

JAHRESABSCHLUSS

2022 // Geprüfte Version

/// BILANZ

der ADLER Real Estate GmbH (vormals ADLER Real Estate Aktiengesellschaft), Berlin, zum 31. Dezember 2022

In EUR	31.12.2022	31.12.2021
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	5.996,59	5.996,59
II. Sachanlagen		
1. Unbebaute Grundstücke	69.809,21	45.786,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.133.745,70	2.129.950,41
	2.203.554,91	2.175.736,60
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.069.921.871,50	1.091.229.123,18
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	579.497.739,94	1.217.739.050,38
3. Beteiligungen	1,50	1,50
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2,50	2,50
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.491.232,50	8.078.190,00
	1.653.910.847,94	2.317.046.367,56
	1.656.120.399,44	2.319.228.100,75
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	525.198.889,47	51.463.419,58
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	165.269,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	14.468.191,92	73.128.563,39
	539.667.081,39	124.757.252,03
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	131.001.898,12	123.467.417,20
III. Guthaben bei Kreditinstituten	39.700.235,36	24.303.267,86
	710.369.214,87	272.527.937,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.808.389,11	4.668.042,89
	2.369.298.003,42	2.596.424.080,73

In EUR	31.12.2022	31.12.2021
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
– bedingtes Kapital: EUR 30.142.544,00 (Vj. EUR 30.142.544,00)	109.416.860,00	109.416.860,00
II. Kapitalrücklagen	643.953.364,38	643.953.364,38
III. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlage	0,00	0,00
IV. Bilanzverlust	-611.258.705,35	-491.013.165,28
	142.111.519,03	262.357.059,10
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	451.468,38	458.627,04
2. Sonstige Rückstellungen	4.274.530,42	1.586.576,00
	4.725.998,80	2.045.203,04
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen		
– davon konvertibel: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)	1.118.213.698,74	1.522.454.794,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	10.839,28
3. Erhaltene Anzahlungen	10.200.050,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	824.226,79	516.525,74
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.093.222.510,06	801.406.591,52
5. Sonstige Verbindlichkeiten		
– davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vj. EUR 133.067,49)	0,00	7.633.067,49
	2.222.460.485,59	2.332.021.818,59
	2.369.298.003,42	2.596.424.080,73

/// GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

der ADLER Real Estate GmbH (vormals ADLER Real Estate Aktiengesellschaft), Berlin,
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

In EUR	2022	2021
1. Umsatzerlöse	1.597.140,48	3.368.019,51
Sonstige betriebliche Erträge		
2. – davon aus Währungsumrechnung: EUR 4.050,64 (Vj. EUR 6.378,03)	8.185.614,69	23.664.277,96
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	394.443,96	305.387,49
b) Soziale Abgaben	1.794,17	6.837,91
	396.238,13	312.225,40
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	27.613.173,46	21.873.546,72
5. Erträge aus Beteiligungen		
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 11.449,38 (Vj. EUR 974.008,30)	11.449,38	974.008,30
6. Erträge aus anderen Wertpapieren und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 36.067.651,48 (Vj. EUR 52.407.315,46)	37.062.258,50	53.338.230,83
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 4.265.339,45 (Vj. EUR 4.200.096,57)	8.597.177,27	13.067.984,72
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	88.321.922,58	4.068.182,12
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 30.876.847,29 (Vj. EUR 19.587.235,59)	59.403.113,13	58.139.776,68
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11.391,91	488.919,75
11. Ergebnis nach Steuern	-120.269.415,07	9.529.870,65
12. Sonstige Steuern	-23.875,00	4.972,62
13. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)	-120.245.540,07	9.524.898,03
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-491.013.165,28	-500.538.063,31
15. Veräußerung eigener Anteile	0,00	0,00
16. Bilanzverlust	-611.258.705,35	-491.013.165,28

/// ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die betragsmäßigen Angaben im Anhang erfolgen in Euro (EUR), tausend Euro (TEUR) oder Millionen Euro.

Bei der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, (nachfolgend ADLER) eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 180360 B, handelte es sich um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB. Die außerordentliche Hauptversammlung der ADLER Real Estate AG vom 28. April 2023 hat die Übertragung der auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Minderheitsaktionäre der ADLER Real Estate AG auf die Adler Group S.A als Hauptaktionärin gegen Gewährung einer Barabfindung in Höhe von 8,76 Euro beschlossen. Der Übertragungsbeschluss wurde am 18. Oktober 2023 in das Handelsregister eingetragen.

Mit Umwandlungsbeschluss vom 28. November 2023 wurde ein Formwechsel von einer Aktiengesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgesetzt. Die neue Firmierung, die im Gesellschaftsvertrag vom 28. November 2023 festgelegt wurde, lautet „ADLER Real Estate GmbH“. Die Eintragung im Amtsgericht Charlottenburg (Berlin) erfolgte am 4. Januar 2024 unter der Registernummer HRB 259502 B.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte noch nach den Vorschriften für eine börsennotierte Aktiengesellschaft.

Unsicherheiten über die Fortführung des Unternehmens

Die Adler-Gruppe hat durch einen im April 2023 vereinbarten Restrukturierungsplan erhebliche Schritte unternommen, um ihre Fortführungsfähigkeit zu gewährleisten. Nach der Umsetzung des Restrukturierungsplans hat die Adler-Gruppe verschiedene Maßnahmen ergriffen, um das Geschäft zu stabilisieren und die Fälligkeiten von Schulden effektiv zu verwalten. Diese Maßnahmen haben entscheidend dazu beigetragen, die Fähigkeit der Gruppe zur Fortführung des Unternehmens zu stärken.

Obwohl die Gruppe seit April 2023 operative Erfolge erzielt und Vermögensveräußerungen realisiert hat, steht sie aufgrund der Marktschwäche im deutschen Immobiliensektor vor anhaltenden Herausforderungen. Inflationsdruck, erhöhte Fremdkapitalkosten und stärkere Abwertungen von Vermögenswerten als erwartet haben das Vertrauen der Investoren erschüttert und das Transaktionsvolumen verringert. Der ursprüngliche Restrukturierungsplan, der den Verkauf von Vermögenswerten zur Schuldentilgung vorsah, wurde im Hinblick auf die eingeschränkte Fähigkeit, Vermögenswerte unter diesen Marktbedingungen zu günstigen Preisen zu veräußern, neu bewertet.

Als Reaktion darauf hat die Adler-Gruppe ihren Umstrukturierungsrahmen proaktiv überarbeitet und sich dabei auf zwei Hauptpfeiler konzentriert: (i) einen überarbeiteten Geschäftsplan, um die schwierigsten Vermögenswerte der Gruppe umzustrukturieren und an der erwarteten Markterholung zu partizipieren, und (ii) eine finanzielle Umstrukturierung, die die Liquiditätslage der Gruppe verbessert, die Schuldenstruktur durch Verschiebung der Fälligkeiten über 2026/27 hinaus stabilisiert und eine ausreichende Eigenkapitalposition bis zur Fälligkeit der langfristigen Schulden der Adler-Gruppe schafft, um eine solide Grundlage für die Fortführung des Unternehmens der Gruppe für mindestens, aber nicht nur, die nächsten zwei Jahre zu schaffen. Dieser überarbeitete Restrukturierungsrahmen bildete die Grundlage für die Beurteilung der Unternehmensfortführung durch das Management, die im Rahmen der Fertigstellung dieses Abschlusses vorgenommen wurde.

Am 18. Juni 2024 machten die Anleihegläubiger der Adler-Gruppe den Weg für die umfassende Rekapitalisierung der Adler-Gruppe durch eine Zustimmungserklärung frei, nachdem eine verbindliche Verein-

barung mit einem Lenkungsausschuss von Anleihegläubigern getroffen wurde, der die am 24. Mai 2024 angekündigte Rekapitalisierung der Gruppe unterstützt. Die umfassende Rekapitalisierung sollte durch die Umwandlung bestimmter bestehender Schuldtitel in nachrangige unbefristete Schuldverschreibungen durchgeführt werden, die nach IFRS als Eigenkapital zu klassifizieren sind, wodurch das buchmäßige Eigenkapital der Adler-Gruppe um ca. EUR 2,3 Mrd. gestärkt und ihre Bilanz stabilisiert wird. In diesem Zusammenhang wurde erwartet, dass einige der bestehenden Schuldtitel der Gruppe bis Dezember 2028, Dezember 2029 und Januar 2030 verlängert werden. Darüber hinaus sollte die Adler-Gruppe durch eine Aufstockung der bestehenden 1L New Money Facility zusätzliche Liquidität in Höhe von bis zu EUR 100 Mio. erhalten sowie die Möglichkeit, ab April 2024 erzielte Veräußerungserlöse in Höhe von bis zu EUR 250 Mio. einzubehalten, die ansonsten für die obligatorische Rückzahlung der bestehenden 1L New Money Facility verwendet würden.

Am 9. August 2024 genehmigte die außerordentliche Hauptversammlung der Adler-Gruppe die vorgeschlagenen Änderungen der Satzung der Adler-Gruppe, einschließlich der Ermächtigung des Board of Directors, stimmberechtigte Wertpapiere auszugeben, die 75 % der Stimmrechte repräsentieren. Mit dieser Genehmigung stimmte die Hauptversammlung für die umfassende Rekapitalisierung der Gruppe. Anleihegläubiger, die in die 2L Notes investiert haben, erhalten 75 % der Stimmrechte der Adler-Gruppe. Diese Stimmrechte werden nicht an den Dividenden der Adler-Gruppe teilnehmen.

Auf der Grundlage dieser Fortschritte konnte das Management die umfassende Rekapitalisierung und die Verlängerung der Laufzeiten der Anleihen in Verbindung mit neuer Liquidität am 19. September 2024, dem Datum des Inkrafttretens der Umstrukturierung, abschließen.

Darüber hinaus konnte die Adler-Gruppe im zweiten Quartal 2024 mehrere besicherte Bankkredite erfolgreich bis 2028 verlängern.

Diese jüngsten Maßnahmen sowie die prognostizierte Erholung des Immobilienmarktes und ein stabileres wirtschaftliches Umfeld bestätigen den Fortbestand der Gruppe und untermauern ihre Fähigkeit, finanzielle Verpflichtungen zu erfüllen, Vermögensgegenstände zu veräußern und Verbindlichkeiten im Rahmen der gewöhnlichen Tätigkeit zu begleichen.

Dennoch ist die Einschätzung der Unternehmensfortführung trotz proaktiver Maßnahmen naturgemäß mit gewissen Risiken und Unsicherheiten behaftet. Der Jahresabschluss der ADLER Real Estate GmbH geht von der Annahme der Unternehmensfortführung aus. Dies setzt voraus, dass die Verhandlungen mit den Gläubigern erfolgreich geführt werden, um den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten, die Veräußerung von Vermögenswerten zu realisieren und die Verbindlichkeiten im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in absehbarer Zukunft zu begleichen, die auf mindestens zwei Jahre nach dem Bilanzstichtag geschätzt wird, aber nicht darauf beschränkt ist.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Vorjahres. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die immateriellen Vermögensgegenstände, die Sachanlagen und Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder mit dem zum Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Forderungen, die sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Wertpapiere des Umlaufvermögens sind mit dem Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bilanziert.

Die Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

Rechnungsabgrenzungsposten werden für Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Bilanzstichtag zuzuordnen sind, gebildet. Die Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt rätierlich über ihre Laufzeit.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in angemessenem Umfang. Sämtliche Rückstellungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr und werden nicht abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansatzsätzen ermittelt. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Die Bewertung der temporären Differenzen und der innerhalb der nächsten fünf Jahre verrechenbaren steuerlichen Verlustvorträge erfolgt mit dem für das Geschäftsjahr geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer in Höhe von insgesamt 30,2 Prozent (Vorjahr: 30,2 Prozent). Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Da sich zum Bilanzstichtag allerdings ein Überhang an aktiven latenten Steuern aufgrund von steuerlichen Verlustvorträgen ergibt, wurde dieser in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

Die Währungsumrechnung erfolgt im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zu Stichtagskursen. Zum Bilanzstichtag werden auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten zum Devisenkassamittelkurs umgerechnet, wobei Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr höchstens mit dem Kurs im Zeitpunkt der Anschaffung bewertet werden.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Anlagevermögen

Die am Ende des Anhangs gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs.

Die ADLER hat am 1. Dezember 2021 ca. 7% der Aktien an der Brack Capital Properties N.V., Tel Aviv/ Israel, (nachfolgend BCP) an eine Tochtergesellschaft der LEG IMMOBILIEN SE (nachfolgend LEG) verkauft. Zusätzlich hatte sich die ADLER gegenüber der LEG unwiderruflich verpflichtet, ihre übrigen an der BCP gehaltenen Aktien im Rahmen eines öffentlichen Erwerbsangebots der LEG für Aktien der BCP einzuliefern, sofern der angebotene Preis je Aktie EUR 157,00 (EUR 765 Millionen für den verbleibenden Anteil der ADLER, bei einem Buchwert dieser noch ausgewiesenen Anteile von EUR 512 Millionen) nicht unterschreitet und die Annahmefrist spätestens am 30. September 2022 endete. Im Gegenzug zahlte die LEG an die ADLER – zusätzlich zum Kaufpreis – eine Optionsprämie in Höhe von EUR 7,5 Millionen. Diese Prämie wurde im Vorjahr unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen und bei Verfallen der Option durch die LEG ertragswirksam vereinnahmt.

Zudem haben sich innerhalb der Finanzanlagen ausgewiesenen Ausleihungen an verbundene Unternehmen insgesamt von TEUR 1.217.739 auf TEUR 579.498 vermindert. Die Ausleihungen an die Tochtergesellschaft Münchener Baugesellschaft mbH hat sich um TEUR 798.766 verringert. Gegenläufig haben sich die Ausleihungen an die Tochtergesellschaften Eurohaus Frankfurt AG (+ TEUR 842), die Spree Zweite Beteiligungs Ost GmbH (+ TEUR 329) sowie die Spree Röbellweg 2-10 Verwaltungs GmbH (+ TEUR 322) erhöht. In 2022 wurde eine weitere Ausleihung an BCP in Höhe von TEUR 150.000 (zuzüglich kumulierter Zinsen von TEUR 769) vereinbart.

Ferner wird in den Ausleihungen seit dem 29. Dezember 2021 ein Darlehen an die Gesellschafterin Adler Group in Höhe von TEUR 265.221 zuzüglich aufgelaufener Zinsen in Höhe von TEUR 8.261 ausgewiesen. Die Laufzeit des Darlehens wurde im Geschäftsjahr bis zum 30. April 2023 verlängert, der Zinssatz wurde auf 3,5 Prozent p.a. bzw. 5,16 Prozent p.a. (ab 25. November 2022) festgesetzt, eine frühere Rückzahlung ist möglich. Für das Geschäftsjahr 2022 werden Erträge aus Ausleihungen gegenüber der Adler Group in Höhe von TEUR 9.729 ausgewiesen.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 4.491 betreffen unverändert zum Vorjahr eine verzinsliche Anleihe der Aggregate Holdings S.A., Luxemburg, die eine Laufzeit bis November 2025 hat. Hierfür wurden im Geschäftsjahr 2022 Wertberichtigungen von insgesamt TEUR 3.587 berücksichtigt. Die Erträge aus den Wertpapieren betragen TEUR 829 (Vorjahr: TEUR 662).

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen kurzfristige Forderungen aus Verwaltungsleistungen und Kostenweiterbelastungen in Höhe von TEUR 570 (Vorjahr: TEUR 3.301) sowie dem Liquiditätsmanagement in Höhe von TEUR 524.070 (Vorjahr: TEUR 48.162).

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen betrafen im Vorjahr (TEUR 165) sonstige kurzfristige Forderungen im Rahmen der laufenden Verrechnung. Der Ausgleich in 2022 ist auf Mittelrückzahlungen der Beteiligungsunternehmen sowie Wertberichtigungen zurückzuführen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Darlehen (inklusive Zinsforderungen) in Höhe von TEUR 8.436 (Vorjahr: TEUR 8.195) werden aufgrund der Struktur des Geschäfts der Darlehensnehmer nicht innerhalb eines Jahres zurückgezahlt. Im Übrigen haben alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit TEUR 60.512 (Vorjahr: TEUR 58.592) die noch nicht beglichene Restkaufpreisforderung inklusive Zinsansprüche aus dem Verkauf der Anteilsmehrheit an der ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (im Folgenden ACCENTRO), im vierten Quartal 2017. Es wurden im Geschäftsjahr 2022 Zinserträge auf die marktüblich verzinsten Forderung in Höhe von TEUR 2.790 erfasst. In Q3 2022 erfolgte ein Zahlungseingang in Höhe von TEUR 2.000. Zum 31. Dezember 2022 wurde die Kaufpreisforderung sowie ausstehende Zinsforderungen in voller Höhe (TEUR 60.512) wertberichtigt.

3. Wertpapiere des Umlaufvermögens

Unter den Wertpapieren des Umlaufvermögens werden Forderungen aus Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 127.561 (Vorjahr: TEUR 117.741) sowie verbliebene Anteile an der ACCENTRO ausgewiesen. Die Anteile an der ACCENTRO wurden aufgrund niedrigerer Börsenkurse auf einen Buchwert von TEUR 3.441 (Vorjahr: TEUR 5.652) wertberichtigt. Weiterhin wurden im Vorjahr Schuldverschreibungen in Höhe von TEUR 74 als kurzfristige Anlage gehalten, die in 2022 veräußert wurden.

4. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet in Höhe von TEUR 2.617 (Vorjahr: TEUR 4.634) das Aufgeld aus der Begebung von Anleihen (Disagio).

5. Eigenkapital

GRUNDKAPITAL

Das voll eingezahlte Grundkapital der ADLER betrug zum 31. Dezember 2022 EUR 109.416.860 (Vorjahr: EUR 109.416.860) und ist eingeteilt in 109.416.860 (Vorjahr: 109.416.860) stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

GENEHMIGTES KAPITAL

GENEHMIGTES KAPITAL 2017/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 7. Juni 2017 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2017/1 am 27. Juni 2017 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 9. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 12.500 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Das genehmigte Kapital ist ausgeschöpft.

GENEHMIGTES KAPITAL 2019/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 11. Juni 2019 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2019/1 am 17. Juni 2019 in das Handelsregister ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 10. Juni 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und /oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 23.000 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Das genehmigte Kapital ist vollständig ausgeschöpft.

GENEHMIGTES KAPITAL 2020/I

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 15. Dezember 2020 die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals beschlossen. Mit Eintragung des genehmigten Kapitals 2020/1 am 4. März 2021 in das Handelsregister, ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich 14. Dezember 2025 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt TEUR 20.000 zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

BEDINGTES KAPITAL

BEDINGTES KAPITAL 2019/I

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

Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Gewährung von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Juni 2019 bis zum 10. Juni 2024 begeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 11. Juni 2019 hat die am 15. Oktober 2015 beschlossene Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien durch eine neue, bis zum 10. Juni 2024 befristete Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien ersetzt.

