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass Zahlungsmittel im entsprechenden Umfang dafür genutzt wurden, die Verbindlichkeiten aus Anleihen der ADO Group zurückzuführen. Die kurzfristigen Vermögenswerte enthalten im Umfang von EUR 58,4 Millionen Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte, deren vollständige Bezahlung aber im gegenseitigen Einverständnis mehrfach aufgeschoben worden war. Die Restforderungen sollen nunmehr im Geschäftsjahr 2020 beglichen werden. Die Forderungen sind mit einem marktüblichen Zinssatz versehen und besichert.

Der Zahlungsmittelbestand erreichte am 30. September 2020 EUR 78,6 Millionen.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte enthalten am Ende des dritten Quartals im Wesentlichen die Immobilien aus dem Portfolioverkauf von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die zum Teil im Zuge eines Asset-Deals und zum Teil im Zuge eines Share-Deals veräußert worden sind und für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen.

Eigenkapital und Eigenkapitalquote wegen Entkonsolidierung rückläufig

Das Eigenkapital betrug Ende September 2020 EUR 1.412,2 Millionen. Der Rückgang gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres (EUR 3.547,9 Millionen) geht im Wesentlichen auf das negative Konzernergebnis zurück und darauf, dass der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter im Zuge der Entkonsolidierung der ADLER Group stark zurückgegangen ist. Die Eigenkapitalquote erreichte 22,5 Prozent. Ende 2019 hatte sie 33,2 Prozent ausgemacht.

Verbindlichkeiten verringert

Die langfristigen Verbindlichkeiten machten Ende September 2020 EUR 4.402,7 Millionen aus und nahmen damit gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres deutlich ab (EUR 4.928,5 Millionen). Die kurzfristigen Verbindlichkeiten hingegen nahmen auf EUR 442,9 Millionen zu (31. Dezember 2019: EUR 377,9 Millionen). Bei den langfristigen Verbindlichkeiten sind ehemalige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen ersetzt worden – im Wesentlichen, weil die Bridge-Finanzierung zum Erwerb der ADO Group durch eine entsprechende Finanzierung der ADLER Group abgelöst wurde. Zudem wurden bei der BCP mit der Veräußerung der Gewerbeimmobilien auch die damit verbundenen Verbindlichkeiten abgelöst. Im dritten Quartal waren zudem einige langfristige Verbindlichkeiten in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umzugliedern.

Die zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten beliefen sich am Ende des dritten Quartals 2020 auf EUR 31,6 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 1.827,4 Millionen). Zum damaligen Zeitpunkt war die ADLER Group noch als aufgegebenen Geschäftsbereich im Konzernabschluss enthalten.

Loan to Value (LTV) besser als Prognose

ADLER errechnet den LTV – wie in der Branche üblich – als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, ausgewählte Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzüglich zur Veräußerung gehaltener Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen der ADLER. Am Ende des dritten Quartals erreichte der LTV ohne Berücksichtigung der noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 53,7 Prozent und liegt damit besser als die frühere, mittlerweile wegen der Integration in die ADLER Group aufgegebenen Zielsetzung (gemäß Prognosebericht im Geschäftsbericht 2019 mit ca. 55 Prozent).

In Mio. EUR	30.09.2020	31.12.2019
Wandelanleihen	109,2	124,2
+ Anleihen	2.082,6	2.429,5
+ Bankverbindlichkeiten	1.368,2	2.159,8
+ Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen ¹⁾	179,6	-
- Zahlungsmittel	78,6	237,4
= Nettofinanzverbindlichkeiten	3.661,0	4.476,1
- Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden ²⁾	814,3	502,0
= Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	2.846,7	3.974,1
Investment Properties	4.914,5	4.920,0
+ Vorräte	65,3	87,3
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	13,4	25,3
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	103,4	59,1
+ Nettovermögenswerte der ADLER Group (aufgegebener Geschäftsbereich) ³⁾	0,0	2.709,3
= Immobilienvermögen	5.096,6	7.801,0
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	55,9	50,9
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	53,7	49,4

¹⁾ Die Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen, welche zum 30. September 2020 insgesamt EUR 679,6 Mio. (lang- und kurzfristig) betragen haben, wurden aufgrund der im Konzernanhang dargestellten Ereignisse nach dem Bilanzstichtag um EUR 500,0 Mio. reduziert (Sachkapitalerhöhung und Übertragung eigener Aktien im Zusammenhang mit der Einbringung eines Teils des Gesellschafterdarlehens der ADLER Group in Höhe von EUR 500,0 Mio.)

²⁾ Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 58,4 Mio. (Vorjahr: EUR 56,3 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ohne ADLER Group in Höhe von EUR 357,3 Mio. (Vorjahr: EUR 429,5 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 6,5 Mio. (Vorjahr: EUR 6,5 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 69,6 Mio. (Vorjahr: EUR 14,7 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 354,0 Mio. (Vorjahr: EUR 122,5 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden ohne ADLER Group in Höhe von EUR 31,6 Mio. (Vorjahr: 127,6 Mio.)

³⁾ Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4.409,1 Mio.) abzüglich zur Veräußerung bestimmter Schulden in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.699,8 Mio.) der ADLER Group

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) lagen am 30. September 2020 bei 1,95 Prozent (31. Dezember 2019: 2,05 Prozent).

Net Reinstatement Value (EPRA NRV)

Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2020 hat die EPRA anstelle des NAV drei neue Kennzahlen entwickelt, den EPRA Net Reinstatement Value (NRV), den EPRA Net Tangible Assets (NTA) und den EPRA Net Disposal Value (NDV), um Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen in Europa Rechnung zu tragen. ADLER rückt daher ab dem Geschäftsjahr 2020 den NRV in den Fokus der Berichterstattung, da nennenswerte Verkaufsaktivitäten der gehaltenen Wohnimmobilien wie beim NTA und NDV regelmäßig nur in geringem Umfang relevant sind. Ein wesentlicher Unterschied des NRV zum früheren NAV liegt in der Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer der gehaltenen Immobilien. Sie wurde für Zwecke der Immobilienbewertung in Abzug gebracht, ist aber wieder hinzuzurechnen, da eine Veräußerung gerade nicht erwartet wird.

Der verwässerte und um den Goodwill bereinigte EPRA NAV erreichte am Ende des dritten Quartals EUR 2.290,6 Millionen. Je Aktie entspricht das einem Wert von EUR 19,65.

In Mio. EUR	30.09.2020	31.12.2019
Eigenkapital	1.412,2	3.547,9
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-375,4	-2.102,0
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.036,8	1.445,9
Effekt aus der Ausübung von Wandelanleihen	107,6	122,2
Verwässertes Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.144,4	1.568,1
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	531,0	517,1
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	1,7	6,3
Grunderwerbsteuer auf Investment Properties	280,5	280,8
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	3,4	4,7
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1,0	-1,4
EPRA NRV (verwässert)	1.960,0	2.375,6
Firmenwert – Synergien	-169,4	-169,4
Beschlossene Sachkapitalerhöhung ¹⁾	500,0	-
Bereinigter EPRA NRV (verwässert)	2.290,6	2.206,2
Anzahl der Aktien, verwässert ^{1);2)}	116.589.914	79.879.195
EPRA NRV je Aktie (verwässert)	24,54	29,74
Bereinigter EPRA NRV je Aktie (verwässert)	19,65	27,62

¹⁾ Am 2. Oktober 2020 wurde eine Sachkapitalerhöhung im Zusammenhang mit der Einbringung eines Teils des Gesellschafterdarlehens der ADLER Group in Höhe von EUR 500,0 Mio. beschlossen (siehe Darstellung im Konzernanhang zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag). Auf Basis eines Aktienkurses von EUR 13,62 erhöht sich unter Berücksichtigung der Übertragung eigener Aktien (1.603.232) die Anzahl der verwässerten Aktien von 79.879.195 um 36.710.719 auf 116.589.914

²⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 71.024.851 (Vorjahr: 69.460.511) zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 8.854.344 (Vorjahr: 10.418.684)

FINANZLAGE

In Mio. EUR	9M 2020	9M 2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	99,4	70,9
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich ¹⁾	94,3	70,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-297,5	37,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-171,4	37,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	73,5	-76,8
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-73,7	-76,8
Konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds	-413,7	0,0
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-0,2	-0,2
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	-7,9	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	624,9	77,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	78,6	108,8

¹⁾ Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

In den ersten neun Monaten 2020 war der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowohl im fortgeführten Geschäftsbereich als auch im aufgegebenen Geschäftsbereich ADLER Group durch umfangreiche, einmalige Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen belastet. Diese Aufwendungen standen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der ADLER Group an die ADLER und der Vorbereitung der Zusammenführung beider Unternehmen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit profitierte andererseits von der Veräußerung der Vorratsimmobilien.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich in den ersten neun Monaten 2020 ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 297,5 Millionen, der im Wesentlichen auf den Erwerb von Finanzanlagen durch die ADLER Group vor Entkonsolidierung (Erhöhung der Beteiligung an der Consus) sowie auf Investitionen in den Immobilienbestand (Investment Properties) zurückzuführen ist. Gegenläufig hat sich insbesondere die Veräußerung einer Projektentwicklung der BCP ausgewirkt.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultierte in den ersten neun Monaten 2020 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 73,5 Millionen. Der Mittelzufluss ist im Wesentlichen bedingt durch die Aufstockung des Brückenkredits, welchen die ADLER zum Erwerb der ADO Group aufgenommen hatte, die Aufnahme mehrerer kurzfristiger Kredite bei der ADLER Group sowie durch die Veräußerung von Anteilen an Tochtergesellschaften der ADLER Group an Minderheitsgesellschafter. Zu Beginn des zweiten Quartals 2020 wurde dieser Brückenkredit zurückgezahlt und im Rahmen einer Umschuldung durch ein Darlehen von der ADLER Group ersetzt. Zuletzt hat die Aufnahme von Bankdarlehen durch Immobilienobjektgesellschaften den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit positiv beeinflusst. Gegenläufig haben sich insbesondere die Rückzahlungen der Unternehmensanleihen der ADO Group sowie die planmäßigen Zins- und Tilgungszahlungen ausgewirkt.

