

ADLER REAL ESTATE

# Q1 2014



---

**INHALT**

- 3 Finanzkennzahlen zum 31. März 2014
- 4 Kennzahlen Wohnimmobilienbestand zum 31. März 2014
- 5 Konzern-Zwischenlagebericht für das erste Quartal 2014
- 9 Konzernbilanz (IFRS) zum 31. März 2014
- 11 Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. März 2014
- 12 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. März 2014
- 13 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 31. März 2014
- 14 Erläuterungen zum Zwischenabschluss zum 31. März 2014
- 16 Aktionärsstruktur
- 17 Finanzkommunikation und Aktiendaten
- 18 Rechtlicher Hinweis
- 19 Finanzkalender und Impressum

**KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS****Finanzkennzahlen zum 31. März 2014**

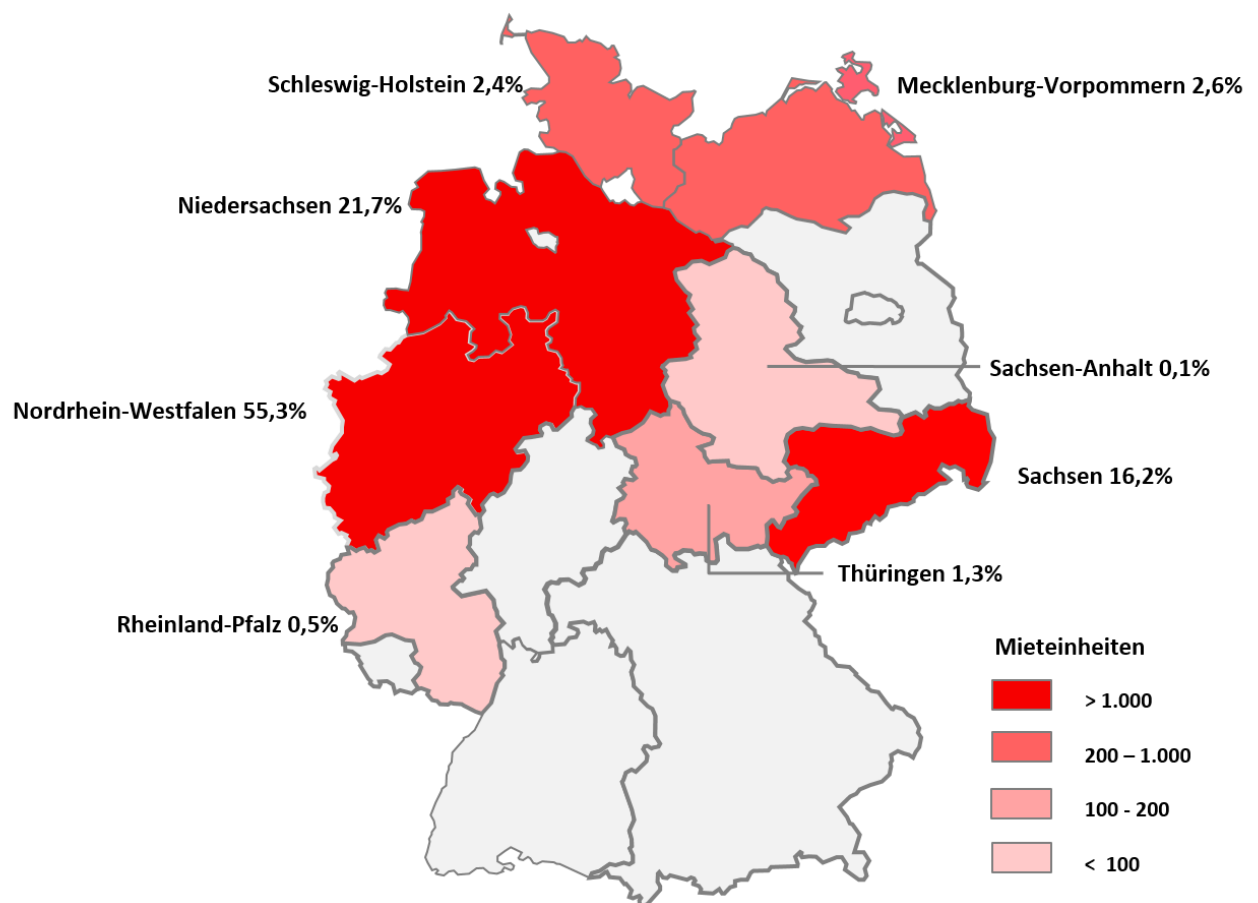
<b>In TEUR</b>	<b>31. Mrz. 2014</b>	<b>31. Dez. 2013</b>
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Eigenkapital	115.288	86.945
Gezeichnetes Kapital	16.657	16.548
Bilanzsumme	540.883	460.888