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

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

Die ADLER hat am 16. Juni 2017 mit einem Aktienrückkaufprogramm begonnen, das zweimal ergänzt worden ist. Das Aktienrückkaufprogramm ist im März 2018 ausgelaufen. Insgesamt sind bis zum 31. Dezember 2018 2.583.232 Stückaktien erworben worden. Der Nennbetrag der erworbenen eigenen Anteile wurde offen vom Grundkapital abgesetzt, die darüberhinausgehenden Anschaffungskosten wurden vom Bilanzgewinn abgezogen. Im Geschäftsjahr 2019 wurde im Rahmen des Erwerbs von Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften der Kaufpreis teilweise durch die Übertragung von 980.000 eigenen Aktien geleistet, die mit EUR 14,50 je Aktie bewertet wurden. In Höhe des Nennbetrags der übertragenen eigenen Aktien wurde die Absetzung vom Grundkapital in Höhe von TEUR 980 rückgängig gemacht. Der den Nennbetrag übersteigende Differenzbetrag aus dem Übertragungswert wurde bis zur Höhe des mit dem Bilanzgewinn verrechneten Betrags diesem in Höhe von TEUR 12.279 wieder zugeführt. Der darüberhinausgehende Differenzbetrag in Höhe von TEUR 951 wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Zusammenhang mit einer beschlossenen Sachkapitalerhöhung die verbliebenen 1.603.232 eigenen Aktien als Gegenleistung für die Übertragung eines Teilbetrags von TEUR 21.836 der Forderungen aus einem Gesellschafterdarlehen an die Muttergesellschaft Adler Group übertragen. Die Aktien wurden dabei mit EUR 13,62 je Aktie bewertet. In Höhe des Nennbetrags der übertragenen eigenen Aktien wurde die Absetzung vom Grundkapital in Höhe von TEUR 1.603 rückgängig gemacht. Der den Nennbetrag übersteigende Differenzbetrag aus dem Übertragungswert wurde bis zur Höhe des mit dem Bilanzgewinn verrechneten Betrags diesem in Höhe von TEUR 19.549 wieder zugeführt. Der darüber hinausgehende Differenzbetrag in Höhe von TEUR 684 wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt wie im Vorjahr TEUR 643.953.

Die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 178.089 (Vorjahr: TEUR 178.089), die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB beträgt TEUR 22.808 (Vorjahr: TEUR 22.808).

BILANZVERLUST

Der Bilanzverlust beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 2022 insgesamt TEUR 611.259 (Vorjahr: TEUR 491.013). Die Veränderung zum Vorjahr resultiert aus dem erzielten Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 120.246 (Vorjahr: Jahresüberschuss TEUR 9.525).

6. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 4.275 (Vorjahr: TEUR 1.587) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für einen Rechtsstreit in Höhe von TEUR 2.500 (Vorjahr: TEUR 600), für Kosten der Konzern-/ Jahresabschlussprüfung in Höhe von TEUR 1.400 (Vorjahr: TEUR 401), für ausstehende Eingangsrechnungen von TEUR 150 (Vorjahr: TEUR 418) sowie die Kosten der Hauptversammlung und des Geschäftsberichts von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 125).

Der Rechtsstreit steht im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an BCP. Hier wurde von einem Minderheitsaktionär eine Sammelklage vor dem Tel Aviv District Court, Tel Aviv/Israel, eingereicht. In der Klage (dem Antrag auf Zertifizierung einer Forderung als Sammelklage) wurde behauptet, dass die Mehrheitsaktionäre Redzone Empire Holding Limited, Zypern, und die drei Mitglieder der Geschäftsleitung ihre Aktien vollständig an ADLER verkauft hätten, während die anderen Minderheitsaktionäre von BCP ihre Aktien nur in begrenztem Umfang im Rahmen der STO einbringen konnten. In der Klage wurde ein Streitwert von 78 bis 116 Mio. NIS (entspricht ca. 18 bis 27 Mio. EUR) geltend gemacht, der dem Gesamtwert der Aktien der betroffenen Minderheitsaktionäre entsprach. Das Gericht wies die Klage in Bezug auf die Redzone-Transaktion ab und bestätigte die Klage in Bezug auf die den Mitgliedern der Geschäftsleitung gewährten Optionen. Das Risiko von ADLER wurde im Vorjahr auf ca. TEUR 600 geschätzt, was der Bewertung des Vorteils entspricht, den das Senior Management (als Ergebnis der Optionen) durch den vom Gericht bestellten Sachverständigen erhalten hat. Zum 31. Dezember 2022 wurde die Rückstellung aufgrund eines Vergleichs auf TEUR 2.500 angepasst.

7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Gesamtbetrag	Restlaufzeiten		
		bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
1. Anleihen/Wandelanleihen (Vorjahr)	1.118.214 (1.522.455)	818.214 (422.455)	300.000 (1.100.000)	0 (0)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	0 (11)		0 (0)	0 (0)
3. Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	10.200 0	10.200 0	0 0	0 0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	824 (517)	824 (517)	0 (0)	0 (0)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	1.093.222 (801.406)	1.093.222 (630.984)	0 (170.422)	0 (0)
6. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	0 (7.633)	0 (7.633)	0 (0)	0 (0)
	2.222.460	1.912.260	300.000	0
(Vorjahr)	(2.332.022)	(1.061.600)	(1.270.422)	(0)

Anleihen/Wandelanleihen

ADLER hatte im Dezember 2017 eine Unternehmensanleihe im Umfang von TEUR 800.000 in zwei Tranchen begeben. Die erste Tranche (2017/2021), mit einem Zinskupon von 1,50 Prozent und einem Volumen von TEUR 500.000, lief bis Dezember 2021 und wurde zu 99,52 Prozent ausgegeben. Die zweite Tranche (2017/2024) mit einem Zinskupon von 2,13 Prozent und einem Volumen von TEUR 300.000 läuft im Februar 2024 aus und wurde zu 99,28 Prozent ausgegeben. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der Anleihe rund 1,73 Prozent.

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

Im April 2019 hat die ADLER AG eine Unternehmensanleihe im Umfang von TEUR 400.000 mit einem Zinskupon von 1,50 Prozent erfolgreich bei institutionellen Investoren in Europa platziert. Die Anleihe hatte eine Laufzeit von drei Jahren und wurde im April 2022 planmäßig zurückgezahlt.

Des Weiteren sind in den Verbindlichkeiten aus Anleihen/Wandelanleihen Zinsabgrenzungen in Höhe von TEUR 18.214 (Vorjahr: TEUR 22.455) enthalten.

Erhaltene Anzahlungen

Ausgewiesen werden zum Stichtag Anzahlungen auf den Immobilienverkauf in der Späthstraße, Berlin, in Höhe von TEUR 10.200.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Liquiditätsmanagement in Höhe von TEUR 909.166 (Vorjahr: TEUR 624.711) und Finanzverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 184.057 (Vorjahr: TEUR 176.695).

Die ADLER hatte ihrem Tochterunternehmen ADO Group Ltd., Ramat Gan, Israel, im ersten Quartal 2020 ein Darlehen über TEUR 142.926 gewährt. Das Darlehen hatte eine Verzinsung von 4,32 Prozent p. a. und war unbesichert. Da die ADO Group Ltd. ihre Aktien an der Adler Group Anfang Juli 2020 zum Marktwert (Börsenkurs) von TEUR 348.221 übertragen hatte, ist die Darlehensforderung gegen die ADO Group Ltd. jedoch in eine Darlehensverbindlichkeit in Höhe von TEUR 205.145 umgeschlagen, welche sich dann in der Folge aufgrund einer Teilrückzahlung auf TEUR 195.341 inklusive Zinsen zum Bilanzstichtag 2020 reduziert hat. Durch eine weitere Teilrückzahlung am 23. Februar 2021 von TEUR 24.600 hat sich das Darlehen zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 176.695 (einschließlich aufgelaufener Zinsen) vermindert. In 2022 hat sich das Darlehen einschließlich aufgelaufener Zinsen auf TEUR 184.057 erhöht. Das Darlehen von der ADO Group Ltd. sollte bis spätestens zum 31. Dezember 2023 inklusive Zinsen zurückgezahlt werden. Das Darlehen hat eine Verzinsung von 4,32 Prozent p. a. und ist unbesichert. Die ADLER hat im Berichtszeitraum in diesem Zusammenhang Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 7.362 (Vorjahr: TEUR 7.519) erfasst. Mit Assignment Agreement vom 31. Dezember 2023 hat die ADLER Forderungen gegen die Eurohaus Frankfurt AG, die Brack Capital Properties N.V. sowie die Adler Group S.A. an die ADO Group Ltd. abgetreten und diese in Höhe von TEUR 177.065 mit den Verbindlichkeiten verrechnet.

8. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren aus der Weiterbelastung von Kosten und Dienstleistungen an andere Konzerngesellschaften.

9. Sonstige betriebliche Erträge

Aus dem Verfall der Kaufoption der LEG sind TEUR 7.500 vereinnahmt worden. Dieser Betrag wurde als außergewöhnlich klassifiziert.

In 2022 hat die ADLER AG TEUR 600 Nutzungsgebühren aus der Darlehensgestaltung an die BCP vereinnahmt.

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es werden Bankgebühren für Wertpapiere in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr TEUR 4.006) ausgewiesen, die im Vorjahr hauptsächlich die Rückführung der Anleihe 2017/2021 betreffen. Konzerninterne Weiterbelastungen durch die ADLER Group wurden in Höhe von TEUR 9.518 (Vorjahr TEUR 3.307) durch die ADLER übernommen.

11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens beinhalteten eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 60.512 auf die Restkaufpreisforderung aus der Veräußerung der Anteile an der ACCENTRO sowie TEUR 21.832 auf den Beteiligungsansatz der Eurohaus Frankfurt AG. Ferner wurden Abschreibungen auf Wertpapiere in Höhe von TEUR 5.798 (Vorjahr: TEUR 3.782) aufgrund des gesunkenen Börsenkurses der ACCENTRO-Aktien und Abschreibungen auf Ausleihungen mit TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 251) erfasst.

12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus Anleihen und Wandelanleihen in Höhe von TEUR 28.526 (Vorjahr: TEUR 38.534). Der Zinsaufwand aus Darlehen der Gesellschafterin Adler Group betrug im Vorjahr TEUR 6.201, in 2022 wurden keine Zinsaufwendungen gezahlt. Für ein weiteres Darlehen der ADO Group sind im Berichtsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 7.362 (Vorjahr: TEUR 7.519) angefallen. Zinsaufwendungen gegenüber weiteren verbundenen Konzernunternehmen der ADLER wurden in Höhe von TEUR 23.515 (Vorjahr TEUR 5.867) ausgewiesen.

13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Steuererstattungen für Vorjahr in Höhe von TEUR 8 (im Vorjahr periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 444) enthalten.

IV. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse und nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

In Zusammenhang mit Kreditverträgen von Kreditinstituten mit mehreren Tochtergesellschaften der ADLER hat diese Garantien über insgesamt TEUR 6.500 zur Absicherung von Kostenüberschreitungen während der Bau-/Sanierungsphase bzw. zur Sicherung der Kapitaldienstansprüche abgegeben.

Die ADLER AG hat eine Patronatserklärung gegenüber der ADLER Real Estate Service GmbH, Hamburg, abgegeben mit der Verpflichtung, diese finanziell so auszustatten, dass sie ihre Verpflichtungen jederzeit erfüllen kann. Die Verpflichtungen gegenüber Gesellschaften außerhalb des Konsolidierungskreises belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 994. Die ADLER hat mit Datum vom 24. Oktober 2001 den Rangrücktritt zugunsten aller gegenwärtigen und künftigen Gläubiger ihrer Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH, Hamburg, erklärt. Sie hat sich insbesondere verpflichtet, die Forderungen gegen ihre Tochtergesellschaft so lange nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderungen zu einer rechnerischen Überschuldung der Tochtergesellschaft führt.

Die ADLER AG hat eine Patronatserklärung gegenüber der Magnus Sechzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, Berlin, abgegeben mit der Verpflichtung, diese finanziell so auszustatten, dass sie ihre Verpflichtungen aus dem Erwerb von unbebauten Grundstücken für die Projektentwicklung jederzeit erfüllen kann. Die Verpflichtungen dieser Gesellschaft außerhalb des Konsolidierungskreises belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 2.

Die ADLER AG hat eine Einstandsverpflichtung nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB gegenüber der ADLER Wohnen Service GmbH, Berlin, abgegeben mit der Erklärung, für alle bis zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2022 eingegangenen Verpflichtungen im folgenden Geschäftsjahr 2023 einzustehen.

Die ADLER AG hat eine Einstandsverpflichtung nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB gegenüber ADLER Energie Service GmbH, Berlin, abgegeben mit der Erklärung, für alle bis zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2022 eingegangenen Verpflichtungen im folgenden Geschäftsjahr 2023 einzustehen.

ADLER hat eine Einstandsverpflichtung nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB gegenüber Münchener Baugesellschaft mbH, Berlin, abgegeben mit der Erklärung, für alle bis zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2022 eingegangenen Verpflichtungen im folgenden Geschäftsjahr 2023 einzustehen.

Die ADLER AG hat eine Einstandsverpflichtung nach § 264 Abs. 3 Nr. 2 HGB gegenüber Westgrund Holding GmbH, Berlin, abgegeben mit der Erklärung, für die Verpflichtungen der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 im Geschäftsjahr 2023 einzustehen. Ferner hat die Westgrund Holding GmbH diverse Anteile an verbundenen Unternehmen an einen fremden Dritten verkauft. Dem Erwerber der Minderheitenanteile wurde eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 garantiert. Sofern die jeweiligen Tochtergesellschaften der Westgrund Holding GmbH die Garantiedividende nicht aus eigener Kraft erwirtschaften können, ist die Westgrund Holding GmbH verpflichtet, die Differenz bis zur garantierten Mindestausschüttung aufzufüllen. Die Westgrund Holding GmbH hat diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen ADLER. Mit Verschmelzung der Westgrund Holding GmbH auf die Münchener Baugesellschaft mbH gemäß Verschmelzungsvertrag vom 28. April 2023 wurde der Betrag von TEUR 400 am 28. November 2023 gezahlt.

Die genannten Haftungsverhältnisse in Höhe von insgesamt TEUR 29.690 (Vorjahr: TEUR 29.761) wurden mit TEUR 18.465 (Vorjahr: TEUR 18.535) gegenüber Tochtergesellschaften abgegeben.

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist als gering einzustufen, da die Schuldner, für die gebürgt wird bzw. für die Patronats- und Rangrücktrittserklärungen abgegeben worden sind, bisher ihren Verpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen sind. Eine Inanspruchnahme aus den Bürgschaften bzw. Patronats- und Rangrücktrittserklärungen ist höchst unwahrscheinlich und eine Passivierung von Verbindlichkeiten daher zum Bilanzstichtag nicht erforderlich. Derzeit liegen uns keine Erkenntnisse vor, dass sich an dieser Einschätzung etwas ändern wird.

2. Mitarbeiter

Bei der ADLER AG waren 2022 – wie im Vorjahr – mit Ausnahme des Vorstands keine Mitarbeiter beschäftigt.

3. Geschäftsführung/Vorstand

Im Geschäftsjahr und dem Aufstellungszeitraum gehörten dem Vorstand der ADLER Real Estate AG (heute ADLER Real Estate GmbH) die folgenden Mitglieder an:

- Thierry Beaudemoulin (CEO, COO), Master in Regional and Urban Strategy
- Sven-Christian Frank (CLO), Rechtsanwalt
- Maximilian Rienecker (Co-CEO), Master of Science in Management (bis zum 07. Juni 2022)

Mit Wirkung zum 04. Januar 2024 wurde die ADLER Real Estate AG in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung umgewandelt. Der Geschäftsführung der ADLER Real Estate GmbH gehörten und gehören, neben den Mitgliedern des ehemaligen Vorstands die folgenden Personen an:

- Thomas Josef Echelmeyer (Geschäftsführer), Diplom-Kaufmann (seit dem 04. Januar 2024)
- Hubertus Kobe (Geschäftsführer), FRICS (vom 04. Januar 2024 bis zum 12. Juli 2024)

Thierry Beaudemoulin, Sven-Christian Frank und Thomas Josef Echelmeyer sind zugleich Mitglieder des Verwaltungsrats der Adler Group S.A.

In 2022 erhielten die Vorstände Herr Rienecker und Herr Beaudemoulin keine Bezüge von der ADLER. Sie wurden auf Ebene des übergeordneten Konzerns vergütet. Von der Adler Group S.A. wurden TEUR 651 und von der Adler Properties GmbH wurden TEUR 355 an die ADLER als Umlage für Vorstandstätigkeiten weiterbelastet und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Der Vorstand Sven-Christian Frank erhielt im Geschäftsjahr 2022 Vergütungen in Höhe von insgesamt TEUR 390. Herr Sven-Christian Frank erhielt neben einem Festgehalt von TEUR 375 Sachbezüge in Höhe von TEUR 10 sowie sonstige Bezüge in Höhe von TEUR 5.

Herr Sven-Christian Frank ist ferner Vorstand bei der Consus Real Estate AG, Berlin.

4. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2022 waren:

- Martin Billhardt, Jurist, Vorsitzender
- Thilo Schmid, Projektcontroller, stellvertretender Vorsitzender
- Claus Jørgensen, Kaufmann (bis 14. März 2022)
- Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt (vom 14. März 2022 bis 31. August 2022)
- Thomas Zinnöcker, Kaufmann (seit 1. September 2022)

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2022 TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 267).

Herr Billhardt erhielt Bezüge in Höhe von TEUR 119, Herr Schmid in Höhe von TEUR 89, Herr Jørgensen in Höhe von TEUR 59 sowie Herr Dr. Maser in Höhe von TEUR 23. Herr Zinnöcker hat in 2022 keine Bezüge erhalten.

Nach dem Formwechsel verfügt die Adler Real Estate GmbH über keinen Aufsichtsrat.

5. Weitere Mandate von Aufsichtsrat und Vorstand vor dem Formwechsel

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Berlin, hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG:

Martin Billhardt

- Deutsche Rohstoff AG, Heidelberg (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Cub Creek Energy LLC, Highlands Ranch/USA (Non-executive Board Member) bis Juni 2022
- Bright Rock Energy LLC, Denver/USA (Non-executive Board Member)

Thilo Schmid

- Adler Group S.A., Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats)
- Consus Real Estate AG (Mitglied des Aufsichtsrats) seit August 2022
- Brack Capital Properties N. V. (non-executive director) seit Dezember 2022
- Jedox AG, Freiburg (Mitglied des Aufsichtsrats, bis Januar 2021), danach Jedox GmbH, Freiburg (alternierendes Mitglied des Beirats)
- Data Trust Holding S.A., Luxembourg (Non-executive Member of the Board of Directors) bis April 2021, danach Data Trust Holding S.à.r.l., Luxemburg (non-executive director)
- Cynora GmbH, Bruchsal (Beirat)
- YEDITEPE MARINA YATIRIM TURIZM iNSAAT A.S., Istanbul, Türkei (Mitglied des Verwaltungsrats)
- Whitebox Services AG, Wollerau, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats) bis Juni 2022
- mobileObjects AG, Büren-Ahden (Mitglied des Aufsichtsrats)
- rankingCoach International GmbH, Köln (Mitglied des Beirats)
- clickworker GmbH, Essen (Mitglied des Beirats)

Thomas Zinnöcker

- Adler Group S.A., Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats)
- Consus Real Estate AG (Mitglied des Aufsichtsrats) seit August 2022
- Brack Capital Properties N. V., Amsterdam/NL (Chairman) bis Januar 2022
- Kuratorium der Familienstiftung Becker & Kries (Vorsitzender)
- THING TECHNOLOGIES GmbH (Beirat) seit Juli 2022

Die Mitglieder des Vorstands waren nicht in weiteren Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

6. Aufstellung des Anteilsbesitzes

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
1 ADLER Real Estate AG (Muttergesellschaft)	Berlin					
2 ADLER Real Estate Service GmbH	Hamburg	4)	100,00	1	1.974	103
3 Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH	Berlin		100,00	1	1.243	30
4 Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	Berlin	1)	100,00	1	52	-
5 Münchener Baugesellschaft GmbH	Berlin		99,95	1	-111.721	-18.733
			0,05	58		
6 ADLER Wohnen Service GmbH	Berlin	4)	83,33	5	-1.708	-
			16,66	1		
7 MBG Großbeeren GmbH & Co. KG	Berlin	1)	100,00	5	100	-
8 MBG Trachau GmbH & Co. KG	Berlin	1)	99,90	5	100	-
9 MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	-410	260
10 Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	2.006	30.679
11 Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	-45.541	-
12 ESTAVIS 6. Wohnen GmbH	Berlin		94,80	19	6.485	-
13 ESTAVIS 7. Wohnen GmbH	Berlin		94,80	19	-73	-
14 ESTAVIS 8. Wohnen S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	19	7.240	6.849
15 ESTAVIS 9. Wohnen S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	19	10.017	10.016
16 RELDA 36. Wohnen GmbH	Berlin		94,80	19	140	-
17 RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	19	16.597	15.319
18 MBG Sachsen S.à r.l.	Aue		100,00	5	9.530	8.889
19 Magnus-Relda Holding Vier GmbH	Berlin		97,99	5	-43.270	-
20 Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	4)	100,00	10	30.080	22.912
21 Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	-36.253	-4.261
22 WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	Berlin	5)	87,35	21	40.312	1.389
23 S.I.G. RE GmbH	Berlin		100,00	9	25.020	-1.465
24 Resident Sachsen P & K S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	23	10.384	13.023
25 Resident West GmbH	Berlin		89,90	23	-9.837	-592
26 MBG Schwelm GmbH	Berlin		89,90	10	-4.514	-643
27 Alana Properties GmbH	Berlin		89,90	11	752	-102
28 Aramis Properties Luna S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	11	24.138	27.126
29 REO-Real Estate Opportunities S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	11	-4.469	2.023
30 Roslyn Properties Luna S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	4)	100,00	11	74.638	62.498

