

## Adler Group S.A. erhöht Guidance für Geschäftsjahr 2021 aufgrund starker operativer und finanzieller Performance

- Das Management erhöht die Guidance für das Geschäftsjahr 2021 mit einem NRI-Ziel von 340-345 Mio. EUR und einem FFO 1-Ziel von 135-140 Mio. EUR
- Erhöhung der Dividende von 0,46 EUR/Aktie, die für das Jahr 2020 gezahlt wird, auf 0,57 bis 0,60 EUR/Aktie dank des erwarteten Anstiegs des FFO – was ein Dividendenwachstum von ca. 27% bedeutet
- Starke Performance des renditetragenden Portfolios durch branchenführendes flächenbereinigtes ("LFL") Mietwachstum von +4,3 % gegenüber dem Vorjahr, das zu einem Anstieg des LFL-Marktwerts um +6,4 % gegenüber dem Vorjahr führte
- Signifikante Fortschritte bei der Veräußerung nicht-strategischer Vermögenswerte mit einem Volumen von 503 Mio. EUR im letzten Jahr
- Nach erfolgreichem Abschluss der Refinanzierung in Höhe von 2,5 Mrd. EUR in H1 2021 wurden die Schuldenkennziffern weiter verbessert und die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auf 2,1 % gesenkt
- Starkes ESG-Rating, mit dem die Adler Group zu den Top 5 % der Immobilienunternehmen weltweit gehört

**Berlin, 31. August 2021** - Die Adler Group S.A. ("**Adler Group**") hat einen vielversprechenden Start in das neue Geschäftsjahr vorzuweisen, mit einer starken und branchenführenden Performance ihres renditetragenden Portfolios, einem LFL-Mietwachstum von +4,3 % und einem LFL-Portfoliobewertungsanstieg von +6,4 %, neben einer erfolgreichen Kapitalrotation von ca. 503 Mio. EUR aus nicht-strategischen Asset-Verkäufen im letzten Jahr.

Das Management erhöht die Guidance für das Geschäftsjahr 2021 mit einem neuen Ziel für die Nettomieteinnahmen von **340-345 Mio. EUR** und einem Ziel für den FFO 1 von **135-140 Mio. EUR** und fügt der Guidance zusätzliche Kennzahlen hinzu, da die operative Performance des Gesamtportfolios besser als erwartet ist und die Nachfrage nach den nicht-strategischen Entwicklungsobjekten steigt.

Maximilian Rienecker und Thierry Beaudemoulin, Co-CEOs der Adler Group, erklären: "Wir freuen uns sehr, dass unsere strategische Neupositionierung und M&A-Integration erste Früchte trägt und erwarten, unterstützt durch ein starkes Marktumfeld, eine entsprechend positive weitere Entwicklung für das zweite Halbjahr 2021."

Das neue Nachhaltigkeitsrating von Sustainalytics stuft die Adler Group aufgrund ihres starken Umweltengagements, ihres ausgeprägten sozialen Bewusstseins und ihrer soliden Governance-Praktiken in die Top 5 % der Immobilienunternehmen weltweit ein.

## Hervorragende Portfolio-Performance

Die **Nettomieteinnahmen** stiegen im ersten Halbjahr 2021 auf **174,0 Mio. EUR** (H1 2020: 114,8 Mio. EUR), vor allem aufgrund der starken Portfolioperformance mit einem Mietanstieg von +4,3 % auf vergleichbarer Fläche ("LFL") und der Erstkonsolidierung der ADLER Real Estate AG ("**Adler RE**") Anfang April 2020.

Das **EBITDA aus dem Vermietungsgeschäft** stieg im ersten Halbjahr 2021 um 45,5 % auf 112,5 Mio. EUR gegenüber 77,3 Mio. EUR im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der **FFO 1** (aus Vermietung) stieg im ersten Halbjahr 2021 auf **67,8 Mio. EUR** gegenüber 44,3 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2020, was einem **FFO 1 je Aktie von 0,58 Euro** entspricht (erstes Halbjahr 2020: 0,88 EUR je Aktie).