<b>In TEUR</b>	<b>31. Mrz. 2014</b>	<b>31. Mrz. 2013</b>
<b>Konzernergebnis (IFRS)</b>		
Mieterlöse, inkl. Nebenkosten	12.115	478
Gewinne aus Unternehmenserwerben	25.133	0
Summe der betrieblichen Erträge	37.659	1.717
EBITDA	28.419	906
EBIT	28.415	906
Konzernergebnis	21.400	839
Ergebnis je Aktie in EURO	1,29	0,06
Ergebnis je Aktie in EURO (verwässert)	0,89	0,06
Anzahl Mitarbeiter	35	9

## KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS

## Kennzahlen Wohnimmobilienbestand zum 31. März 2014

Bundesland	Mietfläche gesamt m <sup>2</sup>	Mieteinheiten	Durch- schnitts- miete pro m <sup>2</sup>	Anteil am Gesamt- portfolio
Nordrhein-Westfalen	348.058	5.380	5,18 €	55,3%
Niedersachsen	136.360	2.347	4,73 €	21,7%
Sachsen	102.210	1.629	4,76 €	16,2%
Mecklenburg- Vorpommern	16.066	365	6,98 €	2,5%
Schleswig-Holstein	14.882	243	5,89 €	2,4%
Thüringen	7.990	138	4,25 €	1,3%
Rheinland-Pfalz	3.172	28	4,26 €	0,5%
Sachsen-Anhalt	604	12	4,76 €	0,1%
<b>Gesamt</b>	<b>629.342</b>	<b>10.142</b>	<b>5,07 €</b>	<b>100%</b>



## KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2014

### Sehr geehrte Damen und Herren,

kurz vor dem Jahresende 2013 haben wir noch zwei bedeutende Investitionsschritte unternommen, die im ersten Quartal des neuen Geschäftsjahres wirksam wurden. Zusätzlich wird das erste Quartal 2014 durch weitere große Anstrengungen für weitere Akquisitionen geprägt, einmal durch die erfolgreiche Platzierung einer weiteren Unternehmensanleihe im Volumen von 50 Mio. Euro sowie durch unser Übernahmeangebot an die Aktionäre der ESTAVIS AG. Sowohl die Unternehmensanleihe, als auch das Übernahmeangebot an die ESTAVIS-Aktionäre werden sich jedoch erst im zweiten Quartal bilanziell auswirken. Auch bei den Ergebnissen haben wir unseren im vergangenen Jahr begonnen Weg fortgesetzt. Schließlich geben uns die unverändert sehr guten allgemeinen Rahmenbedingungen den wichtigen Rückenwind, noch schneller und dabei erfolgreich wachsen zu können.

### Konjunktur und Immobilienmärkte

Die Rahmenbedingungen an den Finanz- und Immobilienmärkten haben sich für ADLER auch zum Jahresbeginn 2014 sehr positiv entwickelt. Die Notenbanken haben ihre Politik des billigen Geldes erneut bestätigt, obwohl die konjunkturelle Entwicklung sowohl in den USA als auch in Europa weiterhin aufwärts gerichtet ist. Insbesondere für Deutschland sind die Wachstumsprognosen von begründetem Optimismus geprägt. Die Deutsche Bundesbank erwartet für das Jahr 2014 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,7 Prozent und für das Folgejahr sogar von 1,8 Prozent. Dies wird mit der zunehmenden Konsumkonjunktur, einem sich verbessernden Export sowie steigenden Ausrüstungsinvestitionen und schließlich auch mit der – bedingt durch zugenommenen Wohnungsneubau – wachsenden Baukonjunktur begründet.

Niedrige Zinsen ermöglichen ADLER bei der Refinanzierung von bestehenden Investments oder auch bei anstehenden Neuakquisitionen weiterhin die Chance, einen wachsenden positiven Cash Flow nach Abzug aller sonstigen laufenden Kosten zu erwirtschaften. Darüber hinaus hält die aufwärtsgerichtete Tendenz am deutschen Wohnimmobilienmarkt an. Nach einer Analyse der Rating-Agentur Standard & Poors würden die Immobilienpreise in diesem Jahr in keinem anderen europäischen Land so stark steigen wie in Deutschland. „Die niedrige Arbeitslosigkeit, die bessere Verbraucherstimmung und eine zunehmende Einwanderung treiben die Preise an“, so Standard & Poors. Nach Einschätzung der Rating-Agentur werden deutsche Wohnimmobilien in diesem Jahr um 4,5 Prozent und in 2015 noch einmal um vier Prozent teurer. Für ADLER ergibt sich aufgrund einer solchen Entwicklung die Chance für eine weitere Wertsteigerung der bereits übernommenen Portfolien und zugleich ein Ansporn, sich so schnell wie möglich weitere mehrheitliche Beteiligungen an Wohnimmobilienportfolien zu sichern.