Nr. Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)	
1. Verbundene Unternehmen						
31 Rostock Verwaltungs S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	100,00	11	1.102	5.621	
32 Sepat Properties GmbH	Berlin	89,90	11	12.737	-	
33 Wallace Properties Luna S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	100,00	11	4.833	22.318	
34 ADLER ImmoProjekt Erste GmbH	Berlin	89,90	1	-3.418	-1.044	
35 ADLER Energie Service GmbH	Berlin	4)	100,00	1	3.723	1.139
36 Magnus Neunte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin	89,90	5	-2.482	-312	
37 Adler Immo Invest GmbH	Berlin	100,00	1	15	-4	
38 ADLER Gebäude Service GmbH	Berlin	4)	100,00	5	100	-
39 Westgrund Holding GmbH	Berlin	100,00	1	593.851	9.916	
40 Westgrund Immobilien II. GmbH	Berlin	89,90	39	2.631	74	
41 Westconcept GmbH	Berlin	100,00	39	-647	-3	
42 IMMOLETO Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00	39	5.343	17	
43 ICR Idee Concept und Realisation von Immobilienvorhaben GmbH	Berlin	89,90	42	4.501	-2.457	
44 Westgrund Immobilien Beteiligung GmbH	Berlin	100,00	39	44	0	
45 Westgrund Immobilien Beteiligung II. GmbH	Berlin	100,00	39	42	0	
46 Westgrund Immobilien Beteiligung III. GmbH	Berlin	89,90	39	48.540	36.287	
47 WESTGRUND Immobilien IV. GmbH	Berlin	89,90	39	-680	641	
48 Westgrund Immobilien V. S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	100,00	39	7.489	2.824	
49 Westgrund Immobilien VI. S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	100,00	39	52.010	54.803	
50 WAB Hausverwaltungsgesellschaft mbH	Ludwigshafen am Rhein	100,00	39	54	-1	
51 Westgrund Brandenburg S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	100,00	39	52.334	53.483	
52 Westgrund VII S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	4)	100,00	39	121.195	123.632
53 Westgrund Halle Immobilienverwaltung GmbH	Berlin	100,00	197	30	0	
54 Westgrund Immobilien II. Halle GmbH & Co. KG	Berlin	1)	99,90	197	15.292	13.515
55 RESSAP - Real Estate Service Solution Applications - GmbH	Berlin	100,00	5	-48	-0	
56 Xammit GmbH	Berlin	100,00	39	18	-0	
57 Magnus Zehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	5	-467	-492	
58 Magnus Elfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	5	160.584	-	
59 Zweite CM Real Estate GmbH	Berlin	89,90	36	-589	-123	
60 Dritte CM Real Estate GmbH	Berlin	89,90	36	-653	-11	
61 Vierte CM Real Estate GmbH	Berlin	89,90	36	-2.013	-195	
62 TGA Immobilien Erwerb 3 S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	100,00	11	49	1.610	

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
63 ADP Germany GmbH	Berlin		89,90	58	2.201	250
64 AFP III Germany GmbH	Berlin		89,90	58	1.732	-997
65 RIV Harbour West MI 1 GmbH	Berlin		89,90	57	-3.747	-37
66 RIV Harbour East WA 1 GmbH	Berlin		89,90	57	412	810
67 RIV Total MI 2 GmbH	Berlin		89,90	57	123	-249
68 RIV Central WA 2 GmbH	Berlin		89,90	57	-545	326
69 RIV Square West MI 3 GmbH	Berlin		89,90	57	-795	290
70 RIV Square East WA 3 GmbH	Berlin		89,90	57	-675	783
71 RIV Channel MI 4 GmbH	Berlin		89,90	57	-389	191
72 RIV Kornspeicher GmbH	Berlin		89,90	57	-1.775	-620
73 Magnus Zwölfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		100,00	5	-4	-2
74 Magnus Dreizehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		89,90	5	-6.632	-937
75 TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH	Berlin		89,90	73	-2.417	-615
76 Brack Capital Properties N.V.	Amsterdam/ Niederlande		62,78	1	120.670	1.441
77 Magnus Fünfzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		89,90	5	-2.259	-784
78 Magnus Sechzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		89,90	5	-1.902	-677
79 Brack German Properties B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	76	99.801	-8.944
80 Brack Capital (Düsseldorf-Rossstrasse) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	406	52
81 Brack Capital (Düsseldorf-Schanzenstraße) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-43	-11
82 Brack Capital (Bad Kreuznach) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	1.998	-3.019
83 Brack Capital (Gelsenkirchen) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-1.108	-38
84 Brack Capital (Neubrandenburg) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	-1.645	36
85 Brack Capital (Ludwigfelde) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	277	-1.214
86 Brack Capital (Remscheid) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	-2.198	-756
87 Brack Capital Theta B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-7.861	-68
88 Graniak Leipzig Real Estate GmbH & Co KG	Düsseldorf	2)	99,90	87	32.835	-6.181
89 BCRE Leipzig Residenz am Zoo GmbH	Frankfurt am Main	2)	94,90	87		
90 Brack Capital Epsilon B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	22	-17
91 Brack Capital Delta B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	52,29	79	317	335
			37,28	76		
			10,43	5		
92 Brack Capital Alfa B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	52,29	79	1.118	6

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
			37,61	76		
			10,10	5		
93 Brack Capital (Hamburg) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	12	-0
94 BCP Leipzig B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	89,80	79	265.361	65.112
			10,20	5		
95 Brack Capital Germany (Netherlands) XVIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	7	-0
96 Brack Capital Germany (Netherlands) XXII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-169	-16
97 BCRE Essen Wohnen B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	96	9.073	-347
98 BCRE Duisburg Wohnen B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	96	11.511	55
99 BCRE Dortmund Wohnen B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	96	19.629	522
100 Brack Capital Germany (Netherlands) XVII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-18	0
101 Brack Capital Germany (Netherlands) Hedging B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	0	-
102 Brack Capital Germany (Netherlands) XLV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	142.480	16.849
103 S.I.B. Capital Future Markets Ltd.	Tel Aviv/Israel	2)	100,00	102	-559	-128
104 Brack Capital Labda B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-2.431	-0
105 LBHQ Investments B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79		
106 RealProb (Rodelheim) C.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79		
107 RealProb Investment Germany (Netherlands) III B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79		
108 Brack Capital Germany (Netherlands) XLVII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	4.134	1.077
109 Brack Capital Germany (Netherlands) L B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79		
110 Brack Capital Germany (Netherlands) LI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	-494	-3.461
111 Brack Capital Germany (Netherlands) LIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79		-31
112 Brack Capital Germany (Netherlands) LIV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79		
113 Brack Capital Germany (Netherlands) XLVIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-508	-43
114 Brack Capital Beta B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	89,90	79	13.089	-14.170
115 Grafental Mitte B.V.	Amsterdam/ Niederlande		99,90	114	59.269	-131
116 Brack Capital Germany (Netherlands) XXVI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	114	0	
117 Grafental GmbH & Co. KG	Düsseldorf	2)	100,00	116	-518	-568
118 Brack Capital Germany (Netherlands) XLIX B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	267	-131

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
119 Brack Capital Germany (Netherlands) XLVI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-13	-0
120 Brack Capital (Witten) GmbH & Co. Immobilien KG	Düsseldorf	2)	100,00	119	108	-9
121 Brack Capital Witten GmbH	Düsseldorf	2)	100,00	119		
122 Brack Capital Germany (Netherlands) XII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-33	-0
123 Brack Capital Germany (Netherlands) XIX B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	17.186	-240
124 Brack Capital Germany (Netherlands) XXI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	43.715	1.134
125 Brack Capital Germany (Netherlands) XLI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	22.169	594
126 Brack Capital Germany (Netherlands) XXIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	17	7
127 Brack Capital Germany (Netherlands) XLII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	24.781	-358
128 Brack Capital Germany (Netherlands) XLIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79		
129 Brack Capital Germany (Netherlands) XLIV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	43.315	-1.546
130 Brack Capital Germany (Netherlands) XXX B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	37.649	-10
131 Brack Capital (Darmstadt Goebelstrasse) GmbH	Frankfurt am Main		100,00	126	-43	-1
132 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	18.370	-3.634
133 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	49.631	-207
134 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVI B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	13.566	205
135 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	4.759	-482
136 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXVIII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	11.065	-638
137 Brack Capital Germany (Netherlands) XXXIX B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	99,90	79	21.964	215
138 Brack Capital Germany (Netherlands) XXV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-439	1
139 Brack Capital Wuppertal (Netherlands) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-6	-
140 Brack Capital (Wuppertal) GmbH	Frankfurt am Main	2)	100,00	79	-10.047	-
141 InvestPartner GmbH	Frankfurt am Main	2)	93,90	140	33.774	-113
142 Brack Capital (Gelsenkirchen) GmbH & Co. Immobilien KG	Düsseldorf	2)	99,90	83	24.212	-2.171
143 Brack Capital (Oberhausen) GmbH	Frankfurt am Main	2)	100,00	83		
144 Grafental Verwaltungen GmbH	Düsseldorf	2)	100,00	96		
145 Brack Capital Kaufland S.á r.l	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	89,89	79	0	0
			10,11	5		

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
146 TPL Augsburg S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	92,00	145	-49	-108
147 TPL Bad Aibling S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	91,90	145	260	-109
148 TPL Biberach S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	91,90	145	-6	-62
149 TPL Borken S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	92,00	145	531	-31
150 TPL Geislingen S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	91,90	145	-582	1.754
151 TPL Neckarsulm S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	91,90	145	963	-525
152 TPL Vilshofen S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	92,00	145	33	-99
153 TPL Ludwigsburg S.á r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	2)	91,90	145	7.940	-572
154 Brack Capital Eta B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-738	-4
155 Brack Capital Germany (Netherlands) XL B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-166	-3
156 Parkblick GmbH & Co. KG	Düsseldorf	2)	99,90	155	8.075	-12.135
157 Grafental am Wald GmbH	Düsseldorf		100,00	155	27	-
158 Brack Capital Germany (Netherlands) LII B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79	-229	-57
159 Brack Capital Patros GmbH	Frankfurt am Main	2)	100,00	158	-4.546	-11.071
160 Brack Capital Magdeburg I GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-847	-524
161 Brack Capital Magdeburg II GmbH	Berlin	2)	94,80	159	71	-1.081
162 Brack Capital Magdeburg III GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-113	-358
163 Brack Capital Magdeburg IV GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-94	-307
164 Brack Capital Magdeburg V GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-815	-555
165 Brack Capital Magdeburg VI GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-493	-553
166 Brack Capital Halle I GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-1.169	-757
167 Brack Capital Halle II GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-317	-183
168 Brack Capital Halle III GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-603	-266
169 Brack Capital Halle IV GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-715	-1.162
170 Brack Capital Halle V GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-1.480	-336
171 Brack Capital Leipzig I GmbH	Berlin	2)	94,80	159	276	-255
172 Brack Capital Leipzig II GmbH	Berlin	2)	94,80	159	192	-311
173 Brack Capital Leipzig III GmbH	Berlin	2)	94,80	159	-30	-527
174 Brack Capital Leipzig IV GmbH	Berlin	2)	94,80	159	538	-473
175 Brack Capital Leipzig V GmbH	Berlin	2)	94,80	159	724	-2.250

Nr. Gesellschaft	Sitz		Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen						
176 Brack Capital Leipzig VI GmbH	Berlin	2)	94,80	159	1.002	-722
177 Brack Capital Germany (Netherlands) LV B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79		
178 RT Facility Management (Germany) GmbH	Düsseldorf		100,00	179	37	1
179 RT Facility Management GmbH & Co. KG	Düsseldorf	2)	100,00	177	2.647	1.417
180 BCRE Kassel I B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	89,90	79	-1.986	1
			10,10	5		
181 Brack Objekt Kassel Hafenstrasse GmbH	Frankfurt am Main	2)	94,90	180	25	-
182 Brack Capital (Kassel) GmbH & Co. Immobilien KG	Düsseldorf	2)	100,00	180	1.422	-9
183 RealProb Investment (Duisburg) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	100,00	79		
184 Magnus Siebzehnte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		99,90	5	-448	-28
185 Wasserstadt Co-Living GmbH	Berlin		100,00	5	-1.190	-345
186 WER 1. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth S.à r.l	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	5	5.799	17
187 WER 2. Wohnungsgesellschaft Erfurt Rieth S.à r.l	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	5	6.175	129
188 Spree Röbellweg 2 - 10 Verwaltungs GmbH	Berlin		89,90	1	-3.837	-211
189 ADO GROUP LTD.	Israel		100,00	1	243.768	17.592
190 BCP Invest Rostock B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	89,90	79		
191 BCP Invest Celle B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	89,90	79		
192 BCP Invest Castrop B.V.	Amsterdam/ Niederlande	2)	89,90	79		
193 Eurohaus Frankfurt AG	Berlin		89,99	1	-3.760	-1.130
194 Glasmacherviertel Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	2)	100,00	95		
195 Brack Capital (Duisburg 2) GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	2)	99,33	122	-16	-1
196 Glasmacherviertel GmbH & Co. KG	Düsseldorf	2)	100,00	113	-33.607	-26.318
197 Westgrund I. Halle S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	39	9.303	-217
198 RELDA 39. Wohnen S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	19	1.742	-46
199 Spree Zweite Beteiligung Ost S.à r.l.	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg		100,00	1	5.967	-1.049
200 8. Ostdeutschland Invest GmbH	Berlin		89,90	5	-1.428	-291
201 ADO 9230 Grundstücks GmbH	Berlin		89,90	5	-43	148
202 ADO 9250 Grundstücks GmbH	Berlin		89,90	5	-1.126	-72
203 ADO 9270 Grundstücks GmbH	Berlin		89,90	5	221	-106
204 ADO 9460 Grundstücks GmbH	Berlin		89,90	5	-11	27

Nr. Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
1. Verbundene Unternehmen					
205 ADO 9500 Grundstücks GmbH	Berlin	89,90	5	1.169	305
206 ADO 9560 Grundstücks GmbH	Berlin	89,90	5	119	62
207 Ahava Grundstücks GmbH	Berlin	89,90	5	-359	-29
208 Anafa Grundstücks GmbH	Berlin	89,90	5	-265	-5
209 Badolina Grundstücks GmbH	Berlin	89,90	5	-56	0
210 Maya Grundstücks GmbH	Berlin	93,90	5	1.056	8
211 Melet Grundstücks GmbH	Berlin	89,90	5	-4.680	-505
212 Sharav Grundstücks GmbH	Berlin	89,90	5	-1.885	-246
213 Wernerwerkdamm 25 Berlin Grundstücks GmbH	Berlin	89,90	5	857	-72

Nr. Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehalten von Nr.	Eigenkapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)	
2. Beteiligungen						
214 ADLER Real Estate Assekuranzmakler GmbH & Co. KG	Düsseldorf	2)	50,0	1	2	0
215 AB Immobilien B.V.	Amsterdam/ Niederlande		25,0	5	-7.376	-3.713
216 Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Berlin		25,0	5	-1.184	-1.649
217 Brack Capital (Chemnitz) B.V.	Amsterdam/ Niederlande	3)	59,9	80	-7.809	799
218 MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	Rotterdam/ Niederlande	4)	50,0	1	-11.136	-819
219 Stovago B.V.	Rotterdam/ Niederlande	4)	50,0	1	-6.237	-366

¹⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 b HGB in Anspruch zu nehmen.

²⁾ Letzter vorliegender Jahresabschluss vom 31. Dezember 2021.

³⁾ Letzter vorliegender Jahresabschluss vom 30. April 2022.

⁴⁾ Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch zu nehmen

7. Angaben zur Muttergesellschaft

Die Adler Group S.A. als unmittelbare Muttergesellschaft stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Dieser wird auf der Webseite des Unternehmens unter <https://www.ir.adler-group.com/> veröffentlicht.

8. Angaben nach § 160 Abs.1 Nr. 8 AktG

Für das Geschäftsjahr 2022 sind keine Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG zu machen.

9. Honorar des Abschlussprüfers

Das Registergericht Berlin hat die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 26. Mai 2023 zum Abschlussprüfer der ADLER Real Estate GmbH (ehemals ADLER Real Estate AG) für das Geschäftsjahr 2022 bestellt. Für die Höhe des Honorars wird auf den Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 verwiesen.

10. Geschäfte mit nahestehenden Personen bzw. Unternehmen

Im Geschäftsjahr 2016 hatte ADLER ihre Tochtergesellschaft Westgrund Holding GmbH (vormals WESTGRUND AG) veranlasst, diverse Anteile an verbundenen Unternehmen an einen fremden Dritten zu verkaufen. Der aus dieser Transaktion resultierende Nettovermögensabgang (TEUR 10.352) auf der Ebene der Westgrund Holding GmbH wurde durch die ADLER AG ausgeglichen. Die Tochtergesellschaften der Westgrund Holding GmbH hatten dem Erwerber der Minderheitenanteile eine jährliche Mindestausschüttung in Höhe von TEUR 380 (vor Steuern) garantiert, wobei die Tochtergesellschaften der Westgrund Holding GmbH diesbezüglich einen Ausgleichsanspruch gegen die ADLER AG haben, sofern sie selbst zur Zahlung nicht in der Lage sind. Mit Verschmelzung der Westgrund Holding GmbH auf die Münchener Baugesellschaft mbH gemäß Verschmelzungsvertrag vom 28. April 2023 wurde der Betrag von TEUR 400 am 28. November 2023 gezahlt.