Das marktführende LFL-Mietwachstum von +4,3 %, getrieben von Investitionen und Neuvermietung (2,6 %) und Indexierung (1,8 %), wurde durch ein Wachstum von +4,0 % in Berlin und ein stärkeres Wachstum von +4,6 % in allen anderen Städten angetrieben. Diese Entwicklung bietet immer noch enormes Wachstumspotenzial, das nach der Aufhebung des Berliner Mietendeckels im April 2021 ein durchschnittliches Wertaufholungspotential von etwa 20 % auf die aktuellen Marktmieten im gesamten Wohnungsportfolio bietet.

Die **durchschnittliche Bestandsmiete** des Mietportfolios stieg zum zweiten Quartal 2021 auf 6,55 EUR/m<sup>2</sup>/Monat (zweites Quartal 2020: 6,20 EUR/m<sup>2</sup>/Monat) als Ergebnis eines erfolgreichen aktiven Portfoliomanagements und selektiver Kapitalgewinnungsmaßnahmen, insbesondere der Veräußerung von 6.729 Einheiten in kleineren Städten mit geringerem Wachstumspotenzial und höherem durchschnittlichen Leerstand. Die Leerstandsquote sank im Jahresvergleich um **1,8 Prozentpunkte** von 5,6 % auf **3,8 %**, was vor allem auf die erfolgreiche Vermietung unseres Berliner Entwicklungsprojekts Riverside zurückzuführen ist. Der Leerstand ist im Vergleich zu 3,4 % im vierten Quartal 2020 aufgrund von saisonalen Effekten leicht angestiegen und wird voraussichtlich für den Rest des Jahres weiter sinken.

Die Bewertungen blieben im ersten Halbjahr 2021 stabil. Die Erträge aus der Neubewertung beliefen sich auf 479 Mio. EUR, was einem Anstieg des beizulegenden Zeitwerts des Wohnimmobilienportfolios von **+6,4 %** entspricht. Im zweiten Quartal 2021 belief sich der beizulegende Zeitwert des Portfolios auf 12,6 Mrd. EUR (4. Quartal 2020: 11,4 Mrd. EUR). Das renditestarke Wohnungsportfolio umfasste 69.701 Einheiten, die 82 % des beizulegenden Zeitwerts ausmachten. Die Anzahl der Einheiten ist um 4.981 gesunken (Q2 2020: 74.682 Einheiten), nachdem im letzten Jahr eine aktive Kapitalgewinnung durchgeführt wurde.

Der EPRA NRV der Adler Group belief sich auf **6.543 Mio. EUR** (55,68 EUR je Aktie), was einem Anstieg von 8,4 % gegenüber dem EPRA NRV des GJ 2020 von 6.037 Mio. EUR (51,38 EUR je Aktie) entspricht.

Das EPRA NTA für H1 2021 belief sich auf 4.950 Mio. EUR (42,12 EUR je Aktie), was einem Anstieg von **11,4 %** gegenüber dem EPRA NTA des GJ 2020 von 4.443 Mio. EUR (37,81 EUR je Aktie) entspricht.

### **Riverside Berlin voll vermietet**

Nach der Vermietung der 213 Co-Living-Wohnungen sind alle Einheiten des Entwicklungsprojekts Riverside in Berlin vollständig vermietet und erwirtschaften jährliche Nettomieteinnahmen von 10,4 Mio. EUR. Dieses Projekt allein macht ca. 3 % der Gesamtmieteinnahmen und eine deutlich höhere EBITDA-Marge aus, da es zu 100 % vermietet ist und aufgrund der Konzentration geringere Instandhaltungs- und Verwaltungskosten hat.

### **Verkauf von nicht-strategischen Vermögenswerten im ersten Halbjahr gewinnt an Fahrt**

In der ersten Jahreshälfte hat die Adler Group ihre aktive Kapitalzuführungs-Strategie weiter vorangetrieben und insgesamt nicht-strategische Wohnimmobilien im Wert von 95 Mio. EUR veräußert. Nach dem Bilanzstichtag hat sich das Tempo der Veräußerungen beschleunigt und es wurden weitere nicht-strategische Entwicklungsprojekte im Wert von 408 Mio. EUR zum Buchwert veräußert, so dass sich der Gesamtbetrag der Veräußerungen seit Jahresbeginn auf 503 Mio. EUR beläuft.