Am 30. September 2020 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 78,6 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 237,4 Millionen).

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns werden aufgrund der Weiterentwicklung der bestehenden Immobilienportfolios, der erfolgreich in die Wege geleiteten Neuausrichtung des Konzerns, der im Rahmen der neuen Konzernzugehörigkeit – trotz temporären Anstiegs des LTV – stabilen Finanzierungsstruktur und der langfristig gesicherten Finanzierung als positiv eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung sind dadurch vorhanden.





/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 30. September 2020

In TEUR	30.09.2020	31.12.2019
Aktiva	6.289.397	10.681.677
Langfristige Vermögenswerte	5.538.190	5.288.676
Firmenwerte	169.439	169.439
Immaterielle Vermögenswerte	541	584
Sachanlagen	22.608	19.348
Investment Properties	4.914.543	4.920.008
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	111.020	79.524
Anteile an assoziierten Unternehmen	68.383	23.432
Sonstige Finanzanlagen	111.037	56.603
Sonstige langfristige Vermögenswerte	134.179	17.783
Latente Steueransprüche	6.440	1.955
Kurzfristige Vermögenswerte	393.876	554.355
Vorräte	65.308	87.308
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.037	31.987
Ertragsteueransprüche	3.530	4.643
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	218.365	193.002
Zahlungsmittel	78.636	237.415
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	357.331	4.838.646

In TEUR	30.09.2020	31.12.2019
Passiva	6.289.397	10.681.677
Eigenkapital	1.412.196	3.547.857
Grundkapital	72.628	71.064
Eigene Anteile	-1.603	-1.603
	71.025	69.461
Kapitalrücklage	319.486	309.337
Gewinnrücklagen	-49.316	-26.438
Währungsumrechnungsrücklage	-5.517	0
Bilanzgewinn	701.080	1.093.506
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.036.758	1.445.865
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	375.438	2.101.992
Langfristige Schulden	4.402.732	4.928.486
Pensionsrückstellungen	1.114	4.092
Verbindlichkeiten für latente Steuern	464.215	439.856
Sonstige Rückstellungen	3.130	3.148
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	122.249
Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.051.906	2.327.846
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.181.080	2.002.136
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	677.428	0
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	23.859	29.159
Kurzfristige Schulden	442.915	377.916
Sonstige Rückstellungen	505	12
Ertragsteuerschulden	31.197	15.960
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	109.150	1.947
Verbindlichkeiten aus Anleihen	30.683	101.612
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	187.156	157.708
Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	2.215	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.480	37.380
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	61.529	63.297
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	31.554	1.827.418

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. September 2020

In TEUR	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	268.221	277.935	88.536	90.527
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-108.854	-114.006	-34.456	-39.123
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	159.367	163.929	54.080	51.404
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	490.312	411.648	32.876	32.775
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-475.775	-415.161	-27.981	-27.390
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	14.537	-3.513	4.895	5.385
Personalkosten	-32.706	-30.396	-10.081	-10.112
Sonstige betriebliche Erträge	5.746	5.442	242	1.254
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-57.594	-35.174	-12.738	-11.082
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	160.276	334.605	39.778	182.028
Abschreibungen und Wertminderungen	-4.051	-4.339	-1.212	-2.380
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	245.575	430.554	74.965	216.497
Finanzerträge	78.193	9.239	3.950	3.882
Finanzaufwendungen	-119.439	-103.611	-20.617	-31.306
Ergebnis aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen ¹⁾	-1.102	248	-1.737	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)¹⁾	203.227	336.430	56.560	189.073
Ertragsteuern	-66.329	-63.960	-9.079	-30.451
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich¹⁾	136.898	272.470	47.481	158.622
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich ¹⁾	-499.527	0	0	0
Konzernergebnis	-362.629	272.470	47.481	158.622
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0	0	0
Latente Steuern OCI	0	0	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-5.517	-88	-7.083	-89
Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	1.335	-2.246	31	-1.031
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	-4.182	-2.334	-7.052	-1.120
Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	132.716	270.136	40.429	157.502
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-572.347	0	0	0
Gesamtergebnis	-439.631	270.136	40.429	157.502

In TEUR	9M 2020	9M 2019	Q3 2020	Q3 2019
Übertrag Gesamtergebnis	-439.631	270.136	40.429	157.502
Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens ¹⁾	105.342	209.178	36.977	111.686
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	31.556	63.292	10.504	46.936
Vom Konzernergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-392.426	209.178	36.977	111.686
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	29.797	63.292	10.504	46.936
Vom Gesamtergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	101.160	206.844	29.925	110.566
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	31.556	63.292	10.504	46.936
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-420.821	206.844	29.925	110.566
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	-18.810	63.292	10.504	46.936
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	1,49	3,04	0,52	1,62
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	1,38	2,70	0,48	1,43
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	-5,57	3,04	0,52	1,62
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	-4,89	2,70	0,48	1,43

¹⁾ Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. September 2020

In TEUR	9M 2020	9M 2019
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	-234.252	430.554
+ Abschreibungen und Wertminderungen	4.426	4.339
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-160.276	-334.605
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	507.695	6.018
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-2.503	-195
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	355.484	-360.554
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-390.972	336.449
+ Zinseinzahlungen	1.462	865
+ Erhaltene Dividenden	0	248
+/- Steuerzahlungen	-3.624	-7.997
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	77.440	75.122
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	22.000	-4.213
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	99.440	70.909
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	94.340	70.909
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	5.100	0
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-14.235	-29.843
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	0	162.030
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-166.056	-157.985
+ Veräußerung von Investment Properties	84.848	77.993
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-2.664	-5.040
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	9	299
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-41.299	-11.281
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	16.913	15.064
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	11.058	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-186.059	-1.988
+ Einzahlungen aus der Rückzahlung langfristiger Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	500
- Auszahlungen für langfristige Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	-12.500
= Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	-297.485	37.249
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-171.379	37.249
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-126.106	0