### Entwicklung der ADLER Real Estate AG

Mit Hilfe der erfolgreichen Vorarbeit in 2013 ist ADLER sehr gut in das erste Quartal des neuen Geschäftsjahres 2014 gestartet. Das hängt wesentlich mit zwei Akquisitionen zusammen, die bereits in 2013 abgeschlossen, die aber erst Anfang 2014 wirksam wurden. So hatte sich ADLER im Oktober 2013 mit einem Anteil von zunächst 50,05 Prozent an drei Portfolien beteiligt, die zusammen 1.876 Mieteinheiten mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 122.600 Quadratmeter umfassen. Der Gesamtwert der drei Portfolien erreichte rund 111 Millionen Euro. Die Liegenschaften dieser Portfolios sind verteilt auf die sechs Bundesländer Schleswig-Holstein, Mecklen-

**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2014**

burg-Vorpommern, Sachsen, Thüringen, Nordrhein-Westfalen sowie Rheinland-Pfalz. Der größte Teil der Wohnungen befindet sich direkt in deutschen Groß- und Mittelstädten. 365 Wohnungen liegen in Rostock, 218 in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf, 147 in der sächsischen Landeshauptstadt Dresden, 144 in Leipzig, 110 in der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt Kiel, 101 in Hagen sowie 85 Wohnungen in Lübeck. Im Februar wurden die Anteile von ADLER an diesen drei Portfolios auf knapp 95 Prozent aufgestockt.

Kurz vor dem Jahresende wurde eine weitere Transaktion eingeleitet, indem die Beteiligung an einem Portfolio mit 2.347 Mieteinheiten in Niedersachsen, davon 1.219 in Helmstedt und weitere 1.128 südlich von Helmstedt, gesichert wurde. Die Wohneinheiten der Gesellschaft (WBG GmbH) befinden sich im Großraum Braunschweig/Wolfsburg, der vor allem wegen des starken Wachstums des Volkswagenkonzerns prosperiert. Abgeschlossen werden konnte die Transaktion im neuen Geschäftsjahr.

Diese Transaktion hat bedeutenden Einfluss auf das Quartalsergebnis. Die Wertgutachten zu den Immobilien belegen positive stille Reserven, die gemäß der Fair-Value-Bewertung wieder zu erheblichen Effekten auf die Ertragslage von ADLER im ersten Quartal führten.

Neben den beiden Transaktionen verlief das erste Quartal sehr erfolgreich, weil ADLER in diesem Berichtszeitraum durch zwei weitere Schritte die Grundlage für zusätzliches erhebliches Wachstum noch in diesem Jahr legen konnte. Ende März gelang die Platzierung einer weiteren Unternehmensanleihe im Zuge einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern im Volumen von EUR 50 Mio. Der Kupon für diese Anleihe beträgt nur 6,0 Prozent p.a. und liegt damit günstiger als bei der Unternehmensanleihe vor einem Jahr. Die damalige erste Anleihe

von ADLER wurde noch mit einem Kupon von 8,75 Prozent p.a. versehen. Mit der neuen Anleihe werden der ADLER bereits annähernd so viele Mittel wie im vergangenen Geschäftsjahr, in dem insgesamt ein Investitionsvolumen von über EUR 500 Mio. realisiert werden konnte, zur Verfügung stehen.

Einen weiteren wichtigen Meilenstein in der Wachstumsstory von ADLER bedeutet die Übernahme der ESTAVIS AG in Berlin. Im Februar 2014 fiel die Entscheidung, das Unternehmen durch ein freiwilliges Übernahmeangebot in Form eines Aktientausches mehrheitlich zu übernehmen. ADLER bietet den Aktionären von ESTAVIS für jeweils 25 ESTAVIS-Aktien 14 ADLER-Aktien zum Umtausch an. Mit der Zustimmung zur Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen in Form von ESTAVIS-Aktien, die unter Ausschluss des Bezugsrechts erfolgen kann, haben die ADLER-Aktionäre auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 22. April 2014 die Grundlage für die Übernahme gelegt.

ESTAVIS verfolgt im Wesentlichen das gleiche Geschäftsmodell wie ADLER und verfügte zum 31.12.2013 über rund 2.100 Wohneinheiten. Zu dem Immobilienbestand von ESTAVIS (Stand 31.12.2013) gehörten rund 1.955 als Finanzinvestition im Anlagevermögen gehaltene Wohnungen und ca. 145 Gewerbeeinheiten. Das Wohnportfolio bestand aus größeren Wohnungsbeständen ab etwa 200 Wohneinheiten im unteren und mittleren Marktsegment und lag überwiegend in Ostdeutschland, insbesondere im Großraum Berlin, und in Norddeutschland. Die größten Bestände mit 1.200 Wohneinheiten befanden sich in Berlin-Hohenschönhausen, mit 340 Wohneinheiten in Itzehoe und 175 Wohneinheiten in Bernau bei Berlin. Weitere 319 Wohneinheiten wurden im September 2013 in Chemnitz und Umgebung erworben.

Ferner hat ESTAVIS im März 2014 die Übernahme eines Portfolios mit 4.300 Wohneinheiten an-

**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2014**

gekündigt. Die Wohnimmobilien dieses Portfolios liegen in Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Die Gesamtfläche umfasst etwa 284.000 Quadratmeter.