Die Geschäfte mit nahestehenden Personen bzw. Unternehmen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Name nahestehende Person	Transaktion	Erträge in TEUR	Aufwen- dungen in TEUR	Forderungen/ Ausleihungen in TEUR	Verbind- lichkeiten in TEUR
Adler Group S.A.	Ausleihung	8.210	0	273.481	0
Adler Group S.A.	Darlehensverbindlichkeiten (in 2021 zurückgezahlt)	0	0	0	0
Adler Group S.A.	Erträge aus Weiterbelastung	205	0	0	0
Adler Group S.A. und Tochtergesellschaften	Sonstige Leistungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie Verrechnungen	0	0	570	9.610
Adler Group S.A. Adler Properties GmbH Westgrund Holding GmbH	Verrechnung von Management Fee und Vorstandsgehältern	220	9.518	0	0
Adler Group S.A. und Tochtergesellschaften	Aufwendungen aus Weiterbelastungen	0	2.271	0	0
ADLER Real Estate Service GmbH	Geschäftsbesorgungsvertrag und Aufwendungen aus Weiterbelastungen	0	6.136	0	0
ADO Group Ltd.	Darlehensverbindlichkeiten	0	7.362	0	184.057
Aggregate Holdings S.A.	Verzinsliche Anleihe	829	0	4.491	0
AB Immobilien B.V.	Kaufpreisforderung sowie Wertberichtigung auf Kaufpreisforderung	0	35	0	0
Consus Real Estate AG und Tochtergesellschaften	Aufwendungen aus Weiterbelastungen	0	46	0	116
Tochtergesellschaften im ADLER Real Estate AG-Konzern	Diverse Geschäfts- besorgungsverträge	1.060	0	0	0
Tochtergesellschaften im ADLER Real Estate AG-Konzern	Sonstige Leistungsforderungen und -verbindlichkeiten sowie Verrechnungen	0	0	524.629	899.440
Tochtergesellschaften im ADLER Real Estate AG-Konzern	Verzinsung von Verrechnungskonten	1.411	23.109	0	0
Tochtergesellschaften im ADLER Real Estate AG-Konzern	Ausleihungen	37.062	0	306.017	0
Gesamt		56.303	48.547	1.109.188	1.093.339

In Bezug auf Transaktionen mit der Adler Group und Aggregate verweisen wir auf die Ausführungen unter dem Anlagevermögen sowie den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

V. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig im Dezember 2022 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären im Internet unter folgender Adresse dauerhaft zugänglich gemacht:

<https://www.adler-group.com/investors/veroeffentlichungen/adler-real-estate>

VI. NACHTRAGSBERICHT

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

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

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

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

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

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

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

Am 17. April 2023 stufte S&P die Emittenten Ratings der ADLER Real Estate von CC auf SD (selective default) herab. Das Rating der unbesicherten Schuldtitel der ADLER Real Estate wurde von CC auf D (default) herabgesetzt. Das Rating der unbesicherten Schuldtitel Adler RE 2023 SUNs und Adler RE 2024 SUNs wurde mit CCC- bestätigt. Am 24. April 2023 kündigte die Adler Group an, Rödl & Partner als Wirtschaftsprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss 2022 der ADLER Real Estate gewonnen zu haben.

Am 27. April 2023 wurde die ADLER Real Estate-Anleihe 2018/2023 mit einem ausstehenden Nominalbetrag von EUR 500 Millionen zurückgezahlt.

Am 27. April 2023 hat S&P nach der erfolgreichen Restrukturierung das Emittenten Rating der ADLER Real Estate von SD auf CCC+ mit negativem Ausblick heraufgestuft. Darüber hinaus wurde das Emissionsrating der beiden 2024 und 2026 fälligen Anleihen der ADLER Real Estate auf CCC+ angehoben.

Am 28. April 2023 beschloss die Hauptversammlung der ADLER Real Estate den Squeeze-out.

Am 9. Mai 2023 kündigte ADLER Real Estate ein Übernahmeangebot und eine Aufforderung zur Zustimmung in Bezug auf ihre ausstehenden EUR 300.000.000 2,125% Anleihen mit Fälligkeit 2024 an. Durch die Aufforderung zur Zustimmung sollen bestimmte restriktive Verpflichtungen und andere Bestimmungen des Anleihevertrages in ihrer Gesamtheit sowie fast alle Verzugsereignisse (wie im Anleihevertrag definiert) aufgehoben werden. Bis zum 7. Juni 2023 wurden 98,86% der ausstehenden Anleihen gültig angedient.

Am 24. Mai 2023 schloss die BCP mit einer deutschen Bank eine Vereinbarung, wonach diese ein Darlehen von rund 95 Mio. EUR um weitere drei Jahre verlängern wird.

Am 26. Mai 2023 hat das Registergericht Berlin die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer der ADLER Real Estate für das Geschäftsjahr 2022 bestellt.

Am 28. Juni 2023 beschlagnahmten Ermittler der Staatsanwaltschaft Frankfurt am Main und des Bundeskriminalamtes Geschäftsunterlagen in den Geschäftsräumen der Adler-Gruppe. Hintergrund der gerichtlich angeordneten Ermittlungen sind Geschäftsvorgänge der Adler Real Estate AG im Jahr 2019, die sich bis ins Jahr 2020 hinein erstrecken. Die fraglichen Geschäftsvorfälle stehen im Zusammenhang mit dem Projekt „Gerresheim“ und der dazugehörigen Buchhaltung sowie Zahlungen aus zwei Beraterverträgen mit einem der Beschuldigten.

Am 29. Juni 2023 sprach der Verwaltungsrat der Adler Group dem Geschäftsleitungsmitglied Sven-Christian Frank, der gleichzeitig Vorstand der ADLER Real Estate war, sein volles Vertrauen und seine Unterstützung aus. Zuvor hatte Sven-Christian Frank darum gebeten, im Zusammenhang mit den staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen, in denen er als Beschuldigter geführt wird, vorübergehend von seinen Aufgaben und Verantwortlichkeiten freigestellt zu werden. Diesem Antrag ist der Verwaltungsrat nicht gefolgt.

Am 3. Juli 2023 vereinbarte die ADLER Real Estate mit ihrer Muttergesellschaft, der Adler-Gruppe, ein Darlehen von bis zu 75 Millionen Euro mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2025 und einer marktüblichen Verzinsung.

Am 9. August 2023 schloss die BCP ein Tauschangebot für ihre Anleihen (Serie B) ab, in dessen Rahmen die BCP 97.132 Tausend Euro (390.324.629 ILS) Nennwert der Anleihe (Serie B) im Gegenzug für 53.180 Tausend Euro (213.702.734 ILS) Nennwert der Anleihen (Serie C) und 53.385 Tausend Euro (222.563.103 ILS) in bar zurückzahlte.

Am 31. August 2023 hat die Adler Real Estate von ihrer Tochtergesellschaft BCP eine vorzeitige Rückzahlung eines konzerninternen Darlehens in Höhe eines Teilbetrags von EUR 75 Millionen erhalten. Die vorzeitige Rückzahlung ist Teil einer ursprünglichen konzerninternen Darlehensfazilität in Höhe von EUR 200 Millionen, von der EUR 150 Millionen in Anspruch genommen wurden. Neben der vorzeitigen Rückzahlung von EUR 75 Millionen werden weitere EUR 75 Millionen des in Anspruch genommenen Kredits bis zum 29. Dezember 2024 prolongiert. Die verbleibende nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von EUR 50 Millionen wird gekündigt.

Am 11. September 2023 gab die Adler-Group den Abschluss des Verkaufs des sogenannten „Wasserstadt“-Mietportfolios in Berlin bekannt. Die Adler Real Estate verkaufte ihre Anteile an einen von Quantum beratenen Immobilieninvestor. Das Wasserstadt-Portfolio befindet sich in Berlin-Mitte und umfasst eine vermietbare Fläche von rund 47 Tausend m² mit rund 700 Wohnungen. Die Transaktion erbrachte einen Nettoerlös von rund EUR 130 Millionen.

Am 19. Oktober 2023 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass das zuständige Amtsgericht Berlin den Beschluss über die Übertragung der Aktien der verbleibenden Minderheitsaktionäre der ADLER Real Estate auf die Adler-Gruppe als Mehrheitsaktionärin in das Handelsregister eingetragen hat. Der entsprechende Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der ADLER Real Estate vom 28. April 2023 wurde damit wirksam. Die Eintragung wurde möglich, nachdem das zuständige Oberlandesgericht Berlin in einem Freigabeverfahren festgestellt hat, dass die anhängigen Anfechtungsklagen der Eintragung nicht entgegenstehen. Die Minderheitsaktionäre haben Anspruch auf eine angemessene Barabfindung für die Übertragung ihrer Aktien, die von der Hauptversammlung auf EUR 8,76 je Aktie der ADLER Real Estate festgesetzt wurde. Die Barabfindung wurde im Gegenzug für die Ausbuchung der Aktien ausgezahlt. Am 2. November 2023 wurde die Notierung der ADLER Real Estate im regulierten Markt (Prime und General Standard) eingestellt.

Am 28. November 2023 hat die Hauptversammlung die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in die ADLER Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin (nun Amtsgericht Charlottenburg, HRB 259502 B) beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 109.416.860 Euro entspricht dem Stammkapital des neuen Rechtsträgers in gleicher Höhe. Dieses ist eingeteilt in 109.416.860 Geschäftsanteile zu nominal je 1,00 Euro. Die bisherigen Aktionäre der Gesellschaft erhielten je Aktie einen Geschäftsanteil. Die Umwandlung wurde mit Eintragung im Handelsregister am 4. Januar 2024 wirksam.

Am 27. Dezember 2023 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) ihre Prüfung der Konzernabschlüsse und der zusammengefassten Lageberichte der ehemals börsennotierten Tochtergesellschaft der Adler-Gruppe, ADLER Real Estate, für die Geschäftsjahre 2019, 2020 und 2021 abgeschlossen hat. Die BaFin hat weder ein Restatement noch eine Neuaufstellung der Abschlüsse verlangt. Die Feststellungen der BaFin haben keine weiteren wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss 2023. Insofern war ein Restatement nach IAS 8.41 nicht vorzunehmen. Unabhängig davon hat die Adler RE Rechtsmittel gegen die BaFin-Feststellungen eingelegt.

Am 23. Januar 2024 bestätigte die Adler Group, dass sie ihren Restrukturierungskurs wie geplant fortsetzen wird. Dies geschah nach der Entscheidung des Court of Appeal of England and Wales vom 23. Januar 2024, die vom High Court of Justice of England and Wales am 12. April 2023 erlassene Sanktionsanordnung aufzuheben. Gemäß der Sanktionsverfügung wurden die von AGPS BondCo plc, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der Adler-Gruppe, begebenen Anleihen mit Wirkung vom 17. April 2023 geändert. Seitdem bilden die geänderten Anleihebedingungen die Grundlage für die laufenden Verbindlichkeiten der Adler-Gruppe, und die Rechtsmittelführer haben im April 2023 nicht beantragt, dass die Beschwerde aufschiebende Wirkung auf die Sanktionsverfügung hat. Die Umsetzung der Restrukturierung im April 2023 erfolgte in Übereinstimmung mit deutschem Recht, so dass die Anleihebedingungen unabhängig von der Entscheidung des Berufungsgerichts über die Aufhebung der Sanktionsverfügung gültig bleiben. Die Entscheidung des Berufungsgerichts wurde nach einer mehrtägigen Anhörung Ende Oktober 2023 getroffen. Die Adler-Gruppe respektiert zwar die Entscheidung des Berufungsgerichts, die Sanktionsverfügung aufzuheben, die Entscheidung hat jedoch keine Auswirkungen auf die Adler-Gruppe oder die wirksamen Änderungen der Anleihebedingungen.

Am 31. Januar 2024 wurden gemäß einem Beschluss der Tel Aviv Stock Exchange Ltd. („TASE“) die Aktien von BCP in die TASE Maintenance List aufgenommen.

Am 28. Februar 2024 schloss die BCP die Emission einer neuen börsennotierten Anleihsenserie (Serie D) mit einem Gesamtumfang von rund 360 Mio. ILS (entspricht EUR 91,4 Millionen) ab. Die Anleihen sind an den Verbraucherpreisindex gekoppelt und unterliegen einem festen Zinssatz (der ebenfalls an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist) von 5,05 %.

Am 27. März 2024 gab die Adler-Gruppe den Abschluss des Verkaufs des Entwicklungsprojekts Wasserstadt Tankstelle in Berlin bekannt. Käufer war die Hilpert-Gruppe mit Hauptsitz in Würzburg. Das Grundstück war bis 2022 an eine Tankstelle verpachtet und ist damit der letzte unbebaute Teil der Wasserstadt Berlin. Die Transaktion, die im Dezember 2023 unterzeichnet wurde, brachte der Adler-Gruppe einen Nettoerlös in zweistelliger Millionenhöhe. Die Transaktion trug zu den erklärten Zielen bei, die Verschuldung der Gruppe im Jahr 2024 und darüber hinaus weiter zu reduzieren.

Am 25. April 2024 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass sie sich in fortgeschrittenen Verhandlungen mit einem Lenkungsausschuss von Anleihegläubigern („SteerCo“) befindet, um unter anderem bestehende Finanzschulden zu refinanzieren und zu verlängern, bestehende Finanzschulden teilweise nachrangig zu stellen und Instrumente auszugeben, die den Anleihegläubigern die Stimmrechtsmehrheit an der Adler-Gruppe verschaffen. Diese Gespräche führten zu einer unverbindlichen Grundsatzvereinbarung, und die Parteien streben die Unterzeichnung eines Lock-up Agreements („Lock-up Agreement“) mit den Mitgliedern der SteerCo und weiteren Anleihegläubigern der Gruppe zu gegebener Zeit an.

Am 7. Mai 2024 stufte S&P die EUR 300.000.000 3,000% Senior Unsecured Notes von ADLER Real Estate, fällig am 27. April 2026, von B auf CCC.

Am 24. Mai 2024 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass sie eine verbindliche Lock-Up-Vereinbarung mit der SteerCo abgeschlossen hat, die eine umfassende Rekapitalisierung der Gruppe unterstützt. Die Lock-Up-Vereinbarung wurde von Anleihegläubigern unterzeichnet, die mehr als 60 % der von der Tochtergesellschaft der Adler-Gruppe, AGPS BondCo plc, begebenen 2L Senior Secured Notes („2L Notes“) vertreten. Die erste Komponente der Vereinbarung besteht darin, die bestehenden Fälligkeiten der Gruppe bis Dezember 2028, Dezember 2029 und Januar 2030 zu verlängern. Die zweite Komponente ist die Stärkung des Eigenkapitals der Adler-Gruppe um ca. EUR 2,3 Milliarden, die durch die Umwandlung der meisten bestehenden 2L Notes in nachrangige unbefristete Schuldverschreibungen mit Bedingungen, die mit der Eigenkapitalklassifizierung nach IFRS übereinstimmen, erreicht werden soll, wodurch die Bilanz der Gruppe stabilisiert wird. Zusammen mit den verbleibenden wieder aufgenommenen 2L Notes in Höhe von 700 Mio. EUR bilden die Perpetual Notes neue Schuldverschreibungen in Höhe von insgesamt ca. 3 Mrd. EUR. Darüber hinaus werden der Adler-Gruppe bis zu 100 Mio. EUR an frischem Geld durch eine Aufstockung der bestehenden 1L New Money Facility zur Verfügung gestellt, die von einer Zweckgesellschaft auf Initiative der Anleihegläubiger bereitgestellt wird. Darüber hinaus sehen die Finanzierungsdokumente die Möglichkeit vor, ab April 2024 erzielte Veräußerungserlöse von bis zu 250 Mio. EUR einzubehalten, die andernfalls für die obligatorische Rückzahlung der bestehenden 1L New Money Facility verwendet werden würden. Als Teil der Rekapitalisierungstransaktion sollen die Anleihegläubiger die Mehrheit der Stimmrechte der Adler-Gruppe erhalten. Nach Durchführung der Transaktion werden alle ausstehenden Stammaktien 25 % der gesamten Stimmrechte der Adler-Gruppe ausmachen. Die verbleibenden 75% der gesamten Stimmrechte werden von den Anleihegläubigern vertreten. Alle Stammaktien repräsentieren weiterhin 100% der Dividendenausschüttungsrechte der Adler-Gruppe.


Am 18. Juni 2024 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass ihre Anleihegläubiger den Weg für die umfassende Rekapitalisierung der Gruppe frei gemacht haben, nachdem die verbindliche Vereinbarung mit einem Lenkungsausschuss der Anleihegläubiger am 24. Mai 2024 bekannt gegeben worden war. Im Rahmen der Einholung der Zustimmung stimmten mehr als 90% der anwesenden und stimmberechtigten Anleihegläubiger jeder Serie der Änderung der Bedingungen der von AGPS BondCo plc, einer 100%igen direkten Tochtergesellschaft der Adler Group, ausgegebenen vorrangig besicherten Anleihen (die „Anleihen“) zu. Die für die Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen erforderliche Zustimmung der Anleihegläubiger von 75 % (anwesend und stimmberechtigt) wurde in jeder Serie von Schuldverschreibungen weit übertroffen, was die starke und einheitliche Unterstützung für die Durchführung bestimmter Änderungen der Schuldverschreibungen (die „vorgeschlagenen Änderungen“) unterstreicht. Die Adler-Gruppe hat erklärt, dass sie die Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen, die von der Erfüllung bestimmter Bedingungen abhängig sind, die in der entsprechenden Zustimmungserklärung dargelegt sind, veranlassen wird und die Anleihegläubiger informieren wird, sobald die Umsetzungsbedingungen erfüllt sind oder darauf verzichtet wurde.

Am 24. Juni 2024 hat S&P die am 27. April 2026 fälligen EUR 300.000.000 3,000% Senior Unsecured Notes von ADLER Real Estate auf CreditWatch gesetzt. S&P erklärte, dass sie ihre Ratings für die Adler-Gruppe und ADLER Real Estate nach der Umsetzung der Restrukturierung neu bewerten werden und eine Heraufstufung auf ein ‚CCC+‘ Rating erwarten.

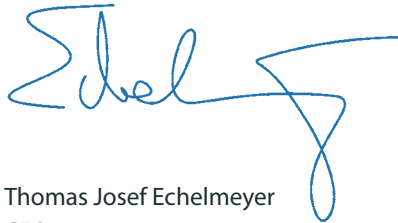
Am 19. September 2024 gab die Adler-Gruppe den Abschluss der umfassenden Rekapitalisierung bekannt, über die sie am 24. Mai 2024 informiert hatte. Die Rekapitalisierung wurde durch die Umwandlung bestimmter bestehender 2L-Schuldverschreibungen in nachrangige unbefristete Schuldverschreibungen durchgeführt, die nach IFRS als Eigenkapital klassifiziert werden, wodurch das buchmäßige Eigenkapital der Adler-Gruppe um ca. EUR 2,3 Mrd. gestärkt und ihre Bilanz stabilisiert wurde. In diesem Zusammenhang wurden die Fälligkeiten einiger bestehender Schuldverschreibungen der Gruppe bis Dezember 2028, Dezember 2029 und Januar 2030 verlängert. Darüber hinaus wurde der Adler-Gruppe zusätzliche Liquidität in Höhe von ca. EUR 87 Mio. durch eine Aufstockung der bestehenden 1L-Neugeldfazilität zur Verfügung gestellt sowie die Möglichkeit, ab April 2024 realisierte Veräußerungserlöse von bis zu EUR 250 Mio. zurückzuhalten.

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

Berlin, 26. September 2024



Thierry Beaudemoulin
CEO/COO



Thomas Josef Echelmeyer
CFO



Sven-Christian Frank
CLO

Die gesetzlichen Vertreter der ADLER Real Estate GmbH (vormals: ADLER Real Estate Aktiengesellschaft) versichern hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und dass im zusammengefassten Lagebericht und der ergänzenden Berichterstattung der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns und der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns und der Gesellschaft beschrieben sind.

Berlin, 26. September 2024



Thierry Beaudemoulin
CEO/COO



Thomas Josef Echelmeyer
CFO



Sven-Christian Frank
CLO

/// ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

der ADLER Real Estate GmbH (vormals ADLER Real Estate Aktiengesellschaft), Berlin, im Geschäftsjahr 2022

In EUR	Anschaffungs-/Herstellungskosten			
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	5.996,59	0,00	0,00	5.996,59
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten	45.786,19	24.023,02	0,00	69.809,21
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.129.950,41	3.795,29	0,00	2.133.745,70
	2.175.736,60	27.818,31	0,00	2.203.554,91
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.578.319.928,83	524.768,32	1,00	1.578.844.696,15
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.217.739.050,38	172.688.310,30	810.929.620,74	579.497.739,94
3. Beteiligungen	1,50	0,00	0,00	1,50
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.059.355,85	179.688,27	0,00	2.239.044,12
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	15.433.280,00	0,00	0,00	15.433.280,00
	2.813.551.616,56	173.392.766,89	810.929.621,74	2.176.014.761,71
	2.815.733.349,75	173.420.585,20	810.929.621,74	2.178.224.313,21

01.01.2022	Kumulierte Abschreibungen		31.12.2022	Zuschreibungen	Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge		31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.996,59	5.996,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.809,21	45.786,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.133.745,70	2.129.950,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.203.554,91	2.175.736,60
487.090.805,65	21.832.020,00	1,00	508.922.824,65	0,00	1.069.921.871,50	1.091.229.123,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	579.497.739,94	1.217.739.050,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	1,50
2.059.353,35	179.688,27	0,00	2.239.041,62	0,00	2,50	2,50
7.355.090,00	3.586.957,50	0,00	10.942.047,50	0,00	4.491.232,50	8.078.190,00
496.505.249,00	25.598.665,77	1,00	522.103.913,77	0,00	1.653.910.847,94	2.317.046.367,56
496.505.249,00	25.598.665,77	1,00	522.103.913,77	0,00	1.656.120.399,44	2.319.228.100,75

/// ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2022

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS DER ADLER REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSMODELL

Die ADLER Real Estate GmbH (vormals ADLER Real Estate AG, im Folgenden ADLER Real Estate) ist ein Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbaren Wohnraum. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Objekten in und am Rande von Ballungsräumen. Geschäftsbetrieb und Immobilienbestände der Gruppe sind sämtlich in Deutschland verortet.