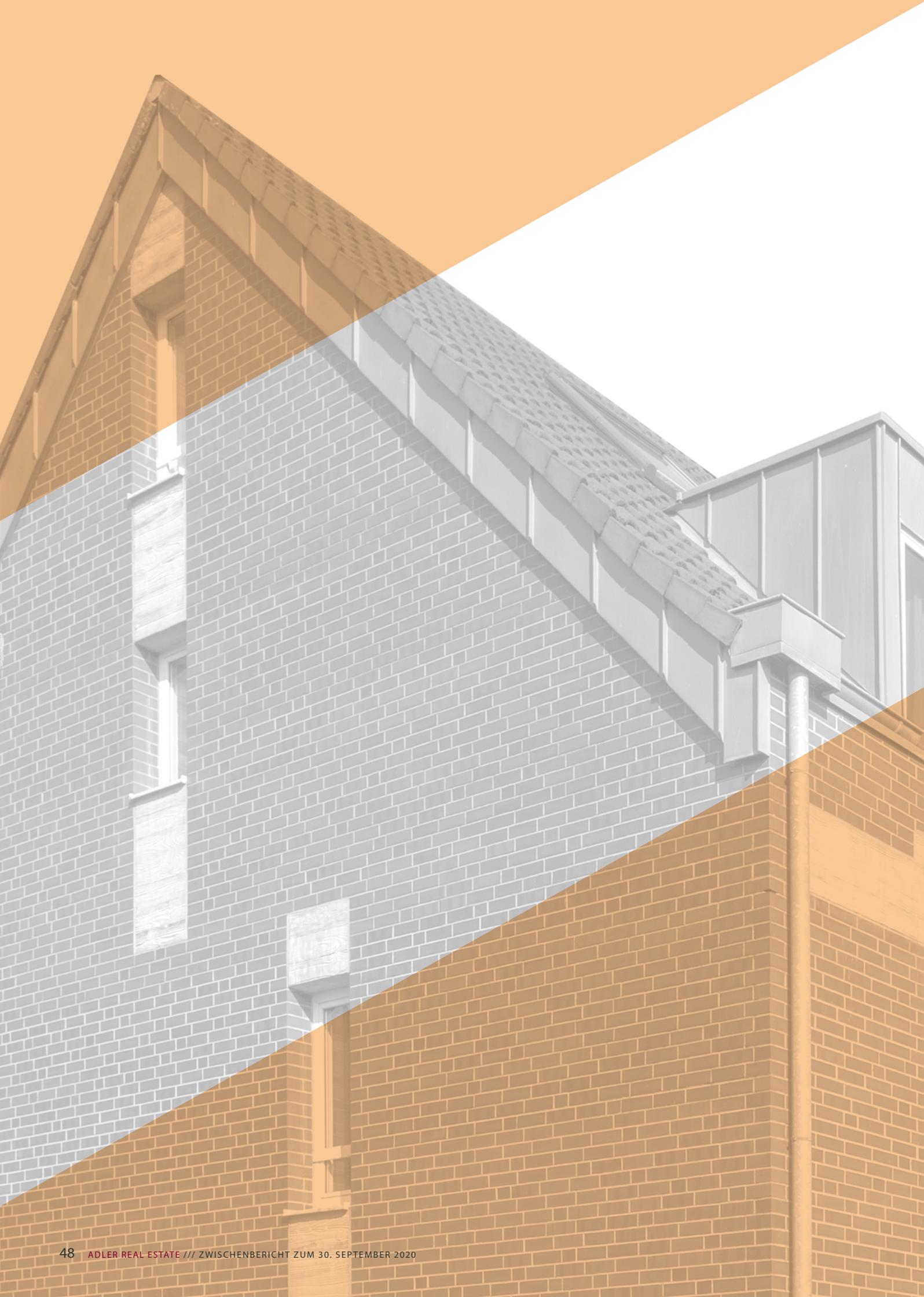
In TEUR	9M 2020	9M 2019
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-4.065	0
- Auszahlungen für den Erwerb eigener Aktien (inklusive Erwerbsnebenkosten)	0	0
- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	42.926	-91.538
- Gewinnausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0
- Gewinnausschüttungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
- Auszahlung für den Erwerb und die Rückzahlung von Wandelanleihen	0	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	0	400.000
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-316.935	-315.177
- Auszahlung für Ausgabekosten von Schuldtiteln	0	-5.599
- Zinsauszahlungen	-66.277	-63.179
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	450.409	65.192
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-1.100.883	-63.862
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-2.288	-1.676
- Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-1.104	-978
+/- Ein-/Auszahlungen aus der Aufnahme/Tilgung von Darlehen und Ausleihungen von verbundenen Unternehmen	1.071.696	0
= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	73.479	-76.817
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-73.691	-76.817
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	147.170	0
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	624.973	77.655
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-163	-210
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus der Währungsumrechnung	-7.886	0
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	-413.722	0
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	99.440	70.909
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	-297.485	37.249
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	73.479	-76.817
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	78.636	108.786
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	78.636	108.786
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. September 2020

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2019	71.064	-2.583	309.233
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	-847
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Übertragung eigener Anteile	0	980	951
Wandlung Wandelanleihen	0	0	1
Stand zum 30.09.2019	71.064	-1.603	309.338
Stand zum 01.01.2020	71.064	-1.603	309.337
Konzernergebnis	0	0	0
Entnahmen aus Rücklagen	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	-6.419
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Übertragung eigener Anteile	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	1.564	0	16.568
Stand zum 30.09.2020	72.628	-1.603	319.486

Gewinn- rücklagen	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-3.264	88	842.888	1.217.426	362.205	1.579.631
0	0	209.178	209.178	63.292	272.470
-2.245	-88	0	-2.333	0	-2.333
0	0	0	0	0	0
0	0	0	-847	-90.735	-91.582
0	0	0	0	271	271
0	0	12.279	14.210	0	14.210
0	0	0	1	0	1
-5.509	0	1.064.345	1.437.635	335.033	1.772.668
-26.438	0	1.093.506	1.445.865	2.101.992	3.547.857
0	0	-392.426	-392.426	29.797	-362.629
0	0	0	0	0	0
1.335	-5.517	0	-4.182	0	-4.182
-24.213	0	0	-24.213	-48.510	-72.723
0	0	0	-6.419	-1.707.841	-1.714.260
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	18.132	0	18.132
-49.316	-5.517	701.080	1.036.758	375.438	1.412.196



/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE
KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS
ZUM 30. SEPTEMBER 2020



/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. SEPTEMBER 2020

ALLGEMEINE ANGABEN

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (nachfolgend: ADLER) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Berlin, Joachimsthaler Straße 34. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 180360 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2020 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind. Der Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernkapitalflussrechnung, Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und ausgewählten erläuternden Anhangangaben, berücksichtigt insbesondere auch die Anforderungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

In Übereinstimmung mit IAS 34.41 greifen wir bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses in größerem Umfang auf Schätzverfahren und Annahmen zurück als bei der jährlichen Berichterstattung. ADLER hat die Bewertung der Investment Properties an die veränderten Marktverhältnisse angepasst. Sonstige Änderungen von Schätzungen und Annahmen während der laufenden Zwischenberichtsperiode mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich nicht. ADLER erwartet zurzeit vor dem Hintergrund der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Krise aufgrund seines Geschäftsmodells keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf.

Die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO wurde zum 31. Dezember 2019 aus den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten in die nach der At-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile umgliedert, da die Entscheidung zur Veräußerung nicht weiter aufrechterhalten wurde. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 10. Dezember 2019 hat ADLER beherrschenden Einfluss über die ADO Group Ltd., Tel Aviv/Israel, (ADO Group) und damit auch über die ADLER Group S.A. (vormals ADO Properties S.A.), Senningerberg/Luxemburg, (ADLER Group) erlangt. Die Erstkonsolidierung erfolgte aus Vereinfachungs- und Wesentlichkeitsüberlegungen auf den 31. Dezember 2019. Da ADLER am 9. April 2020 seinen beherrschenden Einfluss über die ADLER Group infolge des Vollzugs des erfolgreichen Übernahmeangebots der ADLER Group wieder verloren hat, sind die Vermögenswerte und Schulden der ADLER Group, welche bis zum Bilanzstichtag am 31. März 2020 im Rahmen von IFRS 5 (aufgegebener Geschäftsbereich) unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten bzw. Schulden ausgewiesen wurden, zu Beginn des zweiten Quartals 2020 wieder abgegangen.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung weist in den jeweiligen Positionen nur den fortgeführten Geschäftsbereich aus, während der aufgegebenen Geschäftsbereich aggregiert in jeweils einer Summe (Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich und Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich) dargestellt wird. Hinsichtlich der Konzernkapitalflussrechnung wird für die Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit jeweils ausgewiesen, in welcher Höhe sie auf den fortgeführten und auf den aufgegebenen Geschäftsbereich entfallen.

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

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

Im Geschäftsjahr 2020 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2020 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen angewandt:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective Date ¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU ¹⁾
Amend. IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020	01.01.2020
Amend. Rahmenkonzept	Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	01.01.2020	01.01.2020
Amend. IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020	01.01.2020
Amend. IFRS 16	Erleichterungen für Covid-19-bedingte Mietkonzessionen	01.06.2020	01.06.2020

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

Amendment IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit

Wesentlichkeit wird wie folgt definiert: Wenn vernünftigerweise zu erwarten ist, dass das Weglassen, die fehlerhafte Abbildung oder Verschleierung von Informationen die Entscheidungen eines primären Adressaten basierend auf einem Mehrzweckabschluss und den darin enthaltenen Finanzinformationen über ein Unternehmen beeinflussen, sind diese Informationen wesentlich. Es wird klargestellt, dass Informationen, die die Entscheidung eines Adressaten beeinflussen könnten, nicht unbedingt gefordert sind, wenn sie sehr unwahrscheinlich sind. Es wird ergänzt, dass die Wesentlichkeit der Informationen nicht an deren Einfluss auf Entscheidungen aller möglichen Adressaten, sondern nur der primären Adressaten festgelegt wird. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Amendment Rahmenkonzept – Aktualisierung der Verweise auf das Rahmenkonzept

Mit einer Überarbeitung des Rahmenkonzepts wurden Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards (u. a. IFRS 2, IFRS 3, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37 und IAS 38) herausgegeben. Die Änderungen, die Aktualisierungen darstellen, haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Amendment IFRS 3 – Definition eines Geschäftsbetriebs

Die Änderungen beinhalten eine angepasste Definition eines Geschäftsbetriebs zur Klarstellung der zugehörigen drei Elemente. Anlass für die Änderung waren Unsicherheiten zum Vorliegen eines Geschäftsbetriebs bei Erwerb. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da die sich hieraus ergebenden Klarstellungen der Definition eines Geschäftsbetriebs bei ADLER schon bisher beachtet wurden.