Neben der Verwaltung, Entwicklung und Akquisition von Wohnungsbeständen ist ESTAVIS über die Tochtergesellschaft Accentro in der Wohnungsprivatisierung tätig. Aus dem Portfolio von 4.300 Einheiten will ESTAVIS nach eigener Aussage rund 3.300 Einheiten für die langfristige Bestandhaltung vorsehen. Weitere rund 1.000 Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen im Einzelverkauf vertrieben werden. Neben dem Verkauf eigener Einheiten arbeitet die ESTAVIS-Tochter Accentro auch für Dritte.

Für ADLER stellt sich die Übernahme von EASTAVIS als sehr interessant dar, denn die Aktien können zu einem Preis getauscht werden, der deutlich unter dem Net Asset Value von ESTAVIS liegt. Nach den öffentlich zugänglichen Unterlagen von ESTAVIS verfügt das Unternehmen über einen Net Asset Value von umgerechnet EUR 3,70 je Aktie. Nach dem Umtauschangebot, das auf der Berechnung der durchschnittlichen Aktienkursen der drei Monate vor Bekanntgabe der Entscheidung zur Übernahme basiert, ergibt sich ein Kurs von nur EUR 2,19 je Aktie, die zudem noch rechnerisch eine Prämie für die zum Umtausch entschlossenen ESTAVIS-Aktionäre von 8,41 Prozent bedeutet.

**Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von ADLER ist in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2014 wiederum deutlich von den Neuinvestitionen geprägt. Das zeigt bereits der direkte Vergleich mit dem Vorjahresquartal, in das noch keine der größeren Akquisitionen fielen. So erhöhte sich der Konzernumsatz um mehr als das Zwölfwache auf

EUR 12,8 Mio. (Vorjahr: 1,1), da im ersten Quartal erstmals voll die Mieten aus den übernommenen Beständen vereinnahmt wurden. Ein kleinerer Teil der Umsätze entfiel auf Transaktionen bei den Altbeständen in Form von weiteren Mieteinnahmen sowie von Verkäufen von Grundstückspartellen in den Arealen südlich und westlich von Berlin.

Den größten Einfluss auf die Ergebnisentwicklung haben die sonstigen betrieblichen Erträge. Sie betragen EUR 25,3 Mio. (Vorjahr: EUR: 1,1 Mio.) und betreffen im Wesentlichen den im Rahmen der Kaufpreisallokation der WBG GmbH ermittelten Unterschiedsbetrag, der als Einmaleffekt sofort erfolgswirksam erfasst wurde. Dieser negative Unterschiedsbetrag ist vorrangig auf den über dem Erwerbspreis liegenden Fair Value der in der WBG GmbH bilanzierten Investment Properties zurückzuführen. Die Werteinschätzungen wurden durch Gutachten unabhängiger Sachverständiger gestützt. Die Summe der betrieblichen Erträge erhöhte sich so auf EUR 37,7 Mio. (Vorjahresquartal: EUR 1,7 Mio.). Auf der Kostenseite wirkten sich die deutlich angestiegenen Materialkosten aus, die wesentlich die Bewirtschaftungskosten betreffen, die sich aufgrund des vergrößerten Immobilienbestands deutlich auf EUR 7,3 Mio. (Vorjahresquartal: EUR 0,3 Mio.) erhöhten. Insgesamt ergab sich ein Betriebsergebnis von EUR 28,4 Mio. (Vorjahresquartal: EUR 0,9 Mio.). Nach Abzug der latenten Steuern, der Zinsaufwendungen und der Ertragssteuern resultiert ein Konzernergebnis von EUR 21,4 Mio., das ebenfalls signifikant über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 0,9 Mio.) liegt.

Die Konzernbilanz hat sich durch die erstmals konsolidierten Investitionen zum Ende des Berichtszeitraums auf eine Summe von EUR 540,9 Mio. (Ende 2013: EUR 460,9 Mio.) erhöht. Die größte Position in der Bilanz machen die Beteiligungen an den Wohnimmobilienportfolios aus, die einen Gesamtwert von EUR 500,6 Mio. (Ende 2013: EUR 417,9 Mio.) ausmachten. Die Ergebnisverbesserung und die Folgekonsolidierung der Beteiligungserwerbe im

**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2014**

Februar des laufenden Jahres führte zu einer Erhöhung des Eigenkapitals auf EUR 115,3 Mio. (Ende 2013: EUR 87,0 Mio.).