Das Geschäftsmodell der ADLER Real Estate besteht in der langfristigen Vermietung von Wohnungen und der Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, wird das Wohnimmobilienportfolio durch An- und Verkäufe verändert oder ergänzt.

Die zentralen Funktionen im Property-Management obliegen Mitarbeitern aus der Konzernzentrale der Adler Group S.A. (im Folgenden Adler Group), zu der die ADLER Real Estate seit Mitte 2020 gehört. Die tägliche Verwaltung der Immobilienbestände liegt in Händen unterschiedlicher Tochtergesellschaften wie etwa der ADLER Wohnen Service GmbH, der ADLER Gebäude Service GmbH und der ADLER Energie Service GmbH. Das Portfolio des Teilkonzerns Brack Capital Properties N.V. (im Folgenden BCP) wird von der zur BCP gehörenden Gesellschaft RT Facility Management GmbH verwaltet.

Wohnimmobilienportfolio

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

Akquisitionsstrategie

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

Finanzierungsstrategie

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

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

Die ADLER Real Estate verwendet die Nettomieteinnahmen als wesentliche Steuerungsgröße. Die Funds from Operations I (FFO I), der EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) und der Loan to Value (LTV) werden unter anderem wegen der Einbindung in die Gesamtstrategie der Muttergesellschaft Adler Group nicht mehr vorrangig zur Unternehmenssteuerung eingesetzt. Außerdem hängen die beiden letztgenannten Kennzahlen von Marktbewertungen ab, auf die die ADLER Real Estate keinen Einfluss hat.

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

Im Rahmen des Property-Managements werden zahlreiche nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen regelmäßig erhoben und überwacht. In der nichtfinanziellen Berichterstattung werden einige davon veröffentlicht, die allerdings nicht zum aktiven Management des Unternehmens verwendet werden. Ab 2020 ist die ADLER Real Estate Teil der nichtfinanziellen Berichterstattung der Adler Group, die auf der Website der Adler Group unter <https://www.adler-group.com/nachhaltigkeit/nachhaltigkeitsberichte> zur Verfügung gestellt wird. Zu den operativ wichtigen Kennzahlen gehören zum Beispiel die Vermietungsquote, die Zahl der Kündigungen sowie die Zahl der neuen Mietverträge, die Einhaltung zeitlicher Vorgaben bei Instandhaltungsmaßnahmen, die Erreichbarkeit der Property-Manager und Ähnliches.

MITARBEITER

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

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

2022 ist die deutsche Wirtschaft als Folge des Ukraine-Konflikts und der anhaltenden Pandemie nur mäßig gewachsen. Im Vergleich zum Vorjahr hat das Bruttoinlandsprodukt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes preis- und kalenderbereinigt um 2,0 Prozent zugenommen. Die Arbeitslosenquote lag nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit Ende 2022 bei 5,4 Prozent und damit um 0,3 Prozentpunkt höher als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig sind die Preise kräftig gestiegen. Die Inflationsrate erreichte 2022 im Jahresdurchschnitt 7,9 Prozent – im Wesentlichen wegen gestiegener Preise für Energie und Nahrungsmittel. Dabei erwies sich die Immobilienbranche als stabilisierender Faktor, denn die Mieten nahmen 2022 gemäß Index der Lebenshaltungskosten nur um 1,8 Prozent zu (Statistisches Bundesamt).

Rechtliche Rahmenbedingungen

Am 4. April 2022 hat sich die neue Bundesregierung darauf verständigt, dass sich ab 2023 auch die Vermieter an der CO₂-Abgabe auf Heizkosten beteiligen müssen. Das Stufenmodell, das den Anteil der Vermieter umso höher festsetzt, je schlechter die Energieeffizienz des Gebäudes ausfällt, wurde Mitte November in einer entsprechenden Gesetzesvorlage endgültig festgelegt.

Im Oktober 2022 hat die Bundesregierung ein umfangreiches Maßnahmenpaket beschlossen, mit dem die Folgen des starken Anstiegs der Energiepreise für Privatpersonen und Unternehmen abgemildert werden sollen. Dazu gehören unter anderem eine Deckelung des Gaspreises, die zeitweise Übernahme der Heizkosten oder eine Verschiebung der Erhöhung der CO₂-Abgabe. Diese Maßnahmen kommen Vermietern insofern zugute, als sie dazu beitragen, die Zahlungsfähigkeit insbesondere einkommensschwacher Mieter zu stützen und zu erhalten.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DER ADLER REAL ESTATE

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

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

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

Am 30. März 2022 hat die ADLER Real Estate einen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 265,2 Millionen an ihre Mehrheitsaktionärin, die Adler Group unterzeichnet. So wird die überschüssige Liquidität, die die Gesellschaft im Zuge von Transaktionen erhalten hat, effizient genutzt. Die Mittel wurden bereits zuvor im Rahmen des konzernweiten Cash Pools kurzfristig zur Verfügung gestellt.

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

Am 21. April 2022 gab die Adler Group bekannt, dass die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (im Folgenden KPMG) der Gesellschaft den Abschlussbericht ihrer umfassenden Prüfung der Vorwürfe gegen Viceroy Research LLC vorgelegt hat. Dieser Bericht wurde am 22. April 2022 auf der Website des Unternehmens veröffentlicht. Die einzelnen Vorwürfe konnten weder verifiziert noch widerlegt werden. VKPMG stellte jedoch Mängel in der Dokumentation und der Prozessabwicklung dieser Transaktionen fest. Prof. Dr. Kirsten, Vorsitzender des Verwaltungsrats der Adler Group, kündigte am 22. April 2022 ein Programm zur Behebung der festgestellten Schwächen in Struktur und Prozess an.

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

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

Am 22. Juni 2022 begrüßte die Adler Group die Prüfungsanordnung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und den zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der ADLER Real Estate.

Am 23. Juni 2022 hat die ADLER Group der ADLER Real Estate das förmliche Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG übermittelt, wonach die Hauptversammlung der ADLER Real Estate AG über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf die ADLER Group S.A. gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen soll (sog. aktienrechtlicher Squeeze-Out, der 2023 von der Hauptversammlung der ADLER Real Estate beschlossen worden und zwischenzeitlich umgesetzt worden ist).

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

Am 3. August 2022 hat die LEG Immobilien SE mitgeteilt, dass sie kein öffentliches Erwerbsangebot für die Aktien der Brack Capital Properties N.V. (BCP) abgeben wird. Die LEG nimmt damit Abstand davon, die Aktien der BCP von der ADLER Real Estate zu übernehmen.

Am 14. August 2022 wurde das Fälligkeitsdatum des Darlehensvertrags über bis zu EUR 200 Millionen mit der Tochtergesellschaft BCP vertraglich neu vereinbart. Statt am 23. Mai 2023 wird das Darlehen nun am 29. Dezember 2023 fällig.

Am 19. August 2022 legte die Adler Real Estate Rechtsmittel gegen einen Bescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein, die im Rahmen einer Fehlerfeststellung beschieden hatte, dass der testierte Konzernabschluss zum 31.12.2019 und der zugehörige zusammengefasste Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der ADLER Real Estate AG gemäß § 109 Abs. 1 WpHG einen Bilanzierungsfehler enthalte.

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

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

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

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

Am 16. Dezember 2022 hat die Adler Real Estate Rechtsmittel gegen einen weiteren Teilbescheid der BaFin angekündigt. Adler teilt die Auffassung der BaFin zu weiteren Teilfehlerfeststellungen im Konzernabschluss der ADLER Real Estate zum 31.12.2019 nicht, sondern hält an der vollumfänglicher Richtigkeit und Ordnungsmäßigkeit dieses testierten Konzernabschlusses fest und wird den Rechtsweg ausschöpfen, um die Aufklärung voranzutreiben.

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

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

ERTRAGSLAGE

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

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

Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung

In 2022 gingen sowohl die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (EUR 222,8 Millionen) als auch die Nettomieteinnahmen (EUR 133,2 Millionen) deutlich zurück, weil Ende des letzten Geschäftsjahres rund 15.500 Mieteinheiten und im Laufe der Berichtsperiode weitere rund 14.400 Mieteinheiten veräußert worden sind. Positiv wirkte sich aus, dass zur Jahresmitte ein kleines Portfolio mit 1.400 Einheiten erworben wurde, dass die durchschnittliche kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat im Laufe des Berichtszeitraums um EUR 0,11 auf EUR 7,07 anstieg und der Leerstand um 0,2 Prozentpunkte auf 1,8 Prozent abnahm. Am Ende des Berichtsjahres umfasste das Portfolio der ADLER Real Estate 11.495 Mieteinheiten. Am Ende des Vorjahres hatte das Portfolio, ebenfalls ohne die zur Veräußerung gehaltenen Mieteinheiten, aus 10.010 Mieteinheiten bestanden.

Aufgrund der niedrigeren Erträge fiel auch das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in 2022 geringer aus als im Vorjahr und erreichte EUR 114,5 Millionen.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

2022 hat Adler aus der Veräußerung von Immobilien knapp EUR 1,3 Milliarden an Erträgen erzielt, die im Wesentlichen auf die Portfoliotransaktion von 14.400 Mieteinheiten mit KKR & Co. Inc. zurückzuführen sind. Nach Berücksichtigung der Veräußerungskosten ergab sich ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von minus EUR 18,8 Millionen, weil bei Vorratsimmobilien der BCP der von einem unabhängigen externen Gutachter ermittelte Nettoveräußerungswert den Buchwert unterschritt.

Ergebnis aus Bewertung der Investment Properties

Das Ergebnis aus der Marktbewertung der Investment Properties fiel wegen der erheblichen Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere wegen der aktuellen und noch zu erwartenden Zinserhöhungen und der in Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine eingetrübten Zukunftsaussichten mit EUR 297,5 Millionen negativ aus.

Aufwand

Der Personalaufwand wird für 2022 mit EUR 25,5 Millionen ausgewiesen. Das ist deutlich weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (EUR 40,5 Millionen), weil sich mit den Portfolioverkäufen auch die Zahl der direkt mit der Immobilienbetreuung beschäftigten Mitarbeiter entsprechend verringert hat. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erreichten EUR 75,9 Millionen und überstiegen damit das vergleichbare Vorjahresniveau (EUR 50,3 Millionen), weil im Zusammenhang mit den bereits 2021 erfolgten Anteilerwerben der LEG an der BCP im Nachhinein Grunderwerbsteuerverpflichtungen in Höhe von EUR 20,4 Millionen entstanden sind. Zudem ergab sich ein Aufwand in Höhe von EUR 104,3 Millionen im Zusammenhang mit der Abschreibung des Geschäfts- und Firmenwertes, wovon EUR 57,6 Millionen auf den Geschäfts- und Firmenwert von in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten entfällt (Vorjahr EUR 24,1 Millionen). Eine detaillierte Darstellung findet sich im Konzernanhang im Abschnitt 8.1.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge nahmen von EUR 83,3 Millionen im Vorjahr auf EUR 8,4 Millionen ab, im Wesentlichen, weil im Vorjahr Entkonsolidierungserträge im Zusammenhang mit dem Verkaufsportfolio an die LEG Immobilien SE in Höhe von EUR 73,8 Millionen erzielt wurden.

Ergebnis

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für 2022 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von minus EUR 410,0 Millionen. Das negative Finanzergebnis von EUR 109,7 Millionen und fiel damit besser aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Zwar mussten restliche Kaufpreisforderungen in Bezug auf den Verkauf der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG im Jahr 2017 und Forderungen im Zusammenhang mit einem Joint Venture in großem Umfang wertberichtigt werden, gegenläufig hierzu resultierte aus nicht ausgeübten Erwerbsoptionen der LEG an der BCP ein substantieller Ertrag. Die einzelnen Positionen der Finanzerträge und Finanzaufwendungen sind im Anhang unter den Punkten 8.10 und 8.11 zu finden.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird mit minus EUR 519,7 Millionen ausgewiesen und, nach Berücksichtigung der Steuergutschrift, positiver Ertragsteuern, die im Wesentlichen aus einem Steuerertrag temporäre Differenzen resultiert, das Konzernergebnis mit minus EUR 459,3 Millionen. Die detaillierte Aufstellung der Steuerberechnung findet sich im Anhang unter Punkt 8.13 .

Funds from Operations (FFO I)

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

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

¹⁾ Die substanzwährenden Investitionen werden in den Einmal- und Sondereffekten dargestellt.

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte In Mio. EUR	2022	2021
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	58,2	-6,5
Akquisitions-, Integrations- bzw. Veräußerungskosten	6,8	2,1
Substanzwahrende Investitionen	8,4	7,7
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	0,7	0,6
Summe Einmal- und Sondereffekte	74,1	3,9

Der Zinsaufwand FFO I ergibt sich wie folgt:

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

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

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	31.12.2022	In % der Bilanzsumme		31.12.2021	In % der Bilanzsumme		
Langfristige Vermögenswerte	1.958,6	47,5		1.822,7	32,6		
– davon Investment Properties	1.864,4	45,2		1.662,8	29,8		
Kurzfristige Vermögenswerte	536,0	13,0		793,4	14,2		
– davon Vorräte	21,9	0,5		13,2	0,2		
– davon Zahlungsmittel	119,1	2,9		296,8	5,3		
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	1.630,2	39,5		2.968,6	53,2		
Aktiva	4.124,8	100,0		5.584,7	100,0		
Eigenkapital	1.643,6	39,8		2.144,0	38,4		
– davon Grundkapital	109,4	2,7		109,4	2,0		
– davon Rücklagen	750,2	18,2		772,6	13,8		
– davon Bilanzgewinn	478,8	11,6		830,3	14,9		
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	305,1	7,4		431,7	7,7		
Langfristige Verbindlichkeiten	1.050,2	25,5		2.023,9	36,2		
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	594,6	14,4		1.088,8	19,5		
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	337,4	8,2		703,8	12,6		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	735,5	17,8		551,5	9,9		
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	517,4	12,5		421,9	7,6		
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68,6	1,7		35,5	0,6		
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	695,6	16,9		865,3	15,5		
Passiva	4.124,8	100,0		5.584,7	100,0		

In den Bilanzpositionen der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten befinden sich alle Vermögenswerte, die in angemessenem Zeitraum veräußert werden sollen. Dazu gehören unverändert auch die Immobilien der Konzerngesellschaft BCP.

Zum Berichtszeitpunkt 31. Dezember 2022 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 0,0 Millionen aus, 26,1 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 5.584,7 Millionen).

Vermögenswerte

Die Investment Properties wurden zum 31. Dezember 2022 mit EUR 1.864,4 Millionen ausgewiesen und lagen damit etwas höher als zu Jahresbeginn (EUR 1.662,8 Millionen). Dabei fielen die negativen Bewertungseffekte geringer aus als die getätigten Investitionen und der Zuwachs durch den Erwerb des Portfolios mit 1.400 Einheiten von der Muttergesellschaft.

Die detaillierte Aufstellung findet sich im Konzernanhang in Abschnitt 7.3.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 536,0 Millionen aus. Der Rückgang um EUR 257,1 Millionen im Vergleich zum Vorjahr (EUR 793,4 Millionen) erklärt sich im Wesentlichen daraus, dass im Berichtsjahr Schulden zurückgezahlt wurden und dadurch der Bestand an Zahlungsmitteln abgenommen hat. Einen weiteren Einfluss auf den Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte haben zudem die reduzierten sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte aufgrund der Wertberichtigung der Kaufpreisforderung gegen den Erwerber der Anteile der Accentro Real Estate AG. Zudem wurden Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter unter zwei langfristigen Darlehensverträgen zusammengefasst. Einen gegenläufigen Effekt verzeichnen hingegen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sich um EUR 16,8 Millionen im Vergleich zum Vorjahr erhöht haben. Diese Entwicklung ist vorwiegend auf den krisenbedingten Anstieg der Energiepreise zurückzuführen.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte haben sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1.338,4 Millionen auf EUR 1.630,2 Millionen verringert. Der Posten beinhaltet im Wesentlichen die Immobilien der BCP und andere, für die bereits notarielle Kaufverträge vorliegen. Die Veränderung zum Vorjahr erklärt sich im Wesentlichen aus dem zwischenzeitlich erfolgten Portfolioverkauf von 14.400 Mieteinheiten an KKR & Co. Inc.

Eigenkapital/Verbindlichkeiten

Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2022 EUR 1.643,5 Millionen, was insbesondere aufgrund des negativen Konzernergebnisses im Berichtsjahr einen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (EUR 2.144,0 Millionen) bedeutet. Die Eigenkapitalquote betrug 39,8 Prozent (Vorjahr 38,4 Prozent).

Die langfristigen Verbindlichkeiten nahmen von EUR 2.023,9 Millionen im Vorjahr auf EUR 1.050,2 Millionen zum 31. Dezember 2022 deutlich ab, weil Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von EUR 400 Millionen zurückgezahlt und Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von EUR 500 Millionen aufgrund ihrer veränderten Fristigkeit in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert wurden. Darüber hinaus haben sich die Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten auf Basis der Portfolioveräußerungen spürbar verringert. Detaillierte Angaben zu den ausstehenden Anleihen und den Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten und deren Veränderung zum Vorjahr finden sich in den Abschnitten 7.18 und 7.19 des Konzernanhangs.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten nahmen hingegen von EUR 551,5 Millionen auf EUR 735,5 Millionen zu. Dazu hat im Wesentlichen die Umgliederung ausstehender Anleihen aufgrund ihrer kürzeren Restlaufzeit beigetragen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden lagen wegen der zwischenzeitlich erfolgten Veräußerungen deutlich niedriger als im Vorjahr (EUR 865,3 Millionen) und betragen zum 31. Dezember 2022 EUR 695,6 Millionen.

EPRA Loan to Value (EPRA-LTV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Net Reinstatement Value (EPRA NRV)

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Reinstatement Value (bereinigter EPRA NRV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum 31. Dezember 2022 EUR 1.5920,2 Millionen ausgemacht. Er hat damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2021 (EUR 2.043,1 Millionen) um 21,0 Prozent abgenommen. Der Rückgang hängt im Wesentlichen mit der Abnahme des Eigenkapitals zusammen.

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

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

FINANZLAGE

In Mio. EUR	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	31,1	18,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	869,8	1.105,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-886,1	-976,2
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds aus Wertminderungen	-0,4	-1,5
Finanzmittelfondsänderungen im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten und Veräußerungsgruppen/Veränderungen Konsolidierungskreis	-188,1	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	296,8	149,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	119,1	296,8

Im Geschäftsjahr 2022 zeigte die Entwicklung der Cashflows ein dem Vorjahr vergleichbares Bild. Während aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein vergleichsweise niedriger Mittelzufluss realisiert wurde, ergab sich aus den Verkäufen von Portfolien ein hoher Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit. Damit verbunden waren hohe Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten, die zu einem hohen Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit geführt haben. Insgesamt resultierte daraus ein leicht zunehmender Finanzmittelfonds.

2022 resultierte aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 31,1 Millionen (Vorjahr Mittelzufluss in Höhe von EUR 18,8 Millionen).

