

Adler Group S.A. erreicht FFO 1-Prognose 2021 durch positive operative Performance

- Flächenbereinigtes Mietwachstum von +2,5% gegenüber dem Jahr 2020, Leerstandsquote deutlich auf 1,1% gesenkt
- FFO aus Vermietungsaktivitäten (FFO 1) um +28% auf 137,1 Mio. EUR gestiegen
- Strategie der Fokussierung auf Wohnimmobilien in deutschen Top-Städten konsequent umgesetzt: Strategische Asset-Verkäufe im Gesamtwert von ca. 2,3 Mrd. EUR oberhalb Buchwert abgeschlossen
- Beleihungsquote (LTV) beträgt 50,9% zum 31. Dezember 2021
- Goodwill-Impairment beeinflusst das Konzernergebnis deutlich
- Solide Liquiditätsposition mit 556 Millionen EUR zum 31. Dezember 2021
- Dividendenvorschlag wird vor der Jahreshauptversammlung am 29. Juni 2022 bekannt gegeben

Luxemburg, 30. April 2022: Die Adler Group S.A. ("Adler Group") kann auf eine erfolgreiche operative Entwicklung im Geschäftsjahr 2021 zurückblicken. Mit **Nettomietserträgen** in Höhe von 346,2 Mio. EUR (+18% gegenüber dem Vorjahr) und **einem operativen Ergebnis aus Vermietung** (FFO 1) in Höhe von 137,1 Mio. EUR (+28%) hat die Gesellschaft ihre Prognose für das Geschäftsjahr 2021 erreicht. Der **FFO 1 je Aktie** lag bei 1,17 EUR (2020: 1,34 EUR). Auf vergleichbarer Basis stiegen die Nettomietserträge des renditetragenden Portfolios um +2,5% gegenüber dem Vorjahr. Nicht zahlungswirksame Wertberichtigungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert wirken sich deutlich auf das ausgewiesene Jahresergebnis aus.

„Die operative Basis der Adler Group ist stabil und robust und wir machen Fortschritte bei der Verbesserung unserer Kapitalstruktur“, sagt Maximilian Rienecker, Co-CEO der Adler Group. Co-CEO Thierry Beaudemoulin fügt hinzu: „Die Adler Group verfügt über ein werthaltiges Bestandsportfolio und eine attraktive Projektentwicklungs-Pipeline an Top-Standorten.“

Das EBITDA aus Vermietung stieg 2021 um +22% auf 227,7 Mio. EUR, was einer Marge von 65,8% entspricht (2020: 63,7%). Die **Durchschnittsmiete pro Quadratmeter** stieg im Laufe des Jahres deutlich von 6,30 EUR auf 7,45 EUR vor dem Hintergrund umfangreicher Verkäufe nicht-strategischer Portfolios. Gleichzeitig sank die operative **Leerstandsquote** des Bestandsportfolio von 3,4% per Ende 2020 auf nur noch 1,1% zum 31. Dezember 2021, was im Vergleich zu anderen börsennotierten Wohnungsunternehmen ein äußerst niedriger Wert ist. In diesen Verbesserungen spiegeln sich die angekündigten Verkäufe von nicht-strategischen Portfolios mit höheren Leerständen wider.

Aufwertung des beizulegenden Zeitwerts um +10,1% des Renditeportfolios im Jahr 2021

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 stieg der **beizulegende Zeitwert des Renditeportfolios** auf vergleichbarer Basis um 10,1% im Vergleich zum Vorjahresende. Der beizulegende Zeitwert des gesamten Portfolios einschließlich der Entwicklungen lag bei 10,0 Mrd. EUR (Jahresende 2020: 11,7 Mrd. EUR). Zum 31. Dezember umfasste das renditetragende Kernportfolio 27.469 Einheiten und war damit deutlich niedriger als ein Jahr zuvor (69.722). Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die angekündigten Portfolioverkäufe an LEG und Velero/KKR sowie die erwartete Ausübung der Option von LEG für den verbleibenden 63%igen Anteil des Unternehmens an Brack Capital Properties N.V. zurückzuführen (der zum Geschäftsjahresende 2021 unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten erfasst wurde). Diese Verkäufe sind Teil der Umsetzung der Strategie der Adler Group, sich auf Immobilien an Top-Standorten in Deutschland zu konzentrieren sowie den Entschuldungs-Prozess zu beschleunigen. Das verbleibende Portfolio wird in den kommenden Jahren durch die neuen Wohnungen aus den Build-to-Hold-Entwicklungsprojekten ergänzt. Die gesamte Build-to-Hold-Entwicklungspipeline der Adler Group besteht aus ca. 6.000 Einheiten und wird durch zusätzliche 10.000 Einheiten im Segment "Build-to-Sell" ergänzt.