### **Signifikante Fortschritte in den Bereichen Build-to-hold und Build-to-sell**

#### **Build-to-hold**

Die Stadt Hamburg hat den Bebauungsplan für das Holsten Quartier, eines der größten Build-to-hold-Projekte der Adler Group, genehmigt (gegenwärtiger Bruttowert (GAV) von 364 Mio. EUR). Der Baubeginn ist für das Jahr 2022 vorgesehen, nach Fertigstellung sollen ca. 1.600 Einheiten entstehen. Darüber hinaus wurde ein wichtiger Meilenstein für das Entwicklungsprojekt Grand Central in Düsseldorf (GAV von 208 Mio. EUR) erreicht, da die Baugenehmigung erteilt wurde und der Baubeginn nun für 2022 geplant ist.

Schließlich befinden sich fünf Build-to-hold-Projekte mit einem Gesamtwert von 705 Mio. EUR bereits im Bau.

#### **Build-to-sell**

Drei Forward-Sales-Projekte mit einem Gesamtwert von 172 Mio. Euro werden bis Ende des Jahres fertiggestellt. Darüber hinaus wird die Adler Group in den nächsten Monaten drei Eigentumswohnungsprojekte (Palatium, Dreizeit und Westend) mit einem Bruttowert von 139 Mio. EUR an Retail-Käufer übergeben.

### **Neues ESG-Rating, mit dem die Adler Group zu den besten 5 % der weltweiten Immobilienunternehmen gehört**

Nach der Veröffentlichung ihres ersten Nachhaltigkeitsberichts im Mai 2021 hat die Adler Group externe Anerkennung für ihre Bemühungen um mehr Transparenz im Bereich ESG und die bereits umgesetzten

Verbesserungen, insbesondere in der Corporate Governance, erhalten.

Sustainalytics hat der Adler Group ein neues Rating von 10,7 vergeben und das Unternehmen damit auf Platz 46 von 1001 Immobilienunternehmen in Sustainalytics' globaler Abdeckung eingestuft, was ein sehr starkes Rating darstellt und das Unternehmen in die Top 5 % Real Estate weltweit einordnet.

Zu den jüngsten Errungenschaften gehört die Verbesserung der ESG-Aufsicht durch die Einrichtung eines ESG-Boards, das von Sven-Christian Frank, Chief Legal Officer, geleitet wird und direkt an die Geschäftsleitung des Unternehmens berichtet und für alle ESG-bezogenen Aktivitäten im Unternehmen verantwortlich ist.

Darüber hinaus ist die Adler Group Mitglied des UN Global Compact geworden und hat sich den Zielen der Organisation angeschlossen.

Das Unternehmen ist auch der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) beigetreten. Adler hat sich verpflichtet, alle Neubauten nach dem DGNB-Gold-Standard oder dem vergleichbaren LEED-Standard zu errichten und so klimaneutrale Häuser für eine bessere Zukunft zu bauen. Eine ähnliche Zertifizierung wird für alle größeren Modernisierungsprojekte angestrebt, einschließlich der energetischen Verbesserung bestehender Gebäude, mit dem Ziel, jedes Jahr etwa 1 % des Wohnungsbestands zu modernisieren.

### **In H1 2021 2,5 Mrd. EUR Schulden refinanziert**

Die Adler Group hat ihr umfangreiches Refinanzierungsprogramm fortgesetzt, 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 zwei Tranchen und Laufzeiten von 5 und 8 Jahren und einem Kupon von 1,875 % und 2,250 %, um die verbleibende Brückenfazilität zu tilgen und bestehende Mezzanine-Schulden zu refinanzieren.

Im April 2021 platzierte die Adler Group im Rahmen ihres neu aufgelegten EMTN-Programms eine festverzinsliche vorrangige unbesicherte Anleihe über 500 Mio. EUR mit einer Laufzeit von 6 Jahren und einem Kupon von 2,25 %. Die Erlöse wurden zur Kündigung und Rückzahlung der von Consus begebenen hochverzinslichen 9,625 %-Anleihe über 450 Mio. EUR verwendet, wodurch weitere finanzielle Synergien in Höhe von 33 Mio. EUR auf Jahresbasis realisiert werden konnten.

Die besicherten Märkte blieben mit einem Volumen von 500 Mio. EUR und einem durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz von 1,53 % in Q1 2021 attraktiv. Darüber hinaus unterzeichnete die Adler Group in Q1 2021 eine syndizierte Revolving Credit Facility (RCF) in Höhe von 300 Mio. Euro, um die vorherige RCF in Höhe von 150 Mio. EUR zu ersetzen und um zusätzliche Liquidität bereitzustellen.