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich in der Berichtsperiode ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 869,8 Millionen (Vorjahr: Mittelzufluss in Höhe von EUR 1.105,8 Millionen), der im Wesentlichen auf Kaufpreiszahlungen für die Veräußerungen von Bestandsimmobilien im Zuge der Portfoliotransaktion mit KKR & Co. Inc. zurückzuführen ist. Gegenläufig haben sich Investitionen in den Immobilienbestand ausgewirkt, insbesondere die Akquisition von 1.400 Mieteinheiten von der Muttergesellschaft.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit betrug EUR 886,1 Millionen (Vorjahr Mittelabfluss in Höhe von EUR 976,2 Millionen). Der Konzern nutzte die aus der Veräußerung von Investment Properties erzielten Mittel zur Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von EUR 507,2 Millionen und der Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019/2022 in Höhe von EUR 400,0 Millionen. Die BCP hat im Berichtszeitraum Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 162,5 Millionen ausgegeben. Die Zinszahlungen im laufenden Jahr betrugen EUR 54,8 Millionen (Vorjahr: EUR 130,1 Millionen).

Am 31. Dezember 2022 verfügte der ADLER Real Estate-Konzern über einen Finanzmittelfonds in Höhe von EUR 119,1 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 296,8 Millionen).

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

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

4. NACHTRAGSBERICHT

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

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

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

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

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

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

Am 14. April 2023 wurde die Laufzeit des bestehenden Darlehens der ADLER Real Estate an die Adler Group in Höhe von EUR 265 Millionen per Änderungsvereinbarung bis zum 30. April 2023 verlängert. Es wurde am 26. April 2023 unter Freigabe der Besicherung zurückgezahlt.

Am 17. April 2023 stufte S&P die Emittenten Ratings der ADLER Real Estate von CC auf SD (selective default) herab. Das Rating der unbesicherten Schuldtitel der ADLER Real Estate wurde von CC auf D (default) herabgesetzt. Das Rating der unbesicherten Schuldtitel Adler RE 2023 SUNs und Adler RE 2024 SUNs wurde mit CCC- bestätigt.

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

Am 27. April 2023 wurde die ADLER Real Estate-Anleihe 2018/2023 mit einem ausstehenden Nominalbetrag von EUR 500 Millionen zurückgezahlt und ein Darlehensvertrag mit der Adler Group zur Aufnahme eines Darlehens i.H.v. bis zu EUR 235 Millionen (Laufzeit bis zum 30. Juni 2025) geschlossen.

Am 27. April 2023 hat S&P nach der erfolgreichen Restrukturierung das Emittenten Rating der ADLER Real

Estate von SD auf CCC+ mit negativem Ausblick heraufgestuft. Darüber hinaus wurde das Emissionsrating der beiden 2024 und 2026 fälligen Anleihen der ADLER Real Estate auf CCC+ angehoben.

Am 28. April 2023 beschloss die Hauptversammlung der ADLER Real Estate den Squeeze-out.

Am 9. Mai 2023 kündigte ADLER Real Estate ein Übernahmeangebot und eine Aufforderung zur Zustimmung in Bezug auf ihre ausstehenden EUR 300.000.000 2,125% Anleihen mit Fälligkeit 2024 an. Durch die Aufforderung zur Zustimmung sollen bestimmte restriktive Verpflichtungen und andere Bestimmungen des Anleihevertrages in ihrer Gesamtheit sowie fast alle Verzugereignisse (wie im Anleihevertrag definiert) aufgehoben werden. Bis zum 7. Juni 2023 wurden 98,86% der ausstehenden Anleihen gültig angedient.

Am 24. Mai 2023 schloss die BCP mit einer deutschen Bank eine Vereinbarung, wonach diese ein Darlehen von rund 95 Mio. EUR um weitere drei Jahre verlängern wird.

Am 26. Mai 2023 hat das Registergericht Berlin die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer der ADLER Real Estate für das Geschäftsjahr 2022 bestellt.

Am 28. Juni 2023 beschlagnahmten Ermittler der Staatsanwaltschaft Frankfurt am Main und des Bundeskriminalamtes Geschäftsunterlagen in den Geschäftsräumen der Adler-Gruppe. Hintergrund der gerichtlich angeordneten Ermittlungen sind Geschäftsvorgänge der Adler Real Estate AG im Jahr 2019, die sich bis ins Jahr 2020 hinein erstrecken. Die fraglichen Geschäftsvorfälle stehen im Zusammenhang mit dem Projekt „Gerresheim“ und der dazugehörigen Buchhaltung sowie Zahlungen aus zwei Beraterverträgen mit einem der Beschuldigten.

Am 29. Juni 2023 sprach der Verwaltungsrat der Adler Group dem Geschäftsleitungsmitglied Sven-Christian Frank, der gleichzeitig Vorstand der ADLER Real Estate war, sein volles Vertrauen und seine Unterstützung aus. Zuvor hatte Sven-Christian Frank darum gebeten, im Zusammenhang mit den staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen, in denen er als Beschuldigter geführt wird, vorübergehend von seinen Aufgaben und Verantwortlichkeiten freigestellt zu werden. Diesem Antrag ist der Verwaltungsrat nicht gefolgt.

Am 3. Juli 2023 vereinbarte die ADLER Real Estate mit ihrer Muttergesellschaft, der Adler-Gruppe, ein Darlehen von bis zu 75 Millionen Euro mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2025 und einer marktüblichen Verzinsung bei Abtretung der Darlehensforderung an die ADO Group Ltd. gemäß Assignment Agreement vom 31. Dezember 2023.

Am 9. August 2023 schloss die BCP ein Tauschangebot für ihre Anleihen (Serie B) ab, in dessen Rahmen die BCP 97.132 Tausend Euro (390.324.629 ILS) Nennwert der Anleihe (Serie B) im Gegenzug für 53.180 Tausend Euro (213.702.734 ILS) Nennwert der Anleihen (Serie C) und 53.385 Tausend Euro (222.563.103 ILS) in bar zurückzahlte.

Am 31. August 2023 hat die Adler Real Estate von ihrer Tochtergesellschaft BCP eine vorzeitige Rückzahlung eines konzerninternen Darlehens in Höhe eines Teilbetrags von EUR 75 Millionen erhalten. Die vorzeitige Rückzahlung ist Teil einer ursprünglichen konzerninternen Darlehensfazilität in Höhe von EUR 200 Millionen, von der EUR 150 Millionen in Anspruch genommen wurden. Neben der vorzeitigen Rückzahlung von EUR 75 Millionen werden weitere EUR 75 Millionen des in Anspruch genommenen Kredits bis zum 29. Dezember 2024 prolongiert bei Abtretung der Darlehensforderung inklusive Zinsansprüchen an die ADO Group Ltd. gemäß Assignment Agreement vom 31. Dezember 2023. Die verbleibende nicht in Anspruch genommene Kreditlinie von EUR 50 Millionen wird gekündigt.

Am 11. September 2023 gab die Adler-Group den Abschluss des Verkaufs des sogenannten „Wasserstadt“-Mietportfolios in Berlin bekannt. Die Adler Real Estate verkaufte ihre Anteile an einen von Quantum beratenen Immobilieninvestor. Das Wasserstadt-Portfolio befindet sich in Berlin-Mitte und umfasst eine vermietbare Fläche von rund 47 Tausend m² mit rund 700 Wohnungen. Die Transaktion erbrachte einen Nettoerlös von rund EUR 130 Millionen.

Am 19. Oktober 2023 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass das zuständige Amtsgericht Berlin den Beschluss über die Übertragung der Aktien der verbleibenden Minderheitsaktionäre der ADLER Real Estate auf die Adler-Gruppe als Mehrheitsaktionärin in das Handelsregister eingetragen hat. Der entsprechende Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der ADLER Real Estate vom 28. April 2023 wurde damit wirksam. Die Eintragung wurde möglich, nachdem das zuständige Oberlandesgericht Berlin in einem Freigabeverfahren festgestellt hat, dass die anhängigen Anfechtungsklagen der Eintragung nicht entgegenstehen. Die Minderheitsaktionäre haben Anspruch auf eine angemessene Barabfindung für die Übertragung ihrer Aktien, die von der Hauptversammlung auf EUR 8,76 je Aktie der ADLER Real Estate festgesetzt wurde. Die Barabfindung wurde im Gegenzug für die Ausbuchung der Aktien ausgezahlt. Am 2. November 2023 wurde die Notierung der ADLER Real Estate im regulierten Markt (Prime und General Standard) eingestellt.

Am 28. November 2023 hat die Hauptversammlung die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in die ADLER Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin (nun Amtsgericht Charlottenburg, HRB 259502 B) beschlossen. Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 109.416.860 Euro entspricht dem Stammkapital des neuen Rechtsträgers in gleicher Höhe. Dieses ist eingeteilt in 109.416.860 Geschäftsanteile zu nominal je 1,00 Euro. Die bisherigen Aktionäre der Gesellschaft erhielten je Aktie einen Geschäftsanteil. Die Umwandlung wurde mit Eintragung im Handelsregister am 4. Januar 2024 wirksam.

Am 27. Dezember 2023 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) ihre Prüfung der Konzernabschlüsse und der zusammengefassten Lageberichte der ehemals börsennotierten Tochtergesellschaft der Adler-Gruppe, ADLER Real Estate, für die Geschäftsjahre 2019, 2020 und 2021 abgeschlossen hat. Die BaFin hat weder ein Restatement noch eine Neuaufstellung der Abschlüsse verlangt. Die Feststellungen der BaFin haben keine weiteren wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss 2023. Insofern war ein Restatement nach IAS 8.41 nicht vorzunehmen. Unabhängig davon hat die Adler RE Rechtsmittel gegen die BaFin-Feststellungen eingelegt.

Am 23. Januar 2024 bestätigte die Adler Group, dass sie ihren Restrukturierungskurs wie geplant fortsetzen wird. Dies geschah nach der Entscheidung des Court of Appeal of England and Wales vom 23. Januar 2024, die vom High Court of Justice of England and Wales am 12. April 2023 erlassene Sanktionsanordnung aufzuheben. Gemäß der Sanktionsverfügung wurden die von AGPS BondCo plc, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der Adler-Gruppe, begebenen Anleihen mit Wirkung vom 17. April 2023 geändert. Seitdem bilden die geänderten Anleihebedingungen die Grundlage für die laufenden Verbindlichkeiten der Adler-Gruppe, und die Rechtsmittelführer haben im April 2023 nicht beantragt, dass die Beschwerde aufschiebende Wirkung auf die Sanktionsverfügung hat. Die Umsetzung der Restrukturierung im April 2023 erfolgte in Übereinstimmung mit deutschem Recht, so dass die Anleihebedingungen unabhängig von der Entscheidung des Berufungsgerichts über die Aufhebung der Sanktionsverfügung gültig bleiben. Die Entscheidung des Berufungsgerichts wurde nach einer mehrtägigen Anhörung Ende Oktober 2023 getroffen. Die Adler-Gruppe respektiert zwar die Entscheidung des Berufungsgerichts, die Sanktionsverfügung aufzuheben, die Entscheidung hat jedoch keine Auswirkungen auf die Adler-Gruppe oder die wirksamen Änderungen der Anleihebedingungen.

Am 31. Januar 2024 wurden gemäß einem Beschluss der Tel Aviv Stock Exchange Ltd. („TASE“) die Aktien von BCP in die TASE Maintenance List aufgenommen.

Am 28. Februar 2024 schloss die BCP die Emission einer neuen börsennotierten Anleihsenserie (Serie D) mit einem Gesamtumfang von rund 360 Mio. ILS (entspricht EUR 91,4 Millionen) ab. Die Anleihen sind an den Verbraucherpreisindex gekoppelt und unterliegen einem festen Zinssatz (der ebenfalls an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist) von 5,05 %.

Am 27. März 2024 gab die Adler-Gruppe den Abschluss des Verkaufs des Entwicklungsprojekts Wasserstadt Tankstelle in Berlin bekannt. Käufer war die Hilpert-Gruppe mit Hauptsitz in Würzburg. Das Grundstück war bis 2022 an eine Tankstelle verpachtet und ist damit der letzte unbebaute Teil der Was-

serstadt Berlin. Die Transaktion, die im Dezember 2023 unterzeichnet wurde, brachte der Adler-Gruppe einen Nettoerlös in zweistelliger Millionenhöhe. Die Transaktion trug zu den erklärten Zielen bei, die Verschuldung der Gruppe im Jahr 2024 und darüber hinaus weiter zu reduzieren und Am 25. April 2024 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass sie sich in fortgeschrittenen Verhandlungen mit einem Lenkungsausschuss von Anleihegläubigern („SteerCo“) befindet, um unter anderem bestehende Finanzschulden zu refinanzieren und zu verlängern, bestehende Finanzschulden teilweise nachrangig zu stellen und Instrumente auszugeben, die den Anleihegläubigern die Stimmrechtsmehrheit an der Adler-Gruppe verschaffen. Diese Gespräche führten zu einer unverbindlichen Grundsatzvereinbarung, und die Parteien streben die Unterzeichnung eines Lock-up Agreements („Lock-up Agreement“) mit den Mitgliedern der SteerCo und weiteren Anleihegläubigern der Gruppe zu gegebener Zeit an.

Am 7. Mai 2024 stuft S&P die EUR 300.000.000 3,000% Senior Unsecured Notes von ADLER Real Estate, fällig am 27. April 2026, von B auf CCC.

Am 24. Mai 2024 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass sie eine verbindliche Lock-Up-Vereinbarung mit der SteerCo abgeschlossen hat, die eine umfassende Rekapitalisierung der Gruppe unterstützt. Die Lock-Up-Vereinbarung wurde von Anleihegläubigern unterzeichnet, die mehr als 60 % der von der Tochtergesellschaft der Adler-Gruppe, AGPS BondCo plc, begebenen 2L Senior Secured Notes („2L Notes“) vertreten. Die erste Komponente der Vereinbarung besteht darin, die bestehenden Fälligkeiten der Gruppe bis Dezember 2028, Dezember 2029 und Januar 2030 zu verlängern. Die zweite Komponente ist die Stärkung des Eigenkapitals der Adler-Gruppe um ca. EUR 2,3 Milliarden, die durch die Umwandlung der meisten bestehenden 2L Notes in nachrangige unbefristete Schuldverschreibungen mit Bedingungen, die mit der Eigenkapitalklassifizierung nach IFRS übereinstimmen, erreicht werden soll, wodurch die Bilanz der Gruppe stabilisiert wird. Zusammen mit den verbleibenden wieder aufgenommenen 2L Notes in Höhe von 700 Mio. EUR bilden die Perpetual Notes neue Schuldverschreibungen in Höhe von insgesamt ca. 3 Mrd. EUR. Darüber hinaus werden der Adler-Gruppe bis zu 100 Mio. EUR an frischem Geld durch eine Aufstockung der bestehenden 1L New Money Facility zur Verfügung gestellt, die von einer Zweckgesellschaft auf Initiative der Anleihegläubiger bereitgestellt wird. Darüber hinaus sehen die Finanzierungsdokumente die Möglichkeit vor, ab April 2024 erzielte Veräußerungserlöse von bis zu 250 Mio. EUR einzubehalten, die andernfalls für die obligatorische Rückzahlung der bestehenden 1L New Money Facility verwendet werden würden. Als Teil der Rekapitalisierungstransaktion sollen die Anleihegläubiger die Mehrheit der Stimmrechte der Adler-Gruppe erhalten. Nach Durchführung der Transaktion werden alle ausstehenden Stammaktien 25 % der gesamten Stimmrechte der Adler-Gruppe ausmachen. Die verbleibenden 75% der gesamten Stimmrechte werden von den Anleihegläubigern vertreten. Alle Stammaktien repräsentieren weiterhin 100% der Dividendenausschüttungsrechte der Adler-Gruppe.

Am 18. Juni 2024 gab die Adler-Gruppe bekannt, dass ihre Anleihegläubiger den Weg für die umfassende Rekapitalisierung der Gruppe frei gemacht haben, nachdem die verbindliche Vereinbarung mit einem Lenkungsausschuss der Anleihegläubiger am 24. Mai 2024 bekannt gegeben worden war. Im Rahmen der Einholung der Zustimmung stimmten mehr als 90% der anwesenden und stimmberechtigten Anleihegläubiger jeder Serie der Änderung der Bedingungen der von AGPS BondCo plc, einer 100%igen direkten Tochtergesellschaft der Adler Group, ausgegebenen vorrangig besicherten Anleihen (die „Anleihen“) zu. Die für die Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen erforderliche Zustimmung der Anleihegläubiger von 75 % (anwesend und stimmberechtigt) wurde in jeder Serie von Schuldverschreibungen weit übertroffen, was die starke und einheitliche Unterstützung für die Durchführung bestimmter Änderungen der Schuldverschreibungen (die „vorgeschlagenen Änderungen“) unterstreicht. Die Adler-Gruppe hat erklärt, dass sie die Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen, die von der Erfüllung bestimmter Bedingungen abhängig sind, die in der entsprechenden Zustimmungserklärung dargelegt sind, veranlassen wird und die Anleihegläubiger informieren wird, sobald die Umsetzungsbedingungen erfüllt sind oder darauf verzichtet wurde.

Am 24. Juni 2024 hat S&P die am 27. April 2026 fälligen EUR 300.000.000 3,000% Senior Unsecured Notes von ADLER Real Estate auf CreditWatch gesetzt. S&P erklärte, dass sie ihre Ratings für die Adler-Gruppe und ADLER Real Estate nach der Umsetzung der Restrukturierung neu bewerten werden und eine Heraufstufung auf ein ‚CCC+‘ Rating nach dem Restructuring Effective Day, dem 19. September 2024 erwarten.

Am 19. September 2024 gab die Adler-Gruppe den Abschluss der umfassenden Rekapitalisierung bekannt, über die sie am 24. Mai 2024 informiert hatte. Die Rekapitalisierung wurde durch die Umwandlung bestimmter bestehender 2L-Schuldverschreibungen in nachrangige unbefristete Schuldverschreibungen durchgeführt, die nach IFRS als Eigenkapital klassifiziert werden, wodurch das buchmäßige Eigenkapital der Adler-Gruppe um ca. EUR 2,3 Mrd. gestärkt und ihre Bilanz stabilisiert wurde. In diesem Zusammenhang wurden die Fälligkeiten einiger bestehender Schuldverschreibungen der Gruppe bis Dezember 2028, Dezember 2029 und Januar 2030 verlängert. Darüber hinaus wurde der Adler-Gruppe zusätzliche Liquidität in Höhe von ca. EUR 87 Mio. durch eine Aufstockung der bestehenden 1L-Neugeldfazilität zur Verfügung gestellt sowie die Möglichkeit, ab April 2024 realisierte Veräußerungserlöse von bis zu EUR 250 Mio. zurückzuhalten.

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

5. PROGNOSEBERICHT

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen basieren stets auf der zum Zeitpunkt der Prognose aktuellen, alle Konzernunternehmen der ADLER Real Estate umfassenden Planung.

Rahmenbedingungen weiter stabil

Die ADLER Real Estate rechnet damit, dass auf Basis der Erwartung eines weiter anhaltenden mäßigen Wirtschaftswachstums die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft auch 2024 stabil bleiben und die Nachfrage nach Wohnraum zumindest in den Ballungsgebieten auch weiterhin das Angebot übersteigt. Dafür spricht, dass mit den vergleichsweise hohen Zinsen die Baufinanzierung relativ teurer ist, was sich bereits 2023 in einem negativen Einfluss auf die Bautätigkeit und damit das Angebot an neuen Wohnungen insgesamt bemerkbar gemacht hat. Gleichzeitig bleibt aber die Nachfrage nach Wohnungen insbesondere in den Ballungsgebieten hoch.

Für 2024 erscheint daher erneut die Erwartung eines anhaltend hohen Vermietungsstandes gerechtfertigt. Ebenso wie die Annahme, dass sich in einem stärker inflationären Umfeld weiterhin Spielräume zur Mietanpassung ergeben.

