

## Adler Group S.A. verkündet erfolgreichen Start in das Geschäftsjahr 2021 und bestätigt die Prognose für das Gesamtjahr

- Starke Entwicklung des Mietportfolios mit flächenbereinigtem Wachstum (ohne Berlin) von +3,8% und einer anhaltend niedrigen Leerstandsquote von 2,9% an den Top-13-Standorten
- EPRA NRV von 6,2 Milliarden EUR entspricht EPRA-NRV je Aktie von 53,09 EUR
- Refinanzierung von 2,5 Milliarden EUR führt zu weiterer Verbesserung der wesentlichen Verschuldungskennzahlen
- Nachhaltigkeit in der langfristigen Strategie fest verankert mit dem Ziel, die CO<sub>2</sub> Emissionen bis 2030 um 50% zu verringern
- Management bestätigt Prognose für 2021 mit Nettomieteinnahmen von 325-339 Millionen EUR und FFO 1 von 127-133 Millionen EUR, wovon 50% für Dividenden vorgesehen sind

**Berlin, 28. Mai 2021** – Nachdem im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 die ADLER Real Estate AG (ADLER RE) und die Consus Real Estate AG (Consus) in die Gruppe aufgenommen wurden, ist die Adler Group S.A. (Adler Group) vielversprechend in das neue Geschäftsjahr gestartet und hat zugleich die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 bestätigt. Ein deutliches Wachstum der Mieteinnahmen im Vergleich zum ersten Quartal 2020 ist hauptsächlich auf die Konsolidierung der ADLER RE zurückzuführen.

### **Solide Leistung**

Die **Erträge aus Vermietung** stiegen im ersten Quartal 2021 deutlich auf 112,4 Mio. EUR (Q1 2020 29,4 Mio. EUR). Dies war vor allem auf die erstmalige Konsolidierung von ADLER RE Anfang April 2020 zurückzuführen, die jedoch teilweise durch die im Vorjahr getätigten Veräußerungen kompensiert wurde. Die **Nettomieteinnahmen** stiegen von 27,9 Mio. EUR im ersten Quartal 2020 auf 84,3 Mio. EUR im ersten Quartal 2021.

Das **EBITDA aus Vermietung** hat sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2021 auf 54,2 Mio. EUR mehr als verdreifacht (Q1 2020: 17,7 Mio. EUR). Der **FFO 1** (aus Vermietung) stieg im ersten Quartal 2021 auf 32,3 Mio. EUR (Q1 2020: 11,5 Mio. EUR), was einem FFO 1 pro Aktie von 0,28 EUR entspricht (Q1 2020: 0,26 EUR pro Aktie).

Trotz des Inkrafttretens des Mietendeckels in Berlin (Berliner Mietstoppgesetz) am 23. Februar 2020, der das flächenbereinigte Mietwachstum von ca. 37% des Portfolios der Adler Group teilweise einschränkte, entwickelte sich das Portfolio stark. Außerhalb Berlins konnte das Unternehmen ein Mietwachstum von 3,8% erzielen und zum 31. März 2021 eine **flächenbereinigte Mietsteigerung** von 1,3% für das gesamte Mietportfolio verzeichnen. Nach Ende der Berichtsperiode hat das

Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt. Die Adler Gruppe geht daher davon aus, dass sich das Mietwachstum auf vergleichbarer Fläche für den Rest des Jahres entsprechend verbessern wird.

Die **Durchschnittsmiete** im gesamten Mietportfolio stieg zum 31. März 2021 auf 6,34 EUR / m<sup>2</sup> / Monat (Q1 2020: 6,18 EUR / m<sup>2</sup> / Monat). Die **Leerstandsquote** für die 13 größten Städte des Vermietungsportfolios lag am 31. März 2021 bei 2,9% (Gesamtportfolio am 31. März 2021: 3,8%) und damit leicht über dem Stand zum 31. Dezember 2020 (2,3%), was überwiegend auf saisonale Effekte zurückzuführen war.

### **Wasserstadt Mitte voll vermietet**

Nach der Anmietung der 213 Mikro-Apartments sind die Wohneinheiten des Projekts Wasserstadt Mitte in Berlin vollständig vermietet.

### **Widerstandsfähige Assets**

Trotz des im Jahr 2020 in Kraft getretenen Berliner Mietendeckels blieben die Bewertungen der Immobilien stabil. Im ersten Quartal 2021 beliefen sich die Erträge aus der Marktbewertung auf 200,9 Mio. EUR, was einer flächenbereinigten Wertsteigerung von + 2,7% für das Quartal entspricht. Zum 31. März 2021 betrug der **beizulegende Zeitwert des Portfolios** der Adler Group 11,7 Mrd. EUR (31. Dezember 2020: 11,4 Mrd. EUR). Das Portfolio umfasste 69.712 Einheiten (31. Dezember 2020: 69.722 Einheiten), wobei 82% des beizulegenden Zeitwerts Immobilien in den 13 größten Städten Deutschlands zuzuordnen ist.

Der **EPRA NRV** des Portfolios belief sich am 31. März 2021 auf 6.238 Mio. EUR (EPRA NAV: 5.402 Mio. EUR), was 53,09 EUR je Aktie (EPRA NAV je Aktie: 45,97 EUR) entspricht.