Amendment IFRS 16 – Erleichterungen für Covid-19-bedingte Mietkonzessionen

Die Änderungen beinhalten ein Wahlrecht für den Leasingnehmer, unter bestimmten Voraussetzungen Covid-19-bedingte Mietkonzessionen nicht als Modifikation abzubilden. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Tochterunternehmen werden nach den Vorschriften des IFRS 10 in den Konzernabschluss einbezogen. Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen eine Beherrschung durch den Konzern vorliegt. Eine Beherrschung über ein Beteiligungsunternehmen liegt vor, wenn der Konzern direkt oder indirekt die Entscheidungsmacht aufgrund von Stimmrechten oder anderen Rechten über ein Konzernunternehmen hat, an positiven und negativen variablen Rückflüssen aus dem Konzernunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsmacht beeinflussen kann. Diese Merkmale müssen kumulativ erfüllt sein.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem der Konzern die Beherrschung über sie erlangt. Sie werden entkonsolidiert zu dem Zeitpunkt, zu dem die Beherrschung endet.

Gesellschaften, auf die der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, werden als assoziierte Unternehmen unter Anwendung der At-equity-Methode nach IAS 28 bilanziert. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn eine Gesellschaft des Konzerns direkt oder indirekt mindestens 20 Prozent, aber nicht mehr als 50 Prozent der Stimmrechte hält.

Darüber hinaus verweisen wir bezüglich der Konsolidierungsgrundsätze auf unsere Ausführungen im Geschäftsbericht 2019, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 230 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2019: 433), die vollkonsolidiert werden, und fünf Gesellschaften, die nach der At-equity-Methode bilanziert werden (zum 31. Dezember 2019: sechs).

Die MountainPeak Trading Limited, Zypern, wurde im ersten Quartal 2020 auf die ADLER Real Estate AG verschmolzen.

Infolge des im dritten Quartal 2019 abgeschlossenen verbindlichen Sale and Purchase Agreements über den Verkauf einer Projektentwicklung der Brack Capital Properties N.V., Amsterdam/Niederlande (BCP), in Düsseldorf, ist zum Ende des ersten Quartals 2020 die vollkonsolidierte Gesellschaft Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Düsseldorf, abgegangen. Im Rahmen des vereinbarten Share-Deals hat BCP 25 Prozent der Anteile an dieser Gesellschaft behalten und eine Übergangskonsolidierung durchgeführt. Die verbliebene Beteiligung wird unter Anwendung der At-equity-Methode als assoziiertes Unternehmen nach IAS 28 im Konzernabschluss ausgewiesen.

Am 15. Dezember 2019 haben ADLER und die ADLER Group (vormals ADO Properties) ein Business Combination Agreement geschlossen, nach dem die ADLER Group ADLER im Rahmen eines öffentlichen Übernahmeangebots erwerben soll. Am 9. April 2020 ist das Übernahmeangebot der ADLER Group an die Aktionäre der ADLER erfolgreich abgeschlossen worden. Die ADLER Group teilte mit, dass 91,93 Prozent der ADLER-Aktien zum Umtausch in Aktien der ADLER Group eingereicht worden sind. ADLER hat daher Anfang April 2020 seinen beherrschenden Einfluss wieder verloren und eine Entkonsolidierung der ADLER Group samt ihrer 198 Tochtergesellschaften durchgeführt. Die Entkonsolidierung erfolgte vereinfachend auf den 1. April 2020. Insbesondere aufgrund des auch im Zuge der Covid-19-Pandemie deutlich gesunkenen Börsenkurses der ADLER Group zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung hat sich ein Entkonsolidierungsverlust ergeben, welcher sich wie folgt zusammensetzt:

In TEUR	1. April 2020
Abgang der Vermögenswerte der ADLER Group	-4.498.680
Abgang der Schulden der ADLER Group	1.866.193
Abgang der Anteile nicht beherrschender Gesellschafter der ADLER Group	1.757.186
Beizulegender Zeitwert der verbleibenden Beteiligung an der ADLER Group	319.423
Beizulegender Zeitwert der Wandelschuldverschreibungen der ADLER Group	58.157
Beizulegender Zeitwert der Forderungen gegen die ADLER Group	145
Umbuchung sonstiges Ergebnis reklassifizierbar der ADLER Group	48
Ergebnis aus der Entkonsolidierung der ADLER Group	-497.527

Der Entkonsolidierungsverlust wurde im Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich ausgewiesen. Auf die Beteiligung an der ADLER Group entfällt davon ein anteiliger Verlust in Höhe von TEUR 218.920. Aufgrund der Entkonsolidierung der ADLER Group hat sich der Finanzmittelfonds in der Konzernkapitalflussrechnung um TEUR 413.722 verringert.

Die verbleibende Beteiligung an der ADLER Group wurde aufgrund fehlender Ausübbarkeit der Stimmrechte als zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen mit Wertänderungen im Finanzergebnis ausgewiesen. Die erstmalige Erfassung und Folgebewertung erfolgte unter ergebniswirksamer Berücksichtigung von passiven latenten Steuern im Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich.

Über die Tochtergesellschaft ADO Group Ltd., Tel Aviv/Israel, hält ADLER rund 38 Prozent an einer von der ADLER Group ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit Laufzeit bis Ende 2023, welche bis zur Entkonsolidierung eliminiert wurde. Das Wandlungsrecht stellt ein eingebettetes Derivat dar, sodass die Wandelschuldverschreibung insgesamt als ein zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen mit Wertänderungen im Finanzergebnis ausgewiesen wird. Die erstmalige Erfassung und Folgebewertung erfolgten unter ergebniswirksamer Berücksichtigung von latenten Steuern im Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich.

Im dritten Quartal 2020 wurden die Anteile der Treuhaus Hausbetreuungs-GmbH, Ludwigshafen, veräußert und die Jade Immobilien Management GmbH, Wilhelmshaven, auf die Adler Wohnen Service GmbH verschmolzen. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO wurde zum 31. Dezember 2019 aus den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten in die nach der At-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile umgegliedert, da die Entscheidung zur Veräußerung nicht weiter aufrechterhalten wurde. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Die im Dezember 2019 erworbene ADLER Group wurde bis zu ihrer Entkonsolidierung zu Beginn des zweiten Quartals 2020 nach IFRS 5 als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt und daher in der Segmentberichterstattung nicht berücksichtigt.

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

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

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

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 30. September 2020 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern In TEUR – 9M	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	758.389	689.443	144	140	758.533	689.583
– davon Vermietung	268.077	277.795	144	140	268.221	277.935
– davon Verkäufe	490.312	411.648	0	0	490.312	411.648
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	160.276	334.605	0	0	160.276	334.605
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	245.578	430.434	-3	120	245.575	430.554
Ergebnis aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen ¹⁾	-1.102	248	0	0	-1.102	248
Finanzergebnis	-41.331	-94.458	85	86	-41.246	-94.372
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)¹⁾	203.144	336.220	83	209	203.227	336.429

¹⁾ Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis zum 30. September 2020 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern In TEUR – 3 Monate/Q3	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	121.366	123.255	47	47	121.413	123.302
– davon Vermietung	88.489	90.480	47	47	88.536	90.527
– davon Verkäufe	32.876	32.775	0	0	32.876	32.775
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	39.778	182.028	0	0	39.778	182.028
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	74.968	216.420	-3	77	74.965	216.497
Ergebnis aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen ¹⁾	-1.737	0	0	0	-1.737	0
Finanzergebnis	-16.701	-27.453	34	29	-16.667	-27.424
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)¹⁾	56.529	188.966	31	107	56.560	189.073

¹⁾ Ausweis Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. September 2020 wie folgt dar:

ADLER-Konzern In TEUR zum 30.09.2020	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	6.221.025	4.564	-4.575	6.221.014
Nach der At-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	68.383	0	0	68.383
Gesamtes Segmentvermögen	6.289.408	4.564	-4.575	6.289.397
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte der ADLER Group	-	-	-	0
Segmentschulden	4.877.148	4.628	-4.575	4.877.201
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Schulden der ADLER Group	-	-	-	0
Segmentinvestitionen	234.387	0	0	234.387

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

ADLER-Konzern In TEUR zum 31.12.2019	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	6.249.175	4.515	-4.543	6.249.147
Nach der At-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	23.432	0	0	23.432
Gesamtes Segmentvermögen	6.272.607	4.515	-4.543	6.272.579
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte der ADLER Group	-	-	-	4.409.098
Segmentschulden	5.433.898	4.621	-4.543	5.433.976
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Schulden der ADLER Group	-	-	-	1.699.844
Segmentinvestitionen	349.202	0	0	349.202

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Firmenwerte

ADLER hat vor dem Hintergrund der Krise aufgrund der Covid-19-Pandemie bereits zum Ende des zweiten Quartals 2020 untersucht, ob Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen und somit eine Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 durchzuführen ist. ADLER hat aufgrund seines Geschäftsmodells zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf erwartet und hat auch aktuell keine solche Erwartung. Daher hat ADLER seine Unternehmensplanung in diesem Zusammenhang nicht angepasst. Gleichwohl haben sich seit dem letzten planmäßigen Werthaltigkeitstest die gewogenen durchschnittlichen Kapitalkosten deutlich erhöht. Die WACC vor Steuern sind zum 30. September 2020 auf 3,6 Prozent angestiegen (31. Dezember 2019: 2,7 Prozent). Der Werthaltigkeitstest im vierten Quartal 2019 hätte aber auch bei Berücksichtigung dieser gestiegenen WACC in keinem der regionalen Geschäftsbereiche zu einer Wertminderung geführt. Aus Sicht von ADLER liegen daher keine Anzeichen für eine Wertminderung vor.

Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.914.543 (31. Dezember 2019: TEUR 4.920.008). Die Zugänge bis zum dritten Quartal 2020 resultieren mit TEUR 105.897 aus Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien, mit TEUR 56.574 aus aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen, mit TEUR 181.776 aus positiven Bewertungseffekten in Bezug auf die Wohnimmobilien sowie mit TEUR 19.895 aus sonstigen Zugängen. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge einschließlich der Umgliederungen nach IFRS 5 und sonstiger Umgliederungen mit TEUR 348.107 sowie negative Bewertungseffekte in Bezug auf die Gewerbeimmobilien der BCP mit TEUR 21.501 aus.

Die negativen Bewertungseffekte ergeben sich aus Wertkorrekturen bei den verbliebenen Gewerbeimmobilien der BCP im ersten Quartal und dritten Quartal 2020, weil diese durch die Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus beeinträchtigt worden sind. Im Hinblick auf die Bewertung von Wohnimmobilien lassen sich diesbezüglich aber zurzeit keine wesentlichen Auswirkungen erkennen.

Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Der Buchwert der Forderungen gegen und der Ausleihungen an assoziierte Unternehmen beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 111.020 (31. Dezember 2019: TEUR 79.524).

Am 27. Dezember 2018 hatte ADLER eine verbindliche Vereinbarung mit der Benson Elliot Capital Management LLP geschlossen, welche die Veräußerung von rund 2.300 Mieteinheiten an ein gemeinsames Joint Venture, die AB Immobilien B.V., Amsterdam/Niederlande, vorsieht, an dem ADLER ebenfalls mit 25 Prozent beteiligt ist. Bis zum Verkauf der Immobilien an Dritte bleibt ADLER für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. Außerdem ist ADLER an den möglichen Mehrerlösen aus dem endgültigen Verkauf durch das Joint Venture beteiligt. Die Immobilien hatten einen Wert von rund TEUR 117.700. Der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten hatte bereits im ersten Quartal 2019 stattgefunden. Der Vertrag zur Veräußerung der rund 2.300 Mieteinheiten an die AB Immobilien B.V. sieht keine signifikante Finanzierungskomponente vor, da die verbleibende Gegenleistung nach erfolgter Teilzahlung variabel ist. Höhe und Zeitpunkt der Gegenleistung hängen von der Weiterveräußerung der Immobilien an Dritte ab, auf die ADLER keinen wesentlichen Einfluss hat. Allerdings ist eine Begleichung bis spätestens 31. Dezember 2028 vorgesehen. Zum 30. September 2020 weist ADLER Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von TEUR 43.408 (31. Dezember 2019: TEUR 45.494) unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken aus.

Im Rahmen der Übergangskonsolidierung der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG wurde eine verzinsliche Darlehensforderung gegenüber dem assoziierten Unternehmen unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken angesetzt. Zum 30. September 2020 weist ADLER Darlehensforderungen inklusive Zinsansprüchen in Höhe von TEUR 63.719 aus.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag wurden fünf (Vorjahr: sechs) Unternehmen At-equity in den Konzernabschluss einbezogen. Auf die At-equity-Einbeziehung von zwei (Vorjahr: zwei) assoziierten Unternehmen wird unter Wesentlichkeitsaspekten verzichtet.

In TEUR	2020	2019
Buchwerte zu Beginn der Berichtsperiode 01.01.	23.432	15.709
Sonstige Zugänge	52.019	9.300
Sonstige Abgänge	-2.011	-2
Anteile an Gewinnen und Verlusten (At-equity-Ergebnis)	-1.102	-1.327
Sonstiges Ergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	0	0
Vereinnahmte Dividenden/Ausschüttungen	0	-248
Umgliederungen IFRS 5	-3.955	0
Buchwerte zum Bilanzstichtag 30.09. bzw. 31.12.	68.383	23.432

Die wesentlichen Anteile an assoziierten Unternehmen betreffen die ACCENTRO, die AB Immobilien B.V. sowie die Glasmacherviertel GmbH & Co. KG.

Die Zugänge in Höhe von TEUR 52.019 sind auf die Übergangskonsolidierung infolge des Verkaufs von 75 Prozent der Anteile an Glasmacherviertel GmbH & Co. KG, Düsseldorf, zurückzuführen. Die verbliebene Beteiligung an der Gesellschaft in Höhe von 25 Prozent wurde in diesem Zusammenhang nach IFRS 10 mit dem beizulegenden Zeitwert, abgeleitet aus dem Kaufpreis, zum Zeitpunkt der Übergangskonsolidierung bewertet.

Die Anteile an der Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, Berlin, mit einem Wert von TEUR 3.955 wurden aufgrund eines verbindlichen Sale and Purchase Agreements, das eine Übertragung der Anteile bis spätestens zum Jahresende vorsieht, zum Bilanzstichtag in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgliedert.

Die Anteile an der Tuchmacherviertel GmbH & Co. KG, Aachen sind im dritten Quartal 2020 zu einem Wert von TEUR 2.011 veräußert worden.

Sonstige Finanzanlagen

Nach Verlust des beherrschenden Einflusses über die ADLER Group wurde die verbleibende Beteiligung (20,5 Prozent; 14.692.889 Aktien) aufgrund fehlender ausübbarer Stimmrechte als zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen. Am 2. Juli 2020 hat der Aufsichtsrat der ADLER dem Abschluss eines Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags zwischen der ADLER und ihrer Muttergesellschaft, der ADLER Group, zugestimmt. Der Vertrag betrifft die Übertragung sämtlicher Aktien an der ADLER Group, welche von der ADO Group Ltd., einer hundertprozentigen Tochter der ADLER, gehalten wurden, an die Aggregate Holdings S.A. („Aggregate“)

unter der zwischen der ADLER Group und Aggregate bestehenden Optionsvereinbarung vom 15. Dezember 2019. Im Rahmen des Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrags hat sich ADLER gegenüber der ADLER Group verpflichtet, mit der ADO Group Ltd. einen weiteren Aktienübertragungs- und Verschaffungsvertrag abzuschließen, in welchem sich die ADO Group Ltd. gegenüber ADLER verpflichtet, auf Anweisung durch ADLER die von ihr gehaltenen 14.692.889 ADLER Group-Aktien an Aggregate zu übertragen. ADLER hat von der ADLER Group für die Übertragung der Aktien durch die ADO Group Ltd. an Aggregate eine Gegenleistung erhalten, die dem Marktwert der ADLER Group-Aktien am Übertragungstichtag 2. Juli 2020 entsprach (TEUR 348.221). Die positive Wertveränderung gegenüber dem Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes bei Entkonsolidierung Anfang April 2020 in Höhe von TEUR 28.798 wird im Finanzergebnis ausgewiesen.

ADLER hält zudem rund 38 Prozent an einer von der ADLER Group ausgegebenen Wandelschuldverschreibung mit einer Laufzeit bis 23. November 2023, welche bis zur Entkonsolidierung eliminiert wurde. Der Zinssatz beträgt 1,25 Prozent p. a., es sind halbjährliche Zinszahlungen vorgesehen. Das Wandlungsrecht stellt ein eingebettetes Derivat dar, sodass die Wandelschuldverschreibung insgesamt als ein zum beizulegenden Zeitwert bewerteter finanzieller Vermögenswert eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen wird. Zum 30. September 2020 beträgt der Fair Value TEUR 58.458. Die Wertveränderung gegenüber dem Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes bei Entkonsolidierung Anfang April 2020 in Höhe von TEUR 301 wird unter den Finanzerträgen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 hat ADLER über die Tochtergesellschaft BCP 4.870.891 (3,6 Prozent) Anteile an einer Projektentwicklungsgesellschaft mit Sitz in Berlin erworben. Die Anteile wurden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen. Zum 30. September 2020 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 34.973 (31. Dezember 2019: TEUR 35.655). Die Wertveränderung gegenüber dem 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 682 wird unter den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Unter den sonstigen Finanzanlagen werden zum Bilanzstichtag auch Schuldverschreibungen (Anleihen) ausgewiesen, welche im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung sowohl darin besteht, die finanziellen Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, als auch darin, diese gegebenenfalls zu veräußern. Die Schuldinstrumente werden daher zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertet. Zum 30. September 2020 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 11.111 (31. Dezember 2019: TEUR 14.454). Die Wertänderung resultiert in Höhe von TEUR 1.392 aus einer Zuschreibung auf den Stichtagskurs, der im sonstigen Ergebnis erfasst wurde, und auf der Veräußerung von Anteilen im Wert von TEUR 4.735 im dritten Quartal 2020.