Seit der Integration von Consus im Juli 2020 refinanzierte die Adler Group erfolgreich Mezzanine-Schulden in Höhe von mehr als 1,9 Mrd. EUR mit einem gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz (WACD) von rund 10 %, was zu einer Verbesserung aller Schulden-Kennzahlen führte. Ab dem zweiten Quartal 2021 verbesserten sich die WACD deutlich auf 2,1 %, verglichen mit 3,7 % bei der Erstkonsolidierung von Consus im Juli 2020. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der

Schulden stieg auf 4,3 Jahre (3,2 Jahre im Juli 2020). Das Management sieht kein Refinanzierungsrisiko, da der größte Teil der zeitnah fällig werdenden Schulden entweder bereits refinanziert oder durch den Kassenbestand in Höhe von 370 Mio. EUR vollständig gedeckt ist.

Die Adler Group ist unverändert bestrebt, den Verschuldungsgrad durch eine Neubewertung des Portfolios und selektive Veräußerungen von Vermögenswerten weiter zu senken, wobei die mittelfristige Guidance bei <50 % liegt. Per Q2 2021 liegt der Netto-LTV bei 54,7 % (52,3 % ohne Wandelanleihen).

### Anhebung der Guidance für GJ 2021

Das Management erhöht die Guidance für das Geschäftsjahr 2021 mit einem neuen Ziel für die Nettomieteinnahmen von 340-345 Mio. EUR und einem Ziel für FFO 1 von 135-140 Mio. EUR und fügt der Guidance zusätzliche KPIs hinzu, da die operative Performance des Gesamtportfolios besser als erwartet ausfällt und die Nachfrage nach den nicht-strategischen Entwicklungsobjekten steigt. Erhöhung der Dividende von 0,46 EUR/Aktie, die im Laufe des Jahres 2020 gezahlt wird, auf 0,57 bis 0,60 EUR/Aktie dank des erwarteten Anstiegs des FFO - was ein Dividendenwachstum von ca. 27 % bedeutet.

	<b>Neue Guidance für GJ 2021 zum 31. Aug. 2021</b>	<b>Bisherige Guidance für GJ 2021 zum 31. März 2021</b>
<b>Nettomieteerträge</b>	340-345 Mio. EUR	325-339 Mio. EUR
<b>FFO 1</b>	135-140 Mio. EUR	127-133 Mio. EUR
<b>Dividende</b>	0,57-0,60 EUR je Aktie <sup>(*)</sup> 50% des FFO 1	50% des FFO 1
<b>Mittelfristige Guidance</b>		
<b>Flächenbereinigtes Mietwachstum</b>	ca. 3% p.a.	-
<b>Mittelfristiges Ziel für die Beleihungsquote</b>	<50%	-

<sup>(\*)</sup> Implizite Dividendenspanne auf Basis der FFO 1-Guidance von 135-140 Millionen EUR und Dividendenpolitik des Unternehmens einer 50 % Ausschüttungsquote, vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung des Verwaltungsrats und der Zustimmung der Aktionäre in der ordentlichen Hauptversammlung in 2022.

### **Earnings call**

Ein Webcast für Analysten und Investoren sowie eine Telefonkonferenz findet heute, am 31. August 2021, um 15 Uhr MEZ / 14 Uhr GMT / 9 Uhr EDT statt.

BITTE NUTZEN SIE DIESEN LINK FÜR DEN WEBCAST:

<https://webcast.meetyoo.de/index.html?e=vcECnsAuu8E4>

ODER NEHMEN SIE AN DER AUDIOKONFERENZ TEIL (NUR ZUHÖREN):

<b>Germany</b>	<b>+49 30 86871490</b>
<b>United Kingdom</b>	<b>+44 20 3872 0882</b>
<b>USA</b>	<b>+1 516 269 8983</b>

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

Weitere Einzelheiten und Definitionen zu unseren alternativen Leistungskennzahlen wie FFO1 oder EPRA NAV finden Sie in unserem letzten Finanzbericht im Abschnitt "Finanzergebnisse" auf unserer Website:

<https://ir.adler-group.com/websites/adler-group/English/2000/publications.html#reports>

### **Kontakt:**

Investor Relations:

T +352 278 456 710

F +352 203 015 00

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