Mit kleinerem Portfolio erfolgreich bleiben

Die Transaktionen des letzten Jahres haben das Portfolio der ADLER Real Estate deutlich bereinigt und verkleinert. Das wirkt sich zwangsläufig auf die Nettomieteinnahmen und die FFO I aus. Für 2023 hatte die ADLER Real Estate mit Nettomieteinnahmen in einer Größenordnung von EUR 108 bis 115 Millionen gerechnet, erzielt wurden EUR 108,7 Millionen - womit der Zielkorridor erreicht werden konnte. Für 2024 lag die Erwartung bei rund EUR 100 Millionen, zur Jahreshälfte lagen die Nettomieteinnahmen bei EUR 50,8 Millionen, also ebenfalls im Erwartungskorridor. Die Planungen für 2025 wurden auf der Basis erstellt, dass bis dahin weitere Teile des Bestandsportfolios veräußert werden. Daher liegen die für 2025 erwarteten Nettomieteinnahmen mit rund EUR 70 Millionen deutlich unter den bisher erzielten Größenordnungen.

Nach der Genehmigung des Umstrukturierungsplans der Adler Group verzichtet die Adler Real Estate auf eine Prognose der FFO I für das Jahr 2024, da sich die Gruppe derzeit in erster Linie auf die Steuerung ihrer Liquiditätssituation und den Abbau des Fremdkapitals durch Veräußerung von Vermögenswerten und Portfolios konzentriert.

6. WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

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

Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien

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

Direkte oder indirekte Stimmrechte von mehr als zehn Prozent

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

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

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

Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern

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

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

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

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

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Hauptversammlung der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft hat den Vorstand der Gesellschaft durch Beschluss vom 11. Juni 2019 ermächtigt, bis zum 10. Juni 2024 eigene Aktien bis zu 10 Prozent des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben und zu veräußern sowie die erworbenen eigenen Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu verwenden. Die aufgrund dieses Beschlusses erworbenen Aktien können auch eingezogen werden. Der vollständige Wortlaut des Beschlusses ist in der Einladung zur Hauptversammlung angegeben, die im Bundesanzeiger am 29. April 2019 veröffentlicht worden ist. Im Rahmen von drei Aktienrückkaufprogrammen auf der Grundlage älterer Ermächtigungen zum Aktienrückkauf hat die Gesellschaft bis 2019 2.583.232 eigene Aktien erworben. 980.000 Stück dieser eigenen Aktien wurden 2019 als Akquisitionswährung zum Erwerb eines Immobilienportfolios verwendet. 2020 wurden weitere 1.603.232 eigene Aktien im Rahmen eines Debt-to-Equity-Swaps an die Adler Group übertragen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 verblieben demnach keine eigenen Aktien bei der Gesellschaft.

Genehmigtes Kapital gem. § 4 Abs. 2 der Satzung

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

Genehmigtes Kapital gem. § 4 Abs. 3 der Satzung

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

Bedingtes Kapital gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung

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

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

Die bedingte Kapitalerhöhung dient nach Maßgabe der jeweiligen Options- bzw. Wandelanleihebedingungen auch der Ausgabe von Aktien an Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die mit Options- bzw. Wandlungspflichten ausgestattet sind. Sie wird nur insoweit durchgeführt, als die Inhaber der Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder die zur Optionsausübung bzw. Wandlung verpflichteten Inhaber von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ihre Pflicht zur Optionsausübung bzw. Wandlung erfüllen, sofern die Options- bzw. Wandlungsrechte nicht durch Gewährung eigener Aktien bedient werden oder andere Erfüllungsformen

zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien sind ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe gewinnberechtigt für alle Geschäftsjahre, für die die Hauptversammlung noch keinen Gewinnverwendungsbeschluss gefasst hat.

Bedingtes Kapital gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung

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

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

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

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

Ermächtigung zur Ausgabe von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen

Ermächtigung 2019

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

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

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

Die Anleihebedingungen der von ADLER ausgegebenen Unternehmensanleihen und Wandelschuldverschreibungen sehen vor, dass bei einem möglichen Kontrollwechsel aufgrund eines Übernahmeangebots

die jeweiligen Anleihegläubiger eine vorzeitige Rückzahlung der Schuldverschreibungen zu den in den Anleihebedingungen genannten Konditionen verlangen können. Vereinbarungen, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels zustande kommen, bestehen außerdem mit Vorstandsmitgliedern und bestimmten Arbeitnehmern.

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

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

Angaben zu den Praktiken der Unternehmensführung*

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

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

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

Das Risikomanagementsystem, das interne Kontrollsystem und das Compliance Management System sind dynamische Systeme, die auf Veränderungen des Geschäftsmodells, der Art und des Umfangs der Geschäftsvorfälle oder der Zuständigkeiten laufend angepasst werden. Mittels in den Prozessen der Systeme integrierter Kontrollen sowie Prüfungen der internen Revision überwachen wir Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme. Damit einhergehend ergeben sich sowohl aus der prozessabhängigen als auch aus der prozessunabhängigen Überwachung der internen Revision Verbesserungspotenziale hinsichtlich der Angemessenheit und der Wirksamkeit der Systeme. Zur Gesamtbeurteilung dieser Managementsysteme stellen Vorstand und Aufsichtsrat fest, dass keine der im Berichtsjahr identifizierten Verbesserungspotenziale gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit der beiden Managementsysteme sprechen.

Die ADLER Real Estate ist dem Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet. Abweichungen von diesem Kodex sind im Rahmen der Erklärung zur Unternehmensführung auf der Internetseite der Muttergesellschaft unter <https://www.adler-group.com/investors/veroeffentlichungen/adler-real-estate> zu finden.

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

Die Geschäftsführung der durch Formwechsel entstandenen ADLER Real Estate GmbH erklärt gem. § 312 Abs. 3 AktG, dass die ADLER Real Estate AG nach den Umständen, die der Geschäftsführung zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen im Interesse oder auf Veranlassung des herrschenden Unternehmens oder der mit ihm verbundenen Unternehmen, welche getroffen oder unterlassen wurden, führten nicht zu einer Benachteiligung der ADLER Real Estate.

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

7. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

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

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement der ADLER Real Estate umfasst alle organisatorischen Regelungen und Maßnahmen, die notwendig sind, um Geschäftsrisiken zu überwachen und zu identifizieren, um ihnen mit geeigneten Gegenmaßnahmen zu begegnen. Als Bestandteil des Risikomanagements richtete die Adler Group im Jahr 2020 ein konzernweites Risikomanagementsystem ein, um alle identifizierbaren Risiken zu erfassen und regelmäßig zu bewerten. Anhand des Risikomanagementsystems entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat über die Maßnahmen, die zur Bewältigung der jeweiligen Risiken zu ergreifen sind, denen sich die ADLER Real Estate als Teil der Adler Group gegenüber sieht. Das Risikomanagementsystem ist auf die Unternehmensstrategie und Portfoliostruktur abgestimmt. Es wird regelmäßig überprüft, um sicherzustellen, dass es an das aktuelle Risikoumfeld und alle relevanten Veränderungen in der Geschäftstätigkeit der ADLER Real Estate angepasst wird.

Das Risikomanagementsystem ist im konzernweiten Risikomanagement-Handbuch dokumentiert, das die sechs wesentlichen Risikokategorien sowie die entsprechenden Prozesse, Verantwortlichkeiten und Berichtspflichten beschreibt, auf die nachstehend näher eingegangen wird. Im Rahmen der V3.0 des Risikohandbuchs der Adler Group wurde der Risikokatalog überarbeitet und verschlankt, u.a. wurden die Risikounterkategorien der Nachhaltigkeitsrisiken vier der sechs verbleibenden Risikokategorien zugeordnet. Im Zuge dessen wurden Risiken zusammengefasst, neue Risiken aufgenommen und Bezeichnungen angepasst, was die Vergleichbarkeit zum Vorjahr, inkl. der Risikoscores, einschränkt.

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

Risikoorganisation und Verantwortlichkeiten

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

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

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

Risikomanagement-Prozesse

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

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

Risikoidentifikation und Bewertung

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

Kategorien:

Die Risiken werden in die folgenden sechs Kategorien eingeteilt:

- Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen sowie das politische Umfeld
- Strategische Risiken
- Finanzierungs- und finanzwirtschaftliche Risiken
- Operative Risiken der Bestandsverwaltung
- Operative Risiken aus der Projektentwicklung
- Unternehmensspezifische Risiken (Reputationsrisiken etc.)

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

Qualitative Risikobewertung

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

Schadenshöhe	Unternehmens-/Portfolio-/Projektgefährdend (6)	3,5	4	4,5	5	5,5	6
	Gravierend (5)	3	3,5	4	4,5	5	5,5
	Einschneidend (4)	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	Bedeutsam (3)	2	2,5	3	3,5	4	4,5
	Mittel (2)	1,5	2	2,5	3	3,5	4
	Gering (1)	1	1,5	2	2,5	3	3,5
		Unwahrscheinlich (1)	Fernliegend (2)	Selten (3)	Denkbar (4)	Möglich (5)	Wahrscheinlich (6)
		Eintrittswahrscheinlichkeit					

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

Ein Einzelrisiko oder eine Risikounterkategorie werden als relevant angesehen, wenn sie einen Risikoscore von größer als 3,0 haben, und als sehr relevant, wenn sie einen Risikoscore von größer als 4,5 aufweisen. (Vorjahr: 4,0) Als existenzbedrohend werden jene Risiken und Risikounterkategorien angesehen, die einen Risikoscore von größer/gleich 5 haben. Da die Risikobewertung an dieser Stelle jedoch nicht die Gesamtauswirkungen auf ADLER Real Estate berücksichtigt (d.h. unwesentliche vs. wesentliche Risiken), stellen diese Risiken für sich genommen nicht zwangsläufig eine Bestandsgefährdung des Unternehmens dar.

Ein Risiko oder eine Risikounterkategorie wird als „wesentlich“ definiert, wenn die Gewichtung in der Gesamtrisikobewertung 5 Prozent übersteigt (berechnet als das Gewicht der Risikokategorie multipliziert mit dem Gewicht des Risikos oder der Risikounterkategorie innerhalb der Risikokategorie). In diesem Risikobericht werden nur solche Risiken erläutert, die in diesem Sinne wesentlich sind und gleichzeitig einen Risikoscore von größer 4,5 erreichen.

Risikoquantifizierung und Risikotragfähigkeit

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

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

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

Schadensklassen und Klassen der Eintrittswahrscheinlichkeit sind wie folgt festgelegt:

Möglicher negativer Beitrag

Risikoklasse	FFO* (in Mio. EUR)	Bilanz* (in Mio. EUR)
Bedrohlich (6)	> 75	> 890
Gravierend (5)	> 37,5 - 75	> 445 - 890
Einschneidend (4)	> 11,25 - 37,5	> 133,5 - 445
Signifikant (3)	> 3,75 - 11,25	> 44,5 - 133,5
Mittel (2)	> 1,5 - 3,75	> 17,8 - 44,5
Gering (1)	> 0 - 1,5	> 0 - 17,8

* Erwarteter negativer Beitrag über zwei Jahre

Eintrittswahrscheinlichkeit

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

Das Konzept zur Berechnung der Risikotragfähigkeit der ADLER Real Estate im Rahmen des Risikomanagementsystems sieht vor, dass die Risikotragfähigkeitsindikatoren auf Basis der Liquidität und des Eigenkapitals den gewichteten und aggregierten Risiken gegenübergestellt werden, um sicherzustellen, dass ausreichend Mittel und Eigenkapital zur Abdeckung der Risiken zur Verfügung stehen.

Überwachung und Berichterstattung

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

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

Internes Kontrollsystem

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

Rechnungslegungsbezogenes IKS

Gemäß den einschlägigen Vorschriften zielt das rechnungslegungsbezogene IKS darauf ab,

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

Der Bereich Konzernrechnungswesen der Gesellschaft verantwortet die Prozesse für eine einheitliche und standardisierte Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften nach den International Financial and Reporting Standards (IFRS) und dem Handelsgesetzbuch und ist für die Inhalte im Abschlusserstellungsprozess verantwortlich. In wesentlichen Freigabeprozessen ist ein 4-Augenprinzip wirksam.

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

In Zusammenarbeit mit der Unternehmensleitung und dem Aufsichtsrat erstellt die interne Revision einen risikoorientierten Prüfungsplan und prüft, ob der gesetzliche Rahmen und die Richtlinien für das Kontroll- und Risikomanagement eingehalten wurden. Die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit der definierten Kontrollen werden so überwacht. Adressaten des Prüfungsberichts sind die Unternehmensleitung und der Aufsichtsrat. Die Unternehmensleitung und der Aufsichtsrat sind somit in der Lage, mögliche Fehler zu berichtigen und das IKS insgesamt zu optimieren.

Risikoumfeld

Das Risikoumfeld beschreibt allgemeine und spezifische Umstände, die die Risikobewertung und die Gesamtrisikosituation von ADLER Real Estate beeinflussen. Das Risikoumfeld der ADLER Real Estate wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2022 hauptsächlich durch die folgenden Faktoren bestimmt: (i) die wirtschaftlichen, politischen

und finanziellen Faktoren, die sich auf den Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland auswirkten, (ii) die Vorwürfe eines Leerverkäufers und die damit verbundenen Untersuchungen, (iii) das Fehlen eines Abschlussprüfers und (iv) die sich verschlechternde Liquidität und die anstehenden Anleihefälligkeiten, auf die nachstehend näher eingegangen wird.

Wirtschaftliche, politische und finanzielle Einflussfaktoren

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

Vorwürfe des Leerverkäufers und damit verbundene Untersuchungen

Im Oktober 2021 geriet die Adler Group in das Visier eines Leerverkäufers, der in seinem veröffentlichten Bericht verschiedene Anschuldigungen gegen die Adler Group und die ADLER Real Estate erhob. Die Adler Group und die ADLER Real Estate beauftragten daraufhin die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Durchführung einer forensischen Untersuchung. In dieser im April 2022 abgeschlossenen Untersuchung wurden keine Beweise gefunden, die die Anschuldigungen belegt oder widerlegt hätten. Dies gilt ebenso für die sich daran anschließenden weiteren Bemühungen der Adler Group zur Aufklärung der Anschuldigungen. Auch sie konnten die Vorwürfe weder verifizieren noch falsifizieren. Da die Anschuldigungen weiter im Raum stehen, wird die Adler Group nach wie vor mit ihnen in Verbindung gebracht. Infolgedessen besteht noch immer das Risiko, dass diese Vorwürfe auch weiterhin vom Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

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

¹¹ Die Erklärung der Adler Group vom 21. April 2022 zu den Ergebnissen der Untersuchung durch KPMG Forensic (und weitere Informationen) zu diesem Thema finden Sie im Bereich Investor Relations auf der Website der Adler Group (www.adler-group.com/investors/veroeffentlichungen/news).

¹² Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den folgenden Pressemitteilungen der Gruppe: www.adler-group.com/investor-relations/detail-news?tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Bnews%5D=975&&Hash=72e080b5aef3cda212a3b9a8ae84828; www.adler-group.com/investor-relations/detail-news?tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Bnews%5D=961&&Hash=71f357e70dc8e1632db564a563c613fb.

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

Fehlen eines Wirtschaftsprüfers

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

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

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

Verschlechterung der Liquidität und bevorstehende Fälligkeiten

Die Adler Group hatte im Jahr 2022 mit einer kritischen Liquiditätslage und bevorstehenden Fälligkeiten von Schulden umzugehen, da die ausstehenden Senior Unsecured Notes der ADLER Real Estate über

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

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

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

Die Restrukturierung

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

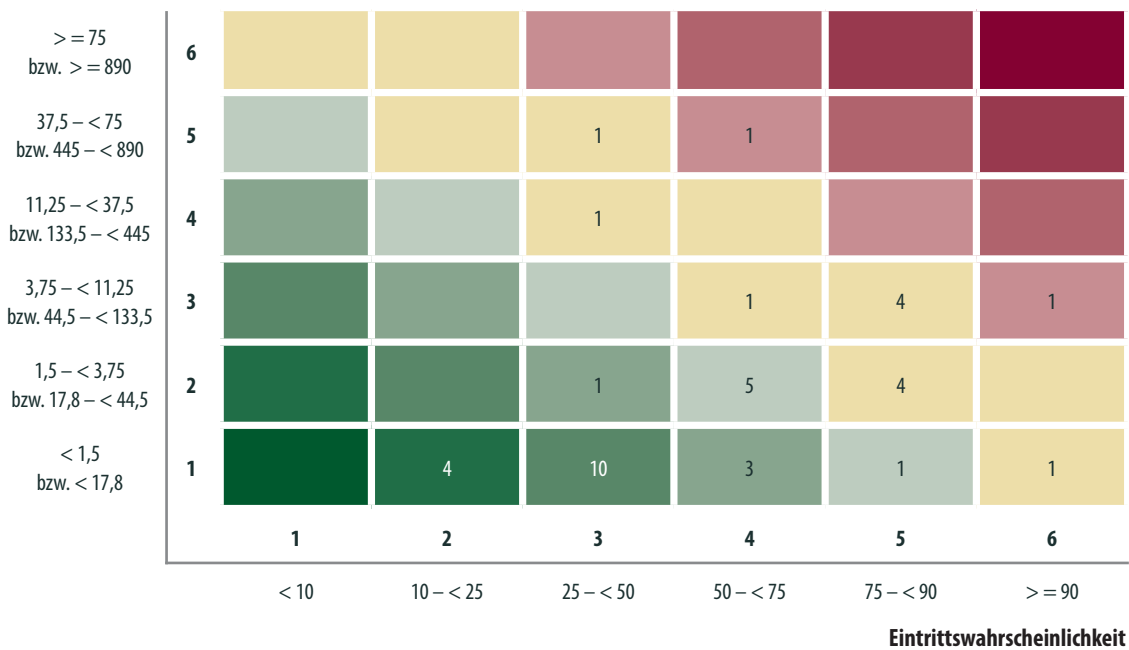
Risikobewertung zum 31. Dezember 2022

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

Quantifizierungs-Scoring-Modell

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

Schadenshöhe (in Mio. EUR) liquiditätswirksam bzw. vermögenswirksam



Die folgenden zwei Risiken im hzelltroten Bereich sind nicht existenzbedrohend:

- Liquiditätsrisiko (EL 5/PO 4)
- Reputationsrisiko und Außenwahrnehmung/Risiken der Unternehmenskommunikation (EL 3/PO 6)

Beurteilung der Risikotragfähigkeit von ADLER Real Estate

Basierend auf dem Risikoquantifizierungsmodell und der aggregierten Liquiditätsrisikoposition ist ADLER Real Estate von der erfolgreichen Umsetzung des Restrukturierungsplans und der Bereitstellung von Mitteln abhängig, um die Rückzahlung der ADLER 2023 SUN zu ermöglichen. Darüber hinaus hängt die Liquiditätsrisikotragfähigkeit von ADLER Real Estate von der Fähigkeit des Konzerns ab, die von ADLER an andere Konzerngesellschaften gewährten Darlehen zurückzuzahlen und/oder zusätzliche Mittel bereitzustellen.

Auf der Grundlage des Risikoquantifizierungsmodells und der aggregierten Aktienrisikoposition wird ADLER Real Estate in der Lage sein, die aggregierte Risikoposition zu decken.

Qualitative Bewertung

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

Bei den Zahlen in Klammern handelt es sich um Risikoscores zum 31. Dezember 2021.