Außerdem werden unter den sonstigen Finanzanlagen die im Rahmen des Verkaufs von drei Gewerbeeinheiten verbleibenden Anteile (jeweils 10,1 Prozent) an den Objektgesellschaften der BCP in Höhe von TEUR 6.494 (31. Dezember 2019: TEUR 6.494) ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Sonstige langfristige Vermögenswerte

Nach Zahlungseingang der ersten Kaufpreisrate wurden die verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung von 75 Prozent der Anteile an der Glasmacherviertel GmbH & Co. KG – bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung – gestundet. Für die Begleichung der Kaufpreisforderung sind Ratenzahlungen vereinbart worden, die jeweils bei Erreichen zeitlich noch nicht feststehender, aber bestimmbarer Meilensteine im Rahmen der Projektentwicklung fällig werden. Unter Berücksichtigung von Ausfallrisiken und aufgelaufener Zinsen wird zum Bilanzstichtag eine Forderung von TEUR 132.567 gegen den Erwerber unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Sofern der nächste festgelegte Meilenstein erreicht wird, wird eine Teilzahlung in Höhe von TEUR 70.000 fällig, wovon die Gesellschaft kurzfristig ausgeht.

Die übrigen sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten in Höhe von TEUR 1.506 (31. Dezember 2019: TEUR 17.698) Anzahlungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen. Mit Baubeginn im zweiten Quartal 2020 wurden bisher ausgewiesene Anzahlungen für die Aufstockung bestehender Wohnanlagen in Göttingen und Wolfsburg in die Investment Properties umgegliedert. Die Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken für eine Projektentwicklung bzw. Projektentwicklungsgesellschaften wurden mit dem Übergang der Verfügungsgewalt ebenfalls in die Investment Properties umgegliedert.

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte enthalten zum Bilanzstichtag im Umfang von TEUR 58.363 (31. Dezember 2019: TEUR 56.261) Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte, deren Bezahlung aber im gegenseitigen Einverständnis mehrfach aufgeschoben worden war. Die verbleibende und besicherte Kaufpreisforderung soll nach weiterer gewährter Fristverlängerung bis Ende 2020 beglichen werden und ist mit einem marktüblichen Zinssatz versehen.

Unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten sind Forderungen gegen assoziierte Unternehmen in Höhe von TEUR 53.626 (31. Dezember 2019: TEUR 16.000) ausgewiesen.

Die unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen zweckgebundenen Finanzmittel haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 um TEUR 46.571 auf TEUR 35.554 vermindert.

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 78.636 gegenüber TEUR 237.415 zum Vorjahresende, von denen TEUR 22.009 (31. Dezember 2019: TEUR 15.753) verfügungsbeschränkt sind. ADLER kann über diese Mittel verfügen, sie sind aber einer speziellen Verwendung zugeordnet.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten und Schulden wurden bis zum Beginn des zweiten Quartals 2020 insbesondere die Vermögenswerte (TEUR 4.498.680) und Schulden (TEUR 1.866.193) der ADLER Group nach Konsolidierung von konzerninternen Sachverhalten ausgewiesen (aufgegebener Geschäftsbereich nach IFRS 5). ADLER hat Anfang April 2020 seinen beherrschenden Einfluss wieder verloren und eine Entkonsolidierung der ADLER Group durchgeführt.

Zum Ende des zweiten Quartals wurden die Anteile an dem assoziierten Unternehmen Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH mit einem Wert von TEUR 3.955 aufgrund des verbindlichen Sale and Purchase Agreements, welches eine Übertragung der Anteile bis spätestens Ende 2020 vorsieht, in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von TEUR 353.376 (31. Dezember 2019: TEUR 429.548) im Wesentlichen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen. Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Schulden in Höhe von TEUR 31.554 (31. Dezember 2019: TEUR 127.574) werden bei Abgang der Vermögenswerte, soweit es sich um Verkäufe im Rahmen von Anteilsübertragungen handelt (sogenannte Share-Deals), mit übertragen.

Im Einzelnen ergaben sich folgende wesentliche Entwicklungen in Bezug auf die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte und Schulden:

Infolge des im dritten Quartal 2019 abgeschlossenen verbindlichen Sale and Purchase Agreements über den Verkauf einer Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf ist zum Ende des ersten Quartals 2020 die vollkonsolidierte Gesellschaft Glasmacherviertel GmbH & Co. KG abgegangen. Die aufgrund der Veräußerung zum 31. Dezember 2019 unter den als zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten bzw. zur Veräußerung gehaltenen Schulden ausgewiesenen Investment Properties in Höhe von TEUR 375.000 bzw. Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 127.512 sind mit dem Übergang der Verfügungsgewalt abgegangen.

Im zweiten Quartal 2020 ist die Verfügungsgewalt über weitere zur Veräußerung vorgesehene Gewerbeeinheiten der BCP mit einem Wert von TEUR 40.140 übergegangen.

Am 18. September 2020 hat ADLER mit einem internationalen Immobilieninvestor einen verbindlichen Kaufvertrag über die Veräußerung von 5.064 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Prämie auf den Buchwert abgeschlossen. Die Objekte befinden sich vor allem in Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Die Einheiten erwirtschaften Nettomieteinnahmen in Höhe von EUR 18,6 Millionen p.a. und haben eine Leerstandsrate von 12 Prozent bei einer Durchschnittsmiete von 5,46 EUR/qm/Monat. Es wird erwartet, dass die Transaktion bis Ende 2020 abgeschlossen sein wird. Die Veräußerung erfolgt zu einem Teil als Asset-Deal und zum anderen Teil als Share-Deal. Aufgrund der Veräußerung im Rahmen von Asset-Deals wurden Investment Properties in Höhe von TEUR 126.885 als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte klassifiziert und entsprechend umgegliedert. Die Vermögenswerte und Schulden der fünf Gesellschaften, die im Rahmen eines Share-Deals veräußert werden, setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	30.09.2020
Sachanlagen	8
Investment Properties	195.159
Vorräte	3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.606
Ertragsteueransprüche	40
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	189
Zahlungsmittel	1.284
Vermögenswerte gesamt	199.289

In TEUR	30.09.2020
Pensionsrückstellungen	2.841
Verbindlichkeiten für latente Steuern	23.050
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	3.737
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	947
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	410
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	557
Schulden gesamt	31.542

Außerdem ist im dritten Quartal 2020 die Verfügungsgewalt über zur Veräußerung vorgesehene Immobilien der Westgrund Immobilien VIII GmbH mit einem Wert von TEUR 3.605 übergegangen.

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 30. September 2020 insgesamt TEUR 72.628 (31. Dezember 2019: TEUR 71.064) und ist eingeteilt in 72.628.083 Stückaktien (31. Dezember 2019: 71.063.743 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie. Durch die Ausübung von Wandlungsrechten haben sich das Grundkapital um TEUR 1.564 und die Kapitalrücklagen um TEUR 16.568 erhöht.

In den Gewinnrücklagen wurden Wertänderungen aus dem reklassifizierbaren und nicht reklassifizierbaren sonstigen Ergebnis in Höhe von minus TEUR 22.878 (Vorjahr: minus TEUR 22.824) nach Saldierung mit den darauf entfallenden Steuern erfasst. Die Währungsumrechnungsrücklage ist auf die ADO Group zurückzuführen.

Im ersten Quartal 2020 wurden Anteile an mehreren Tochtergesellschaften, insbesondere der ADLER Group, veräußert. Die Differenz zwischen dem Wert der Anteile und der Gegenleistung wurde mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Aufgrund der Entkonsolidierung der ADLER Group zu Beginn des zweiten Quartals sind Anteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.757.186 abgegangen.

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen setzen sich zum Berichtsstichtag wie folgt zusammen:

In TEUR	30.09.2020	31.12.2019
Wandelanleihe 2016/2021	109.150	124.196
Gesamt	109.150	124.196
– davon langfristig	0	122.249
– davon kurzfristig	109.150	1.947

Die Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe 2016/2021 werden seit Beginn des dritten Quartals 2020 aufgrund der Fälligkeit im Juli 2021 als kurzfristig ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen setzen sich zum Berichtsstichtag wie folgt zusammen:

In TEUR	30.09.2020	31.12.2019
Anleihe 2017/2021	502.732	495.020
Anleihe 2017/2024	299.970	300.692
Anleihe 2018/2023	497.289	497.759
Anleihe 2018/2026	297.448	298.930
Anleihe 2019/2022	399.805	399.920
Anleihe BCP 2011/2020 (A)	0	15.828
Anleihe BCP 2013/2024 (B)	47.349	49.816
Anleihe BCP 2014/2026 (C)	37.997	40.590
Anleihe ADO Group 2015/2023 (G)	0	173.820
Anleihe ADO Group 2017/2025 (H)	0	157.083
Gesamt	2.082.589	2.429.458
– davon langfristig	2.051.906	2.327.846
– davon kurzfristig	30.683	101.612

Die Anleiheverbindlichkeiten der ADO Group wurden am 17. Februar 2020 vorzeitig zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt. ADLER hat zur Refinanzierung den Brückenkredit, welcher zum Erwerb der Anteile an der ADO Group aufgenommen worden war, aufgestockt. Der restliche Betrag wurde aus den vorhandenen Zahlungsmitteln der ADO Group beglichen.