**Risikobericht**

Der ADLER-Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das auf die derzeitige Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten ist. Dem Vorstand der ADLER Real Estate wurden auch im Berichtszeitraum und darüber hinaus bis zur Fertigstellung dieses Berichts keine Risiken bekannt, die gegenwärtig oder zukünftig den Bestand der ADLER Real Estate gefährden. Die im Risikobericht des Geschäftsberichtes 2013 veröffentlichten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

**Mitarbeiter**

Die ADLER Real Estate AG beschäftigt als Konzernholding außer dem Vorstand keine Mitarbeiter. Die Büroorganisation und die Bearbeitung der operativen Aufgaben erfolgen im Konzern weitgehend über die 100%ige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH, die zum Ende des ersten Quartals 2014 über 17 Mitarbeiter verfügte. Die Mitarbeiter dieser Gesellschaft werden flexibel und fachbezogen in den jeweiligen Projektgesellschaften eingesetzt. Daneben beschäftigt die ADLER Real Estate AG inzwischen in einigen ihrer Objektgesellschaften der neu erworbenen Wohnimmobilienportfolios insgesamt 18 Voll- und Teilzeitkräfte.

**Chancen und Prognosebericht**

ADLER Real Estate wird aufgrund der erfolgreichen Schritte im ersten Quartal im gesamten Geschäftsjahr 2014 kräftig wachsen können. Zum Redaktionsschluss dieses Quartalsberichts hat sich abgezeichnet, dass das Umtauschangebot an die Aktionäre der ESTAVIS AG erfolgreich

sein wird, da eine Quote von über 50 Prozent erreicht werden kann. ADLER wird damit bedingungsgemäß die ESTAVIS voll konsolidieren können, so dass der Wohnimmobilienbestand im Konzern auf über 16.500 Wohneinheiten steigen wird. Darüber hinaus stehen ADLER aufgrund der erfolgreichen Privatplatzierung mit 50 Mio. Euro erhebliche eigene Mittel zur Verfügung, um wie im Vorjahr in großem Umfang Beteiligungen an Wohnimmobilienportfolien eingehen zu können. ADLER verhandelt bereits über die Investition in entsprechende Anteile an bedeutenden Portfolien.

Die schon erfolgten Akquisitionen stärken die Umsatzentwicklung und den laufenden Cash Flow. Weitere Neuinvestitionen werden wiederum zu einer hohen Ertragsentwicklung beitragen können. Für das Gesamtjahr ist daher mit einem sehr guten Ergebnis wie im Vorjahr zu rechnen, das wiederum wesentlich aus Anpassungen von Fair-Value-Bewertungen resultieren wird.

Axel Harloff

Vorstand



**KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. März 2014**  
**KONZERNBILANZ (IFRS)**

In EUR	31.03.2014	31.12.2013
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>506.134.242,31</b>	<b>423.059.975,84</b>
Immaterielle Vermögenswerte	87.329,20	6.517,00
Sachanlagen	119.887,39	40.620,88
Investment Properties	500.638.957,40	417.865.000,00
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	1.179.854,03	1.135.610,22
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.528.510,91	3.460.123,54
Latente Steueransprüche	579.703,38	552.104,20
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>34.748.535,32</b>	<b>37.827.939,45</b>
Vorräte	18.431.335,04	18.848.052,78
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.643.750,24	3.390.788,71
Ertragsteueransprüche	18.993,62	19.254,86
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	9.002.041,68	9.696.321,44
Zahlungsmittel	3.652.414,74	5.873.521,66
<b>Aktiva</b>	<b>540.882.777,63</b>	<b>460.887.915,29</b>

**KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. März 2014**  
**KONZERNBILANZ (IFRS)**

In EUR	31.03.2014	31.12.2013
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>	<b>115.288.202,01</b>	<b>86.945.292,35</b>
Grundkapital	16.657.464,00	16.547.824,00
Kapitalrücklage	24.305.789,44	13.131.497,03
Gewinnrücklagen	160.273,68	160.273,68
Währungsumrechnungsrücklage	-58.818,37	-59.014,98
Bilanzgewinn	63.926.755,82	42.554.317,36
Anteile Minderheiten	10.296.737,44	14.610.395,26
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>409.893.316,99</b>	<b>340.947.837,89</b>
Pensionsrückstellungen	3.174.118,04	724.200,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	17.604.627,60	15.570.068,85
Sonstige Rückstellungen	600.265,37	65.489,11
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	18.263.705,83	18.381.947,50
Verbindlichkeiten aus Anleihen	33.363.675,21	33.283.001,99
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	335.445.362,42	271.567.080,46
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.441.562,52	1.356.049,98
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>15.701.258,63</b>	<b>32.994.785,05</b>
Sonstige Rückstellungen	204.683,02	204.683,00
Ertragsteuerschulden	352.359,82	411.813,74
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	19.091,24	16.097,97
Verbindlichkeiten aus Anleihen	0,00	2.290.582,20
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	3.453.682,94	3.686.624,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.361.517,05	5.953.023,41
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9.309.924,56	20.431.960,42
<b>Passiva</b>	<b>540.882.777,63</b>	<b>460.887.915,29</b>

**KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2014****KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS)  
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2014**