Risikokategorie	Risikounterkategorie	Risiko-Score	Wesentlichkeit
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen sowie das politische Umfeld	Immobilienmarkt-Risiko	5,0 (4,3)	
	Wirtschaftliche Entwicklung	4,8 (4,3)	
Finanzierungs- und finanzwirtschaftliche Risiken	Risiken aus der Verletzung von nicht-finanziellen Covenants	5,4 (3,5)	
	Liquiditätsrisiko	5,1 (5,5)	wesentlich
	Rechnungslegungs- und Bewertungsrisiken*	4,8	wesentlich
	Bestätigungsvermerk und Veröffentlichungsrisiken*	4,6	
	Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants	4,6 (3,5)	wesentlich
Operative Risiken aus der Bestandsverwaltung	Umweltrisiken	4,7 (4,0)	
Operative Risiken aus der Projektentwicklung	Risiken in der Projektphase „Build & Deliver“	4,7 (4,6)	
	Reputationsrisiko und Außenwahrnehmung/Risiken der Unternehmenskommunikation	5,9 (6,1)	wesentlich
Unternehmensspezifische Risiken	Zentraler Einkauf	4,8 (4,6)	

* Für diese Risiken gibt es aufgrund Zusammenfassung bzw. Neuaufnahme von Risiken keine Vorjahreswerte (in Klammern)

Sehr relevante und wesentliche Risiken

Nach der Umsetzung des Restrukturierungsplans bleiben bestimmte Risiken oder Risikounterkategorien, die von der ADLER Real Estate als sehr relevant (d.h. mit einem Risikoscore von mehr als 4,5 in der qualitativen Bewertung) und wesentlich (d.h. mit einer Gewichtung von mehr als 5 Prozent in der Gesamtrisikobewertung) eingestuft wurden. Diese sind: (1) Liquiditätsrisiken, (2) Rechnungslegungs- und Bewertungsrisiken, (3) Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants und (4) Reputationsrisiko und Außenwahrnehmung / Risiken der Unternehmenskommunikation, die jeweils im Folgenden ausführlicher behandelt werden. Auf sonstige nicht wesentliche Risiken oder Risikounterkategorien wird nicht oder nur kurz eingegangen, auch wenn sie einen hohen Risikoscore erhalten haben.

Finanzierungs- und finanzwirtschaftliche Risiken

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

Liquiditätsrisiko

Die operative Ertragskraft von ADLER Real Estate reicht in der Regel aus, um die Aufwendungen, einschließlich der anfallenden Zinsen, zu decken. Sie reicht jedoch nicht aus, um ausstehende Anleihen oder andere Fremd-finanzierungen zu tilgen. Die Adler Group schlug einen Restrukturierungsplan vor, der darauf abzielte, die Änderungen an den vorrangigen unbesicherten Schuldverschreibungen der Adler Group und von ADLER Real Estate erfolgreich umzusetzen und eine umfassendere finanzielle Umstrukturierung der Adler Group, einschließlich ADLER Real Estate, abzuschließen. In der Folge wurde ADLER Real Estate von ihrer Muttergesellschaft ein Darlehen gewährt, um die Rückzahlung der ADLER Real Estate 2023 SUNs am 27. April 2023 zu ermöglichen.

Die ADLER Real Estate ist zwar der Ansicht, dass dank des Restrukturierungsplans weniger Druck besteht

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

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

Obwohl dieses Risiko als sehr relevant und wesentlich eingestuft wird, ist es nicht unmittelbar existenzbedrohend für die ADLER Real Estate.

Rechnungslegungs- und Bewertungsrisiken

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

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

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

Obwohl dieses Risiko als sehr relevant und wesentlich eingestuft wird, ist es nicht unmittelbar existenzbedrohend für den die ADLER Real Estate.

Risiken aus der Verletzung von finanziellen Covenants

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

Im Jahr 2022 beeinträchtigten bestimmte finanzielle Covenants die Möglichkeiten der ADLER Real Estate, neues Fremdkapital aufzunehmen und anstehende Fälligkeiten zu refinanzieren. So bestand beispielsweise das Risiko, dass die in den Finanzierungsvereinbarungen der Adler Group festgelegten Covenants für die konsolidierten Deckungsquoten nicht eingehalten worden wären, wenn die Gesellschaft keinen unmittelbaren Zugang zu einer Neufinanzierung (New Money Funding) erhalten hätte. Daher wurden mit dem Abschluss des Restrukturierungsplans die Bedingungen der SUNs geändert, um dem Konzern die Aufnahme der Neufinanzierung (New Money Funding) und die Refinanzierung bestimmter bestehender Schulden wie oben beschrieben zu ermöglichen. Im Rahmen dieser Änderungen der SUNs unterliegt der Konzern nun einer Verpflichtung zur Einhaltung einer bestimmten Beleihungsquote („Maintenance LTV Ratio“), wonach die Beleihungsquote am jeweiligen Stichtag bis zum 31. Dezember 2025 87,5 Prozent und danach 85 Prozent nicht überschreiten darf. Die Überprüfung des Maintenance LTV Ratio findet ab dem 31. Dezember 2024 vierteljährlich statt.

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

Obwohl dieses Risiko als sehr relevant und wesentlich eingestuft wird, ist es nicht unmittelbar existenzbedrohend für die ADLER Real Estate.

Unternehmensspezifische Risiken

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

Reputationsrisiko und Außenwahrnehmung/Risiken der Unternehmenskommunikation

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

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

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

Nachhaltigkeitsrisiken

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

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

Operative Risiken der Bestandsverwaltung

Umweltrisiken

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

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

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

Die Umweltrisiken werden zwar als sehr relevant aber nicht als wesentlich oder existenzbedrohend angesehen.

CHANCENBERICHT

Im Rahmen der Chancenpolitik der ADLER Real Estate bewerten die Verantwortlichen regelmäßig die unternehmerischen Chancen des Gesamtkonzerns. Durch die Veränderung des Risikoumfelds und die damit einhergehenden Entscheidungen für die Adler Group und somit für die ADLER Real Estate haben sich teils auch Veränderungen in den Chancen für die Gesellschaft im Vergleich zu 2021 ergeben. Mit Abschluss des Restrukturierungsplans spielen Veränderungen des Zinsniveaus und des Ratings sowie eventuell auslaufende Zinsbindungen für ADLER Real Estate über die Adler Group eine geringere Rolle hinsichtlich Chancen für eine weitere gute Finanzierung am Kapitalmarkt und bei Geschäftsbanken. Entsprechendes gilt für Investitionen in neue Bestandsimmobilien.

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

Seit Anfang des Jahres 2023 gehen die Energiepreise wieder zurück; die Inflation ist zwar immer noch hoch, dürfte sich aber nun verlangsamen. Im Bestandsportfolio der ADLER Real Estate tragen trotz steigender Zinsen indexgebundene Mietverträge zur Einnahmesteigerung bei, solange die Inflationsraten hoch bleiben. Zudem könnte sich, sofern die Preise für Baumaterial und immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen nicht mehr so stark steigen wie in den letzten Jahren, die Ergebnissituation der ADLER Real Estate verbessern.

Strategische Chancen

Unternehmensstrategie

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

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft und in der Unternehmensorganisation

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

Finanzwirtschaftliche und Finanzierungschancen

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

Chancen der Nachhaltigkeit

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

Das gilt insbesondere für die angestrebte energetische Sanierung der Bestandsimmobilien im Rahmen des Fahrplans zur Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030. Dadurch verbessert sich die Wettbewerbsfähigkeit des Bestandsportfolios auf den Mietmärkten, da energetisch sanierte Wohnungen mit geringeren Nebenkosten für Wärme und Energie einhergehen und gleichzeitig deutlich höhere Qualität und Komfort bieten.

Chancen aus dem operativen Geschäft der Bestandsverwaltung

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

Unternehmensspezifische Chancen

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

Gesamtbewertung der Risiken und Chancen durch den Vorstand

Der Vorstand der ADLER Real Estate hat die oben genannten Risiken erkannt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet, um diese abzuwenden. Chancen werden, soweit unternehmerisch vertretbar, genutzt. Der Vorstand ist, auch mangels einzelner zum 31. Dezember 2022 vorliegender existenzbedrohender Risiken, davon überzeugt, dass mit der Umsetzung der Restrukturierung die Voraussetzungen für eine positive Fortführungsprognose und die Finanzierung aller wesentlichen Fälligkeiten in den nächsten zwei Jahren geschaffen wurden.

Abschließende Bemerkung

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

8. BERICHTERSTATTUNG FÜR DIE ADLER REAL ESTATE AG NACH HANDELSRECHT

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

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

8.1 GRUNDLAGEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND WIRTSCHAFTSBERICHT

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

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

8.2 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Ertragslage

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

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

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

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

Die Personalaufwendungen beliefen sich auf EUR 0,4 Millionen, im Vorjahr hatten sie EUR 0,3 Millionen ausgemacht. Seit April 2020 werden die Personalaufwendungen von zwei Vorständen in der Muttergesellschaft Adler Group erfasst und als Umlage an die ADLER Real Estate weiterbelastet. Dabei wird die weiterbelastete Vorstandsvergütung nicht im Personalaufwand, sondern in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Zudem ist einer der Vorstände unterjährig ausgeschieden, sodass dessen Vergütung nur anteilig erfasst wurde.

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

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

Diesen Erträgen stehen Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 59,4 Millionen (Vorjahr: EUR 58,1 Millionen) gegenüber, die im Wesentlichen aus den begebenen Anleihen sowie sonstigen Finanzschulden resultieren. Die Zinsaufwendungen für Anleihen sind insbesondere durch Fälligkeit einer Anleihe in 2022 um EUR 10,0 Millionen gesunken. Gegenläufig sind die Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen der ADLER Real Estate deutlich um EUR 11,3 Millionen gestiegen. Der Anstieg des Zinsaufwandes ist auf die in 2022 durchgeführten Verkäufe von Immobilien zurückzuführen. Die erzielten Erlöse wurden aufgrund des „Cashpoolings“ an die Adler Real Estate weitergeleitet. Dementsprechend sind die Verbindlichkeiten aus Verrechnungskonten der Adler gegenüber den Tochtergesellschaften stark angestiegen und somit auch der Zinsaufwand.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 88,3 Millionen und sind damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen (Vorjahr: EUR 4,1 Millionen). Die wesentlichen Sachverhalte betreffen die Wertberichtigung der Kaufpreisforderung und anteilige Zinsforderungen gegen den Erwerber der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG (EUR 60,5 Millionen), die Wertberichtigung auf den Beteiligungsansatz an der Eurohaus Frankfurt AG (EUR 21,8 Millionen, Vorjahr EUR 0 Millionen) sowie die Abschreibung auf Wertpapiere des Anlage- (EUR 3,6 Millionen, Vorjahr EUR 3,8 Millionen) sowie des Umlaufvermögens (EUR 2,2 Millionen, Vorjahr EUR 0 Millionen).

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

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

Finanz- und Vermögenslage

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

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

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

Die ADLER Real Estate hat der ADLER Group am 29. Dezember 2021 ein Darlehen über EUR 265,2 Millionen gewährt, das eine Laufzeit bis zum 15. April 2023 hat. Gemäß Anpassung des Darlehensvertrags vom 14. April 2023 wurde die Laufzeit bis zum 30. April 2023 verlängert. Das Darlehen wurde bis zum 24. November 2022 mit 3,5 Prozent p.a. und anschließend mit 5,16 Prozent p.a. verzinst. Es ist mit Grundschulden besichert. Neben der Darlehenssumme werden EUR 8,3 Millionen aufgelaufene Zinsen ausgewiesen. Dieses Darlehen wird zum Bilanzstichtag unter den Ausleihungen bilanziert.

Mit Datum vom 20. Mai 2022 hat die ADLER Real Estate eine Vereinbarung über ein Darlehen an die Tochtergesellschaft Brack Capital Properties N.V. geschlossen. Die zu gewährende Darlehenssumme kann bis zu EUR 200,0 Millionen betragen, zum 31. Dezember 2022 sind hiervon EUR 150,0 Millionen durch die Darlehensnehmerin abgerufen worden. Der Zinssatz beträgt 1,20% p.a. Die Rückzahlung der Ausleihung ist auf den 22. Mai 2023 terminiert und wurde im August 2022 auf den 29. Dezember 2023 verlängert..

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

Durch Veräußerungen von Immobiliengesellschaften im Teilkonzern Westgrund hat die ADLER Real Estate liquide Mittel aus der Westgrund Holding GmbH abgerufen. Zum 31. Dezember 2022 wies das Verrechnungskonto kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 883,0 auf. In Höhe von EUR 476,2 Millionen werden kurzfristige Forderungen aus Verrechnung gegenüber der Tochtergesellschaft Münchener Baugesellschaft mbH ausgewiesen. Nachdem die Westgrund Holding GmbH am 1. September 2022 auf die Münchener Baugesellschaft zu verschmolzen worden ist, sind die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der ADLER Real Estate verrechnet worden.

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

Von den Finanzanlagen entfallen:

- EUR 123,0 Millionen (Vorjahr: EUR 921,7 Millionen) auf die Münchener Baugesellschaft mbH, davon EUR 7,7 Millionen (Vorjahr: EUR 7,7 Millionen) auf den Beteiligungsansatz und EUR 115,3 Millionen (Vorjahr: EUR 914,0 Millionen) auf Ausleihungen an diese Gesellschaft.
- EUR 232,2 Millionen (Vorjahr: EUR 232,2 Millionen) auf den Beteiligungsansatz an der ADO Group.
- EUR 512,2 Millionen (Vorjahr: EUR 512,2 Millionen) auf die auf den Beteiligungsansatz an der BCP.
- EUR 299,3 Millionen (Vorjahr: EUR 299,3 Millionen) auf den Beteiligungsansatz an der Westgrund Holding GmbH, welche rückwirkend zum 31.08.2022 auf die Münchener Baugesellschaft mbH verschmolzen wurde.
- EUR 31,6 Millionen (Vorjahr: EUR 52,6 Millionen) auf die Eurohaus Frankfurt AG, davon EUR 10,0 Millionen (Vorjahr: EUR 31,8 Millionen) auf den Beteiligungsansatz und 21,6 Millionen (Vorjahr: EUR 20,8 Millionen) auf Ausleihungen an diese Gesellschaft. Im Geschäftsjahr wurde eine Wertberichtigung auf den Beteiligungsansatz in Höhe von EUR 21,8 Millionen vorgenommen.
- EUR 273,5 Millionen (Vorjahr: EUR 265,3 Millionen) für eine Ausleihung einschließlich aufgelaufener Zinsen an die Adler Group, die am 30. April 2023 endfällig ist.
- EUR 4,5 Millionen (Vorjahr: EUR 8,1 Millionen) auf eine festverzinsliche Anleihe mit einer Laufzeit bis November 2025.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten mit EUR 60,5 Millionen (Vorjahr: EUR 58,6 Millionen) insbesondere die noch offene Restkaufpreisforderung inklusive Zinsansprüchen aus dem Verkauf der Anteile an der ACCENTRO Real Estate AG (kurz: ACCENTRO) im Jahr 2017. Im Berichtsjahr wurden Zinserträge auf

die marktüblich verzinsten Forderung in Höhe von TEUR 2.790 (Vorjahr TEUR 2.714) erfasst, eine Zinszahlung in Höhe von TEUR 2.000 ist erfolgt. Aufgrund der mehrmaligen Prolongation des Rückzahlungstermines des Restkaufpreises werden Zahlungsschwierigkeiten dem Erwerber unterstellt. Dementsprechend wurde im Berichtsjahr eine Wertberichtigung auf die Forderung gegen den Erwerber der ACCENTRO in voller Höhe von EUR 60,5 Millionen vorgenommen. Verzugszinsen in Höhe von TEUR 1.130 EUR wurden ebenfalls GuV-wirksam erfasst.

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

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten verringerten sich insgesamt um EUR 109,5 Millionen auf EUR 2.222,5 Millionen (Vorjahr: EUR 2.332,0 Millionen). Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Anleihen sind um EUR 404,3 Millionen auf EUR 1.118,2 Millionen (Vorjahr: EUR 1.522,5 Millionen) im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Rückzahlung einer Anleihe in 2022 zurückgegangen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind gegenläufig um EUR 291,8 Millionen auf EUR 1.093,2 Millionen (Vorjahr: EUR 801,4 Millionen) angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Finanzverbindlichkeiten gegenüber der Westgrund Holding GmbH bzw. auf die Münchener Baugesellschaft mbH, Verschmelzung zum 31.08.2022, (+ EUR 604,2 Millionen) zurückzuführen.

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES UNTERNEHMENS UND DES KONZERNES

Der Geschäftsverlauf der ADLER Real Estate war maßgeblich beeinflusst durch Wertberichtigungen auf das Finanzanlagevermögen sowie auf das Umlaufvermögen, wobei sich insbesondere die Abschreibungen auf Forderungen und die Wertpapiere der ACCENTRO insgesamt in Höhe von EUR 62,7 Millionen auf des Jahresfehlbetrag von EUR 120,3 Millionen ausgewirkt haben. Ferner hat die Verschlechterung des Finanzergebnisses (ohne Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens) von EUR 9,2 Millionen Erträgen in 2021 auf EUR 13,7 Millionen Aufwand in 2022 mit weiteren EUR 22,9 Millionen zu einer Belastung des Jahresergebnisses beigetragen.

In der Vermögenslage ist eine Verschiebung der Finanzanlagen in das Umlaufvermögen zu erkennen, wobei der wesentliche Anteil der kurzfristigen Forderungen die Konzerntochter Münchener Baugesellschaft mbH betrifft (EUR 476,2 Millionen). Durch umfangreiche Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber dem Erwerber der ACCENTRO wurde hier eine Risikominderung auf die Aktivposten vorgenommen. Die liquiden Mittel konnten zum Stichtag von EUR 24,3 Millionen auf 39,7 Millionen gesteigert werden. Die Verbindlichkeiten konnten in 2022 um rd. EUR 100,0 Millionen vermindert werden, wobei insbesondere die externen Verbindlichkeiten (Anleihen) um EUR 404,2 Millionen auf EUR 1.118 Millionen zurückgeführt werden konnten.

8.3 NACHTRAGSBERICHT

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

8.4 PROGNOSEBERICHT

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

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

Das Ergebnis der Geschäftstätigkeit wird maßgeblich durch das Finanzergebnis geprägt, da die Gesellschaft keine operativen Erlöse generiert. Aufgrund der Entwicklungen der Immobilienmärkte wurde auch das Jahresergebnis 2023 durch entsprechende Wertberichtigungen auf die Investments geprägt. Es entstand ein dem Jahr 2022 vergleichbarer Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 118,3 Millionen (2022 minus EUR 120,3 Millionen).

Für die Jahre 2024 und 2025 erwartet die Gesellschaft erneut Jahresfehlbeträge, die allerdings insbesondere dann wesentlich niedriger ausfallen sollten als in den Jahren zuvor, wenn die geplanten Verkäufe von Teilportfolien und der Anteile an der BCP realisiert werden können. Daher wird für beide Jahre mit einem Fehlbetrag in niedriger bis mittlerer zweistelliger Millionenhöhe gerechnet.

8.5 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

Berlin, den 26. September 2024



Thierry Beaudemoulin
CEO/COO



Sven-Christian Frank
CLO



Thomas Josef Echelmeyer
CFO

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS

An die ADLER Real Estate GmbH (vormals: ADLER Real Estate Aktiengesellschaft), Berlin:

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der ADLER Real Estate GmbH (vormals: ADLER Real Estate Aktiengesellschaft), Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht (nachfolgend: zusammengefasster Lagebericht) der ADLER Real Estate GmbH (vormals: ADLER Real Estate Aktiengesellschaft), Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- innerhalb des Abschnitts „1. Grundlagen des Konzerns der ADLER Real Estate AG“ den Verweis auf die nichtfinanzielle Berichterstattung der ADLER Group S. A.,
- die Angaben zu „Praktiken der Unternehmensführung“ sowie „Konzernerklärung zur Unternehmensführung“ auf die innerhalb des Abschnitts „6. Weitere gesetzliche Angaben – ergänzende Angaben nach § 289a Abs. 1, § 315a Abs. 1 HGB verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 und 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen we-

sentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der

Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei „529900Y6QFNN3D363B76-2022-12-31-de.xhtml“ (SHA256-Hashwert: 01aa845e3b1bc0de7f7141540c87154861955d8c04fdc80e3c710345f9bb585e) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat.

Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Sonstiger Sachverhalt - Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Nürnberg, den 26. September 2024

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wambach
Wirtschaftsprüfer

Prof. Dr. Keller
Wirtschaftsprüfer



ADLER REAL ESTATE GMBH

George-Stephenson-Str. 17
10557 Berlin

info@adler-group.com