Die Verbindlichkeiten aus der Anleihe Tranche A der BCP wurden am 20. April 2020 vorzeitig zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt.

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

Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.181.080 (31. Dezember 2019: TEUR 2.002.136). Der Rückgang geht mit TEUR 700.172 im Wesentlichen auf die Rückführung des Brückenkredits, welcher im Vorjahr zur Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der ADO Group aufgenommen wurde, zurück. Im Zusammenhang mit dem Abgang weiterer Gewerbeimmobilien der BCP wurden Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten abgelöst. Im dritten Quartal 2020 wurden außerdem langfristige Finanzschulden in den kurzfristigen Ausweis aufgrund anstehender Rückzahlungen umgegliedert sowie außerplanmäßige Tilgungen berücksichtigt. Gegenläufig hat sich die langfristige Refinanzierung bestehender Finanzschulden im Umfang von TEUR 105.735 (nominal) ausgewirkt, da ein Teil dieser Kredite zum Vorjahresende unter den kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen wurde.

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 187.156 (31. Dezember 2019: TEUR 157.708). Die kurzfristigen Finanzschulden enthalten auch die innerhalb eines Jahres fälligen Tilgungsraten und Zinsverbindlichkeiten der langfristigen Finanzschulden.

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

Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 677.428 und bestehen gegenüber der Muttergesellschaft ADLER Group und deren Tochtergesellschaften.

Die ADLER Group hat ADLER am 14. April 2020 zunächst TEUR 885.470 als langfristiges verzinsliches Darlehen zur Rückzahlung des Brückenkredits, welcher im Vorjahr zur Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der ADO Group aufgenommen wurde, gewährt. Der Zinssatz ist abhängig von der Laufzeit und dem Rating und beträgt zum Bilanzstichtag 2,25 Prozent p.a. Die ADLER Group hat ADLER ferner Transaktionskosten in Höhe von TEUR 3.087 in Rechnung gestellt. Die Rückzahlung erfolgt spätestens bis 15. März 2022. Das Darlehen ist nicht besichert. Im dritten Quartal 2020 erfolgte aufgrund einer Vereinbarung eine Verrechnung mit neu entstandenen Forderungen gegen die ADLER Group in Höhe von insgesamt TEUR 377.403, welche zum einen auf der Übertragung der Anteile an der ADLER Group in Höhe von TEUR 348.221 sowie zum anderen auf für die ADLER Group geleisteten Zahlungen von TEUR 29.182 beruhten.

Darüber hinaus wurden ADLER von der ADLER Group im zweiten Quartal 2020 weitere verzinsliche Darlehen über insgesamt TEUR 230.735 zur Finanzierung in mehreren Tranchen zur Verfügung gestellt. Der Zinssatz beträgt jeweils 4,32 Prozent p.a. und es sind quartalsweise Zinszahlungen vorgesehen. Die Darlehen sind jeweils mit Endfälligkeit im vierten Quartal 2021 zurückzuzahlen. Die Darlehen sind vollständig unbesichert. Im dritten Quartal 2020 erfolgte aufgrund der Abtretung bestehender Darlehensansprüche eine Verrechnung in Höhe von TEUR 60.000.

Die kurzfristigen Finanzschulden in Höhe von TEUR 2.215 beruhen auf Verbindlichkeiten aus der laufenden Verrechnung zwischen ADLER und der ADLER Group und auf Zinsverbindlichkeiten der langfristigen Finanzschulden.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2020	9M 2019
Nettomieteinnahmen	179.080	187.677
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	86.567	87.478
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.574	2.780
Gesamt	268.221	277.935

Der Rückgang der Nettomieteinnahmen ist auf die Veräußerung der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeimmobilien der BCP im Laufe des Vorjahres zurückzuführen.

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2020	9M 2019
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	88.653	95.934
Instandhaltung	19.897	17.709
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	304	363
Gesamt	108.854	114.006

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	9M 2020	9M 2019
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	65.470	45.471
Erträge Veräußerung sonstige Vorratsimmobilien	0	81
Erträge Veräußerung Investment Properties	424.842	366.096
Gesamt	490.312	411.648

Die Erträge aus der Veräußerung von Projektentwicklungen sind wie im Vorjahr in vollem Umfang auf die BCP zurückzuführen.

Die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties sind im Wesentlichen auf den Verkauf der Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf zurückzuführen, die zunächst für den eigenen Bestand vorgesehen war. Weiterhin wird hier die Veräußerung weiterer Gewerbeimmobilien der BCP sowie einer Wohnimmobilie der WESTGRUND erfasst. Im Vorjahr waren die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties auf die Verkäufe der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeeinheiten bei der BCP zurückzuführen.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2020	9M 2019
Buchwertabgänge Projektentwicklungen	50.682	40.174
Buchwertabgänge sonstige Vorratsimmobilien	0	70
Buchwertabgänge Investment Properties	424.985	366.037
Kosten der Veräußerung	108	8.880
Gesamt	475.775	415.161

Die Buchwertabgänge von Projektentwicklungen sind so wie im Vorjahr in vollem Umfang auf die BCP zurückzuführen.

Die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties sind im Wesentlichen auf den Verkauf der Projektentwicklung der BCP in Düsseldorf zurückzuführen, die zunächst für den eigenen Bestand vorgesehen war. Weiterhin wird hier die Veräußerung weiterer Gewerbeimmobilien der BCP sowie einer Wohnimmobilie der WESTGRUND erfasst. Im Vorjahr waren die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties auf die Verkäufe der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeeinheiten bei der BCP zurückzuführen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2020	9M 2019
Rechts- und Beratungskosten	21.400	7.706
Wertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste	11.213	7.416
Verwaltungskosten	938	804
Fremdleistungen	3.712	2.380
Büro- und EDV-Bedarf	6.285	5.130
Raumkosten	2.413	2.084
Öffentlichkeitsarbeit	646	665
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	10.987	8.989
Gesamt	57.594	35.174

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten ist im Wesentlichen auf die anstehende Zusammenführung von ADLER und ADLER Group zurückzuführen und damit überwiegend bereits in der ersten Jahreshälfte (TEUR 17.548) angefallen.

Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2020	9M 2019
Zinserträge – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	7.997	5.201
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	379	0
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	542	628
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	1.499	3.186
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	36.740	0
Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten	30.576	0
Auflösung Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Forderungen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	23	160
Auflösung Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	58	0
Übrige Finanzerträge	380	64
Gesamt	78.193	9.239

Die Erträge aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten resultieren aus der Folgebewertung der verbleibenden Anteile an der ADLER Group bis zur Übertragung am 2. Juli 2020 und der von der ADLER Group begebenen Wandelschuldverschreibung, welche anteilig von ADLER über die ADO Group gehalten wird.

Die Erträge aus der Ausbuchung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten resultieren aus der vorzeitigen Rückzahlung der Anleihen der ADO Group zum Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen. In entsprechender Höhe wurden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung im Dezember 2019 stille Lasten aufgedeckt und bis zur Auszahlung passiviert.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2020	9M 2019
Zinsaufwendungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
– Zinsaufwendungen – Bankdarlehen	52.772	32.907
– Zinsaufwendungen – Anleihen	35.501	43.368
– Zinsaufwendungen – Wandelanleihen	5.822	6.094
– Zinsaufwendungen – Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen	9.650	0
– Zinsaufwendungen – Leasing	845	831
– Zinsaufwendungen – übrige	315	102
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	40	1.330
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	8.322	5.845
Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	4.414	153
Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	0	0
Nettofremdwährungsverluste/-gewinne	1.729	12.969
Aufzinsung von Rückstellungen	27	8
Übrige Finanzaufwendungen	2	4
Gesamt	119.439	103.611

Die Aufwendungen für die Verzinsung von Bankdarlehen und Anleihen enthalten Vorfälligkeitsentschädigungen und sofort aufwandswirksam erfasste Transaktionskosten für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten und Anleihen sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung in Höhe von insgesamt TEUR 26.112 (Vorjahr: TEUR 13.616).

Ergebnis nach Steuern und Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich

In TEUR	9M 2020	9M 2019
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	37.794	0
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-12.146	0
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	25.648	0
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	2.187	0
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-2.046	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	141	0
Personalkosten	-5.249	0
Sonstige betriebliche Erträge	6.800	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-506.791	0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	0	0
Abschreibungen und Wertminderungen	-375	0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	-479.827	0
Finanzerträge	2.095	0
Finanzaufwendungen	-23.493	0
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen ¹⁾	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)¹⁾	-501.225	0
Ertragsteuern	1.698	0
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich¹⁾	-499.527	0
Sonstiges Ergebnis (OCI)	-72.820	0
Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-572.347	0

¹⁾ Ausweis inklusive Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

Das Ergebnis nach Steuern und das Gesamtergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich sind auf die ADLER Group zurückzuführen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist der Verlust aus der Entkonsolidierung der ADLER Group in Höhe von TEUR 497.527 enthalten.