<b>In EUR</b>	<b>01.01. - 31.03.2014</b>	<b>01.01. - 31.03.2013</b>
Umsatzerlöse	12.799.109,86	1.081.546,16
Bestandsveränderungen	-430.364,23	-474.776,21
Sonstige betriebliche Erträge	25.290.733,78	1.110.157,99
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>37.659.479,41</b>	<b>1.716.927,94</b>
Materialaufwand	-7.275.377,94	-319.488,14
Personalaufwand	-410.525,16	-219.652,77
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.817,89	-577,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.543.411,67	-271.666,86
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-11.075,91	0,00
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>28.415.270,84</b>	<b>905.542,83</b>
Zinserträge	347.208,55	117.857,53
Finanzierungsaufwand	-6.208.310,85	-213.040,65
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>22.554.168,54</b>	<b>810.359,71</b>
Ertragsteuern	-1.154.485,52	29.063,60
<b>Konzernergebnis</b>	<b>21.399.683,02</b>	<b>839.423,31</b>
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	196,61	32.382,58
<b>Reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>196,61</b>	<b>32.382,58</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>21.399.879,63</b>	<b>871.805,89</b>
<b>vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	21.365.196,12	840.564,21
Ergebnisanteil Dritte	34.486,90	-1.140,90
<b>vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	21.365.392,73	872.946,79
Ergebnisanteil Dritte	34.486,90	-1.140,90
Ergebnis je Aktie unverwässert	1,29	0,06
Ergebnis je Aktie verwässert	0,89	0,06

**KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. März 2014****KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2014**

<b>In EUR</b>	<b>01.01. - 31.03.2014</b>	<b>01.01. - 31.03.2013</b>
Betriebsergebnis	28.415.271	905.543
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.818	577
-/ + Nicht zahlungswirksame Erträge/ Aufwendungen	-26.420.170	-684.620
- Abnahme von Rückstellungen	-44.636	-27.929
-/ + Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der aus Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.937.421	-2.174.482
-/ + Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.055.692	-513.041
+ Zinseinzahlungen	17.910	992
+/ - Steuerzahlungen	-11.764	-54.660
<b>= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.842.158</b>	<b>-2.547.620</b>
-/ + Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettoszahlungsmittel	-36.966.505	0
-/ + Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettoszahlungsmittel	0	2.418.119
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.282	-1.254
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-843	0
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-43.611	0
<b>= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-37.013.241</b>	<b>2.416.865</b>
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	0	-165.276
- Zinsauszahlungen	-6.450.947	-83.388
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	89.495.000	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-50.094.077	-65.870
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>32.949.976</b>	<b>-314.534</b>
<i>Überleitung zur Bilanz</i>		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>5.873.522</b>	<b>1.084.477</b>
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	1.842.158	-2.547.620
Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Investitionstätigkeit	-37.013.241	2.416.865
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit	32.949.976	-314.534
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.652.415</b>	<b>639.188</b>

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2014**  
**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (IFRS)**  
**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. MÄRZ 2014**

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Währungsumrechnungsrücklage	Bilanzgewinn/-verlust	Den Aktionären des Mutterunternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minderheiten	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2013 angepasst</b>	<b>15.000</b>	<b>-810</b>	<b>8.255</b>	<b>105</b>	<b>-10</b>	<b>3.791</b>	<b>26.331</b>	<b>118</b>	<b>26.449</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	841	841	-1	840
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0	0	32	0	32	0	32
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteile Minderheitengesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteilsaufstockung ohne Statuswechsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe Wandelanleihen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Übriges	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand zum 31.03.2013</b>	<b>15.000</b>	<b>-810</b>	<b>8.255</b>	<b>105</b>	<b>22</b>	<b>4.632</b>	<b>27.204</b>	<b>117</b>	<b>27.321</b>
<b>Stand zum 01.01.2014</b>	<b>16.548</b>	<b>0</b>	<b>13.132</b>	<b>160</b>	<b>-59</b>	<b>42.554</b>	<b>72.335</b>	<b>14.610</b>	<b>86.945</b>
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	21.365	21.365	34	21.399
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteile Minderheitengesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	3.305	3.305
Anteilsaufstockung ohne Statuswechsel	0	0	11.026	0	0	0	11.026	-7.652	3.374
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe Wandelanleihen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	109	0	148	0	0	0	257	0	257
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Übriges	0	0	0	0	0	8	8	0	8
<b>Stand zum 31.03.2014</b>	<b>16.657</b>	<b>0</b>	<b>24.306</b>	<b>160</b>	<b>-59</b>	<b>63.927</b>	<b>104.991</b>	<b>10.297</b>	<b>115.288</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2014

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Zwischenabschluss zum 31. März 2014 wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2013 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2013 vorgenommen worden. Der vorliegende Zwischenabschluss der Gruppe entspricht den Regeln zur Zwischenberichterstattung des IAS 34.

### Konsolidierungskreis

Der Zwischenabschluss ist auf die ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, als Obergesellschaft aufgestellt. Zum Bilanzstichtag umfasst der Konsolidierungskreis dreiunddreißig Gesellschaften, die vollkonsolidiert werden, und sechs Gesellschaften, die at equity bilanziert werden.

### Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Februar 2014 hatte ADLER seinen Anteil an drei Portfolien von jeweils zunächst 50,05 Prozent auf jeweils 94,9 Prozent sowie an einem Portfolio von 75,0 Prozent auf 94,9 Prozent aufgestockt. Die Anteilsenerwerbungen wurden erfolgsneutral als Anteilsaufstockung ohne Statuswechsel innerhalb des Konzerneigenkapitals bilanziert.

Durch den Zukauf und die Fair Value-Bewertung des Neuerwerbs der WBG GmbH erhöhte sich die Bilanzposition Investment Properties von EUR 417,9 Mio. zum 31.12.2013 auf EUR 500,6 Mio. zum 31.03.2014. Der Zahlungsmittelbestand zum Bilanzstichtag betrug EUR 3,7 Mio.

gegenüber EUR 5,9 Mio. zum Vorjahresende.

Die herausgegebenen Unternehmensanleihen von EUR 35,0 Mio. wurden mit dem Verfügungsbetrag angesetzt. Der im Eigenkapital auszuweisende Anteil der Wandelanleihe beträgt EUR 1,9 Mio. Zum Stichtag waren 157.464 Anleihen-scheine gewandelt worden. Das Eigenkapital veränderte sich wegen des laufenden Quartalsergebnisses sowie aufgrund der Anteilaufstockungen ohne Statuswechsel bei zwei Beteiligungen auf EUR 115,3 Mio. (Vorjahr: EUR 86,9 Mio.).

Die Umsatzerlöse im Konzern der ADLER Real Estate AG beliefen sich in den ersten drei Monaten auf insgesamt EUR 12,8 Mio. (Vorjahresquartal: EUR 1,1 Mio.). Der Verkauf von Wohnungsbaugrundstücken blieb mit EUR 0,7 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahresquartal: EUR 0,6 Mio.). Die Erlöse bei Mieten, Pachten und Nebenkosten stiegen durch das erworbene Neugeschäft auf EUR 12,1 Mio. einschließlich Betriebskostenvorauszahlung (Vorjahresquartal: EUR 0,5 Mio.) Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 25,3 Mio. (Vorjahresquartal: EUR 1,1 Mio.) und betreffen im Wesentlichen den im Rahmen der Kaufpreisallokation der WBG GmbH ermittelten Unterschiedsbetrag, der als Einmaleffekt sofort erfolgswirksam erfasst wurde. Dieser negative Unterschiedsbetrag ist vorrangig auf den über dem Erwerbspreis liegenden Fair-Value der in der WBG bilanzierten Investment Properties zurückzuführen. Die Werteschätzungen wurden durch Gutachten unabhängiger Sachverständiger gestützt.

Die den Fair-Value Anpassungen entsprechenden latenten Steuern sowie latente Steuern auf Verlustvorträge wurden unter Ertragssteuern erfasst, die insgesamt EUR 1,2 Mio. (Vorjahresquartal EUR 0,0 Mio.) betragen. Der Finanzierungsaufwand ist entsprechend dem größeren Finanzierungsvolumen auf EUR 6,2

**ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2014**

Mio. (Vorjahresquartal EUR 0,2 Mio.) gestiegen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis (EBIT) von EUR 28,4 Mio. erzielt.

Der Cash Flow der Gesellschaft war in den ersten drei Monaten im Wesentlichen durch den Ankauf von Wohnimmobilien und deren Finanzierung bzw. Refinanzierung geprägt.

Das Ergebnis der Berichtsperiode ist von saisonalen Schwankungen unbeeinflusst. Zum Stichtag 31. März 2014 waren im ADLER Konzern siebzehn Mitarbeiter in der Verwaltung (Vorjahresquartal: 8) beschäftigt. Daneben beschäftigt der ADLER Konzern inzwischen in einigen seiner Objektgesellschaften der neu erworbenen Wohnimmobilienportfolios insgesamt achtzehn Voll- und Teilzeitkräfte (Vorjahresquartal: 1).

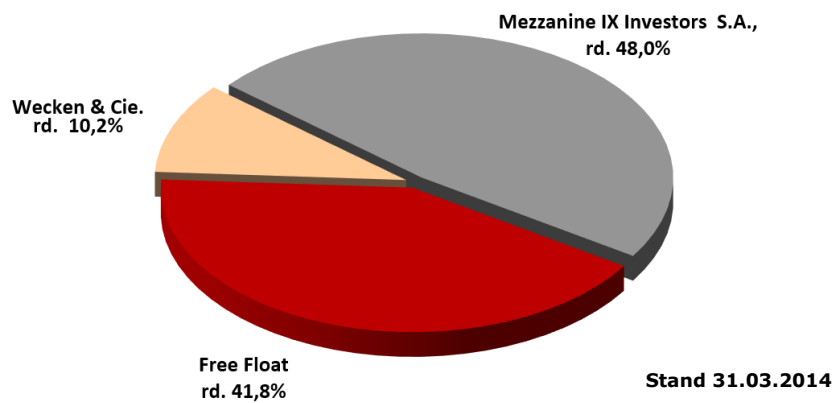
**Segmentbericht (IFRS) zum 31. März 2014**

Da der ADLER-Konzern nur ein Segment umfasst, wird dem Vorstand regelmäßig die Konzern-Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung berichtet.