### **Nachhaltigkeit fest in der langfristigen Strategie verankert**

Anfang des Monats veröffentlichte die Adler Group ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht, der die bisherigen Nachhaltigkeitsanstrengungen widerspiegelt und einen detaillierten Überblick über die wichtigsten Themen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit bietet: Umweltschutz, soziale Angelegenheiten und gute Unternehmensführung. Das wichtigste messbare Nachhaltigkeitsziel, das sich die Adler Group gesetzt hat, ist die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im gesamten Portfolio um 50% bis 2030.

Im Laufe des Jahres 2021 wird die Adler Group eine detaillierte Roadmap mit allen notwendigen Schritten und Maßnahmen vorlegen, wie das Unternehmen dieses Ziel erreichen wird.

### **Weitere 2,5 Mrd. EUR im ersten Quartal 2021 refinanziert**

Die Adler Group setzte im ersten Quartal ihr umfangreiches Refinanzierungsprogramm fort, um die gesamte Kapitalstruktur der Gruppe zu straffen. Im Januar 2021 platzierte das Unternehmen eine unbesicherte Anleihe in Höhe von 1,5 Mrd. EUR mit einer Laufzeit von 5 und 8 Jahren und einem Kupon von 1,875% bzw. 2,250%, um die verbleibende Brückenfazilität zurückzuzahlen und bestehende Mezzanine-Schulden zu refinanzieren. Im April 2021 platzierte die Adler Group im Rahmen ihres neu eingerichteten EMTN-Programms eine vorrangige unbesicherte Anleihe in Höhe von 500 Mio. EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem festen Kupon von 2,25%. Der Erlös wurde zur Kündigung und Rückzahlung der von Consus begebenen 9,625%igen Hochzinsanleihe in Höhe von 450 Mio. EUR verwendet. Hierdurch wurden weitere annualisierte finanzielle Synergien in Höhe von 33 Mio. EUR erzielt. Gesicherte Verbindlichkeiten blieben mit einem Volumen von 500 Mio. EUR attraktiv, das im ersten Quartal 2021 mit durchschnittlichen Fremdkapitalkosten von 1,53% verbunden war. Darüber hinaus unterzeichnete die Adler Group im ersten Quartal 2021 eine revolvingende Kreditfazilität in Höhe von 300 Mio. EUR, um zusätzliche Liquidität zur Verfügung zu haben und den bisherigen RCF von 150 Mio. EUR zu ersetzen.

Seit der Integration der Consus im Juli 2020 hat die Adler Group 1,9 Mrd. EUR an Mezzanine-Schulden mit einem gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz (WACD) von rund 10% erfolgreich refinanziert, was zu einer Verbesserung aller Verschuldungskennzahlen führte. Zum 31. März 2021 verbesserte sich der WACD deutlich auf 2,58% gegenüber 3,7%, die bei der erstmaligen Konsolidierung von Consus im Juli 2020 zu verzeichnen waren. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Schulden stieg auf 4,3 Jahre (3,2 Jahre im Juli 2020). Nach der vorzeitigen Rückzahlung der 450 Mio. EUR teuren Consus HY-Anleihe im Mai 2021 wurde eine weitere Verbesserung der Kennzahlen erzielt, wobei der WACD auf 2,2% sank und die durchschnittliche Laufzeit der Schulden auf 4,4 Jahre anstieg. Als Folge der anhaltenden Bemühungen der Adler Group, durch Neubewertung des Portfolios und selektive Veräußerungen von Vermögenswerten einen weiteren Schuldenabbau zu erzielen, verringerte sich der LTV auf 53,0% (50,4% ohne Wandelanleihen) gegenüber 53,4% zum 31. Dezember 2020 (50,7% ohne Wandelanleihen).

### **Unternehmensstruktur weiter vereinfacht**

Im April 2021 gab die WESTGRUND Aktiengesellschaft („WESTGRUND“), eine Tochtergesellschaft der Adler Group, einen Squeeze-out der verbleibenden Minderheitsaktionäre bekannt, um die Unternehmensstruktur der Adler Group weiter zu vereinfachen. Die Aktionäre erhalten eine Barvergütung von 13,24 EUR je WESTGRUND-Aktie. Der Beschluss über die Übertragung wird auf der außerordentlichen Hauptversammlung der WESTGRUND gefasst, die für den 9. Juni 2021 geplant ist. Der Squeeze-out wird voraussichtlich in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 abgeschlossen.

### **Prognose für 2021 bestätigt**

Die Adler Group bestätigt ihre Prognose für das Geschäftsjahr 2021 mit Nettomieteinnahmen von 325-339 Mio. EUR, FFO 1 in Höhe von 127-133 Mio. EUR und einer geplanten Dividendenausschüttung von 50% der FFO 1.

### **Earnings call**

Der Webcast und die Telefonkonferenz für Analysten und Investoren findet heute, am 28. Mai 2021, um 15.00 Uhr MEZ / 14.00 Uhr GMT / 9.00 Uhr EDT statt.

BITTE VERWENDEN SIE DIESEN LINK FÜR DEN WEBCAST:

**<https://webcast.meetyoo.de/index.html?e=8xQHWzGsn4Fz>**

ODER NEHMEN SIE AN DER AUDIO-KONFERENZ TEIL (LISTEN ONLY):

**Deutschland: +49 30 2325 31428**

**Vereinigtes Königreich: +44 20 3872 0885**

**USA: +1 862 701 2734**

(Bitte geben Sie Ihren Namen an, wenn Sie sich bei der Konferenz anmelden.)

### **Kontakt**

Investor Relations:

T +352 278 456 710

F +352 203 015 00

E [investorrelations@adler-group.com](mailto:investorrelations@adler-group.com)