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzerngewinn durch die gewichtete Zahl ausstehender Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus sogenannten „potenziellen Aktien“ (zum Beispiel aus Wandelanleihen).

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	9M 2020 fortgeführter Geschäfts- bereich	9M 2020 aufgegebener Geschäfts- bereich	9M 2020 gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	136.898	-499.527	-362.629
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	105.342	-497.768	-392.426
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	4.203	0	4.203
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	109.545	-497.768	-388.223
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	70.494	70.494	70.494
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	8.854	8.854	8.854
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	79.348	79.348	79.348
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,49	-7,06	-5,57
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,38	-6,27	-4,89

	9M 2019 fortgeführter Geschäfts- bereich ¹⁾	9M 2019 aufgegebener Geschäfts- bereich ¹⁾	9M 2019 gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)¹⁾	272.470	-	272.470
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile ¹⁾	209.178	-	209.178
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	4.255	-	4.255
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert) ¹⁾	213.433	-	213.433
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	68.749	68.749	68.749
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	10.419	10.419	10.419
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	79.168	79.168	79.168
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	3,04	-	3,04
Verwässertes Ergebnis je Aktie	2,70	-	2,70

¹⁾ Ausweis inklusive Vorjahr nach IFRS 5.26 ff. angepasst

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR-VALUE-ANGABEN

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2019 unverändert geblieben. Eine Umgliederung in den Kategorien der Finanzinstrumente und in den Fair-Value-Hierarchiestufen fand in der Berichtsperiode nicht statt.

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2019 unverändert. Die Investment Properties sind weiterhin der Fair-Value-Hierarchiestufe 3 zugeordnet.

SONSTIGE ANGABEN

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2019 gemachten Angaben mit folgender Ausnahme keine wesentlichen Änderungen ergeben. ADLER hat von der Muttergesellschaft ADLER Group Darlehen in der Berichtsperiode empfangen, welche zum Teil mit Forderungen gegen die ADLER Group verrechnet worden sind (siehe „Finanzschulden gegenüber verbundenen Unternehmen“).

Finanzrisikomanagement

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Finanzierungsrisiko und das Währungsrisiko. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den zusammengefassten Lagebericht und den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 verwiesen. Die Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2019 mit nachfolgenden Einschränkungen nicht wesentlich geändert.

ADLER erwartet zurzeit vor dem Hintergrund der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Krise aufgrund seines Geschäftsmodells keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit bzw. den Geschäftsverlauf. Bislang haben nur wenige Mieter ihre Mietzahlungen gestundet. Im Gewerbeimmobilienbereich wurde dem veränderten wirtschaftlichen Umfeld durch Wertminderungen Rechnung getragen.

Die Ratingagenturen Standard & Poor´s und Moody´s haben das Unternehmensrating der Muttergesellschaft ADLER Group auf „BB/Stable Outlook“ bzw. Ba2 angepasst, weil sie im Zusammenschluss mit ADLER und der im Juli mehrheitlich erworbenen Immobilienentwicklungsgesellschaft Consus Real Estate AG, Berlin, ein gewisses Umsetzungsrisiko sehen. Dadurch könnte die Finanzierung des gemeinsamen Unternehmens teurer oder schwieriger werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Zustimmung des Aufsichtsrats hat der Vorstand der ADLER am 2. Oktober 2020 beschlossen, das genehmigte Kapital im Rahmen eines Debt-Equity-Swaps, den die Gesellschaft am 30. August 2020 bekannt gegeben hat, in Höhe von EUR 35.107.487,00 auszuüben und das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft entsprechend zu erhöhen. Die dafür notwendige Sachkapitalerhöhung soll mit Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre unter teilweiser Ausnutzung des nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft bestehenden genehmigten Kapitals erfolgen. Die ADLER Group als Mehrheitsgesellschafterin soll allein für die neu auszugebenden Aktien zeichnungsberechtigt sein. Außerdem wurde beschlossen, die 1.603.232 eigenen Aktien der Gesellschaft (ca. 2,2 Prozent des Grundkapitals) zum Preis von EUR 13,62 pro Aktie an die ADLER Group zu übertragen. Im Gegenzug hat die ADLER Group einen Teilbetrag ihrer Forderung aus dem bestehenden Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. EUR 500 Millionen in ADLER eingebracht.

Tomas de Vargas Machuca ist zum 15. November 2020 im gegenseitigen Einvernehmen aus dem Vorstand der ADLER ausgeschieden. Die anderen Positionen im Vorstand der ADLER bleiben unverändert, mit Maximilian Rienecker als nun alleinigem CEO und Sven-Christian Frank als COO.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ADLER Real Estate AG haben könnten, ergaben sich nicht.

/// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Berlin, den 30. November 2020


Maximilian Rienecker
Vorstand


Sven-Christian Frank
Vorstand

/// RECHTLICHER HINWEIS

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

/// GLOSSAR

EBIT

Earnings before Interest and Tax

Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern – Indikator für das Ergebnis aus operativer Tätigkeit, enthält auch Bewertungsgewinne/-verluste der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien.

EBITDA

Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation

Das sogenannte EBITDA ist definiert als Betriebsergebnis (Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern) zuzüglich Abschreibungen oder Ertrag vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen. Diese Kennzahl ist ungeprüft. Potenzielle Investoren sollten beachten, dass EBITDA keine einheitlich angewandte oder standardisierte Kennzahl ist, dass die Berechnung von Unternehmen zu Unternehmen wesentlich variieren kann und dass EBITDA für sich allein genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellt.

Bereinigtes EBITDA

EBITDA bereinigt um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen und um Einmal- und Sondereffekte – Indikator für das operative Ergebnis ohne Bewertungs- und Sondereffekte. (Einmal- und Sondereffekte enthalten nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge und Sonderzahlungen, Akquisitionsprojekte und Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierung und Eigenkapitalerhöhungen, soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt, sowie Aufwendungen für die Optimierung des Geschäftsmodells.)

FFO I

Funds from Operations I

Bereinigtes EBITDA abzüglich Zinsaufwand für FFO, laufende Ertragsteuern, zuzüglich substanzwahrende Investitionen und abzüglich des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern aus Immobilienverkäufen – Indikator für ein Cashflow-orientiertes operatives Ergebnis ohne Veräußerungen.

EPRA

European Public Real Estate Association

Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen, Namensgeber des EPRA-Index mit Sitz in Brüssel.

EPRA NRV

Net Reinstatement Value nach Definition der EPRA

Das den Aktionären zuzurechnende Eigenkapital bereinigt um latente Steuern, Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten der Vorratsimmobilien und den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente – Indikator für den Wert des Unternehmens. Die latenten Steuern und die Grunderwerbsteuer auf die gehaltenen Immobilien, die für Zwecke der Immobilienbewertung in Abzug gebracht wird, werden wieder hinzugerechnet, da eine Veräußerung nicht angenommen wird.

LTV

Loan to Value

Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, Kaufpreisforderungen, Anzahlungen sowie die zur Veräußerung gehaltenen Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen – Indikator für die finanzielle Stabilität.

Swap

Bezeichnung für Finanzderivate (Finanzinstrumente), deren Grundlage ein Tauschgeschäft von Zahlungsströmen zwischen zwei Parteien beinhaltet. Mit einem Zinsswap wird ein Tauschgeschäft bezeichnet, bei dem sich zwei Parteien zum periodischen Austausch von Zinszahlungen über einen vorher bestimmten Zeitraum verpflichten.

Verwässerung der Aktie

Verringerung des Wertes einer Aktie durch die Ausgabe junger Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung ohne Bezugsrechte.

WACD

Weighted Average Cost of Debt

Gewichteter Durchschnitt der Verzinsung des Fremdkapitals – Maßzahl für den laufenden Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung.

/// AUF EINEN BLICK

Aufsichtsrat	
Martin Billhardt	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Thilo Schmid	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Claus Jorgensen	Mitglied des Aufsichtsrates
Vorstand	
Maximilian Rienecker	Mitglied des Vorstands (CEO)
Sven-Christian Frank	Mitglied des Vorstands (COO)
Unternehmensangaben	
Sitz der Gesellschaft	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
Anschrift	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft c/o ADO Immobilien Management GmbH Am Karlsbad 11 10789 Berlin Tel.: +49 30 398 018 10 E-Mail: info@adler-ag.com
Website	www.adler-ag.com
Investor Relations	Tina Kladnik Tel.: +49 30 398 01 81 23 E-Mail: t.kladnik@adler-ag.com
Public Relations	Dr. Rolf-Dieter Grass Tel.: +49 30 200 09 14 29 E-Mail: r.grass@adler-ag.com
Gezeichnetes Kapital	EUR 72.628.083 ¹⁾
Einteilung	72.628.083 ¹⁾ Stückaktien o. N.
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie
Angaben zur Aktie	WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
Designated Sponsor	Baader Bank AG Kepler Cheuvreux HSBC Trinkaus & Burkhardt AG ODDO BHF AG
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Indizes	CDAX, GPR General Index, DIMAX
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

¹⁾ Stand 30.09.2020



ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
Berlin-Charlottenburg

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

www.adler-ag.com