Das Maß der Profitabilität ist das Segmentergebnis, das dem Betriebsergebnis im Konzern entspricht. Das Segmentvermögen und die Segmentschulden entsprechen den Werten in der Konzernbilanz. Auf eine Differenzierung der Segmentumsätze nach Regionen und Kunden wurde verzichtet, da die relevanten Schwellenwerte nicht überschritten wurden. Das Gleiche gilt für das Segmentvermögen nach Regionen.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Im Zusammenhang mit der Begebung der beiden Wandelanleihen 2013/2017 und 2013/2018 verändert sich die Aktionärsstruktur der ADLER praktisch fortwährend, sobald Inhaber der beiden Anleihen ihr Recht zur Wandlung in Anspruch nehmen. Dadurch steigt die Zahl der ausgegebenen Aktien und die Anteile der Großaktionäre der ADLER verändern sich jeweils leicht. Ferner hatte die Third Avenue Real Estate Opportunities Fund, L.P., die noch Mitte November 2013 über 3,5 Prozent der Anteile an ADLER verfügte, ihre Anteile auf unter drei Prozent reduziert, so dass verbliebene Anteile dem Free Float zuzurechnen sind. Dadurch ergibt sich zum 31. März 2014 folgende Aktionärsstruktur:

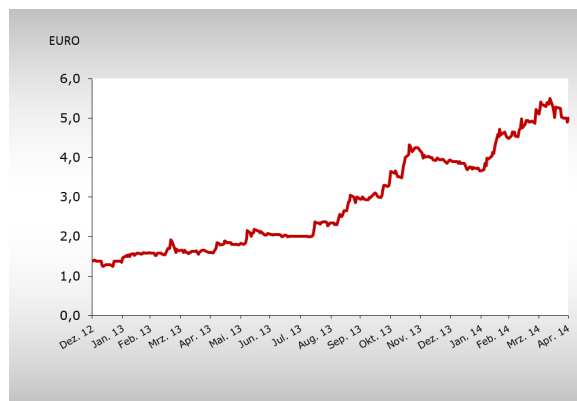




## FINANZKOMMUNIKATION UND AKTIENDATEN

### Finanzkommunikation

Die Aktien der ADLER Real Estate AG notieren seit dem 4. September 2013 zum Handel im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse. Seitdem hat die ADLER ihre Finanzkommunikation entsprechend den Anforderungen des höchsten Transparenzlevels, der für dieses Börsensegment gilt, erweitert. Neben der regelmäßigen Erstellung von Quartalsberichten in Deutsch und Englisch werden zusätzlich Kapitalmarktkonferenzen besucht sowie Kontakte zu Investoren und deren Vertretern gesucht und gepflegt. Hierdurch hat sich das Unternehmen einem breiteren und internationaleren Investorenkreis geöffnet. Auf der Homepage der ADLER Real Estate AG unter [www.adler-ag.com](http://www.adler-ag.com) werden aktuelle Unternehmensmeldungen und weitergehende Informationen zeitnah veröffentlicht.



Aktienkurs der ADLER Aktie von 1. Januar 2013 bis 31. März 2014

### Aktiendaten

Name	ADLER Real Estate AG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt/Main HRB 7287
WKN	500 800
ISIN	DE005008007
Börsenkürzel	ADL
Branche	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt
Indices	CDAX, Prime Standard Index, DIMAX
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Designated Sponsors	Close Brothers Seydler Bank AG
Gezeichnetes Kapital	€ 16.657.464, aufgeteilt in 16.657.464 Mio. Stückaktien mit je einem Stimmrecht pro Aktie (Stand 31.03.2014)

**RECHTLICHER HINWEIS**

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

---

**FINANZKALENDER UND IMPRESSUM**

**Finanzkalender**

August 2014  
Halbjahresbericht 2014

November 2014  
Zwischenbericht 3. Quartal 2014

**Impressum**

**Herausgeber**

---

ADLER Real Estate AG  
Alstertor 17  
20095 Hamburg  
www.adler-ag.com

Telefon: +49 (0)40 29 81 30-0  
Telefax: +49 (0)40 29 81 30-99  
info@adler-ag.com

Registergericht: Frankfurt am Main  
HRB 72 87

**Vorstand**

Axel Harloff

**Aufsichtsrat**

---

Dr. Dirk Hoffmann, Berlin (Vorsitzender)  
Thomas Katzuba von Urbisch, Monte Carlo/Monaco  
(stv. Vorsitzender)  
Thilo Schmid, Blotzheim/Frankreich

**Investor Relations**

Christian Hillermann  
hillermann Consulting  
office@hillermann-consulting.com

**Presse**

---

Jörg Bretschneider  
german communications dbk ag  
bretschneider@german-communications.com