Das **EPRA NTA** belief sich auf 4.269 Mio. EUR (36,33 EUR je Aktie) zum Jahresende 2021, verglichen mit 4.419 Mio. EUR (37,60 EUR je Aktie) im Vorjahr.

Strategische Ausrichtung auf deutsche Top-Städte umgesetzt

Die Fokussierung auf die Top-Städte und Metropolregionen in Deutschland steht im Mittelpunkt der Strategie der Adler Group. Darüber hinaus strebt das Unternehmen an, die Erlöse aus dem Verkauf nicht-strategischer Portfolios für die weitere Rückführung des Verschuldungsgrads zu nutzen. Im letzten Quartal 2021 hat die Adler Group den Verkauf von zwei großen Wohnungsportfolios mit zusammen ca. 29.800 Einheiten bekannt gegeben. Die beiden Verkäufe, von denen einer im Geschäftsjahr 2021 bilanzwirksam abgeschlossen wurde, mit einem Gesamtvolumen von ca. 2,3 Mrd. EUR wurden mit einer Prämie gegenüber den zuletzt bewerteten Buchwerten vereinbart und bestätigen damit die Robustheit der Asset-Bewertungen im Allgemeinen. Bis heute sind 97% der mit Velero/KKR unterzeichneten Asset-Deals abgeschlossen, während das gesamte Asset Management bereits übertragen wurde. Der Rest wird voraussichtlich in den kommenden Monaten abgeschlossen, vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunen, die ein Vorkaufsrecht haben.

Die Adler Group veräußert außerdem kontinuierlich nicht-strategische Entwicklungsprojekte, um die Verschuldung weiter zu reduzieren und ihr Entwicklungsrisiko zu verringern. Während seit Anfang 2021 sechs Projekte bei Forward Sales und Verkäufen von Eigentumswohnungen abgeschlossen und übergeben wurden, machte das Unternehmen zugleich Fortschritte mit einer Reihe von Vorabverkäufen. Hiervon sollen fünf Verkäufe und weitere Abgänge im zweiten Quartal 2022 wirksam werden.

Zum 31. Dezember 2021 lag das Loan-to-Value-Verhältnis (**LTV**) der Adler Group bei 50,9% (2020: 54,3%), einschließlich Wandelanleihen.

Wertminderung von Geschäfts- oder Firmenwerten

Das **Ergebnis vor Steuern** in Höhe von -1.023 Mio. EUR (2020: +383 Mio. EUR) beinhaltet die Auswirkungen einer Wertminderung von Geschäfts- oder Firmenwerten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Consus Real Estate AG in Höhe von 1.083 Mio. EUR. Der Wertminderungsbedarf resultiert im Wesentlichen aus Effekten aus gestiegenen Baukosten und einer deutlichen Reduzierung des erwarteten Projektentwicklungsvolumens.

Die Wertminderung hat Einfluss auf die Quote der unbelasteten Vermögenswerte der Adler Group, die zum 31. Dezember 2021 unter 125% lag. In den Covenants einer von der Vorgängergesellschaft der Adler Group, der ADO Properties S.A., begebenen Anleihe ist festgelegt, dass in einem solchen Fall keine weiteren Mittel von der Adler Group aufgenommen werden können, eine Refinanzierung aber weiterhin möglich ist. Insbesondere stellt die Unterschreitung des Schwellenwerts ausdrücklich kein Ausfallereignis dar.

Ausblick

Nach signifikanten Verkäufen aus dem renditetragenden Bestandsportfolio erwartet die Adler Group, für das Jahr 2022 Nettomieteinnahmen in der Größenordnung von 203-212 Mio. EUR und einen FFO 1 in der Größenordnung von 73-76 Mio. EUR zu erzielen. In den kommenden Wochen wird das Unternehmen seinen Dividendenvorschlag unter Berücksichtigung des neuen Unternehmensumfelds sorgfältig prüfen und bis zur Jahreshauptversammlung am 29. Juni 2022 bekannt geben.

Adler Group hat nach Beendigung der Abschlussprüfung einen Disclaimer of Opinion (Versagungsvermerk) für den Konzernabschluss und Einzelabschluss 2021 erhalten, da der Abschlussprüfer nicht in der Lage war, ein Prüfungsurteil abzugeben. Die Gesellschaft hat den geprüften Konzernabschluss und den geprüften Einzelabschluss 2021 am 30. April 2022 veröffentlicht und damit die Berichtspflichten gemäß den Bedingungen ihrer ausstehenden Anleihen erfüllt.

Der Jahresbericht und der konsolidierte Jahresabschluss für das Jahr 2021 ist auf der Website des Unternehmens (www.adler-group.com) verfügbar.

Earnings Call

Ein Webcast für Analysten und Investoren sowie eine Telefonkonferenz finden am 3. Mai 2022, um 10:00 Uhr MEZ / 9:00 Uhr BST statt.

Kontakt

Investor Relations:

T +352 278 456 710

F +352 203 015 00

E investorrelations@adler-group.com