



## **ADLER Real Estate Aktiengesellschaft**

Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland

### **Nachtrag Nr. 2**

nach § 16 Absatz 1 Wertpapierprospektgesetz

vom 16. Juni 2014

zum Prospekt vom 24. April 2014

für das öffentliche Angebot

von

13.535.983 auf den Inhaber lautenden Stückaktien aus einer am 22. April 2014 von der außerordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen

sowie

3.360.001 auf den Inhaber lautenden Stückaktien aus einer gegebenenfalls vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats noch zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital

zum Erwerb sämtlicher nennwertloser auf den Inhaber lautender Stückaktien der ESTAVIS Aktiengesellschaft

durch Tausch von je 25 Aktien der ESTAVIS Aktiengesellschaft

gegen 14 Aktien der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft

sowie

**für die Zulassung zum regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgenpflichten (*Prime Standard*)**

von

bis zu 13.535.983 auf den Inhaber lautenden Stückaktien aus einer am 22. April 2014 von der außerordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen sowie bis zu 3.360.001 auf den Inhaber lautenden Stückaktien aus einer gegebenenfalls vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats noch zu beschließenden Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen aus genehmigtem Kapital

jeweils mit voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2014 und mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie

**der ADLER Real Estate AG**

– Frankfurt am Main –

International Securities Identification Number (ISIN): DE0005008007

Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN): 500800

Börsenkürzel: ADL

Die ADLER Real Estate AG gibt folgende eingetretene Veränderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Wertpapierprospekt vom 24. April 2014 (der „**Prospekt**“) in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 16. Mai 2014 (der „**Nachtrag Nr. 1**“) bekannt:

Am 23. Mai 2014 hat die Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, eine indirekte Tochtergesellschaft der Emittentin, einen Vertrag zum mehrheitlichen Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios (das „**Spartacus-Portfolio**“) mit rund 7.700 Wohn- und 500 Gewerbeeinheiten sowie 2.600 sonstigen Einheiten (einschließlich Stellplätzen) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 542.000 m<sup>2</sup> (ausschließlich der sonstigen Einheiten) im Wege eines Geschäftsanteilskaufs abgeschlossen. Der Vollzug des Vertrages wird für Ende Juni 2014 angestrebt.

Aufgrund dieses vorgenannten Ereignisses wird der Prospekt der ADLER Real Estate AG in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 wie folgt nachgetragen:

- Im Abschnitt *Zusammenfassung* auf den Seiten 6 und 7 wird der Inhalt des Elements B.4a *Wichtigste jüngste Trends, die sich auf den Emittenten und die Branchen, in denen er tätig ist, auswirken* wie folgt ergänzt:

„Mit der Ende Mai 2014 erfolgten Vertragsunterzeichnung zum Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einem bedeutenden Wohnimmobilienportfolio (Spartacus-Portfolio) mit rund 7.700 Wohn- und 500 Gewerbeeinheiten sowie 2.600 sonstigen Einheiten (einschließlich Stellplätzen) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 542.000 m<sup>2</sup> (ausschließlich der sonstigen Einheiten) hat ADLER einen weiteren bedeutenden Schritt auf dem Weg zu einem bedeutenden Wohnimmobilienunternehmen machen können. Der Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag ist noch nicht vollzogen. Der Vollzug soll voraussichtlich Ende Juni 2014 stattfinden.“

- Im Abschnitt *Zusammenfassung* auf den Seiten 8, 9 und 10 wird der Inhalt des Elements B.7 *Ausgewählte historische Finanzinformationen - Erhebliche Veränderungen in der Finanzlage und dem Betriebsergebnis des Emittenten in oder nach dem von den wesentlichen historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum* wie folgt ergänzt:

„Am 23. Mai 2014 hat die Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, eine indirekte Tochtergesellschaft der Emittentin, einen Vertrag zum mehrheitlichen Erwerb eines Wohnimmobilienportfolios (Spartacus-Portfolio) mit rund 7.700 Wohn- und 500 Gewerbeeinheiten sowie 2.600 sonstigen Einheiten (einschließlich Stellplätzen) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 542.000 m<sup>2</sup> (ausschließlich der sonstigen Einheiten) im Wege eines Geschäftsanteilskaufs abgeschlossen. Der Vollzug des Vertrages wird für Ende Juni 2014 angestrebt.“

- Im Abschnitt *Zusammenfassung* auf den Seiten 10 bis 14 wird der Inhalt des Elements B.8 *Ausgewählte wesentliche Pro forma Finanzinformationen* wie folgt ergänzt:

„Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Spartacus-Portfolios hat die ADLER Real Estate AG ergänzende Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen erstellt.

Bei der Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen wurden die folgenden Finanzinformationen zugrunde gelegt:

- Die im Prospekt im Abschnitt „*PRO-FORMA-KONZERNFINANZINFORMATIONEN (IFRS) DER ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2013 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR*“ dargestellten historischen Finanzinformationen.
- Die ungeprüften und unveröffentlichten Jahresabschlüsse der Alana Properties S.à r.l., der Aramis Properties S.à r.l., der Roslyn Properties S.à r.l., der Sepat Properties S.à r.l., der Wallace Properties S.à r.l., der REO-Real Estate Opportunities GmbH und der Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH jeweils zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2013, die nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS erstellt wurden.

Da die ADLER Real Estate AG zur Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen ausschließlich auf die von den vorstehend genannten Gesellschaften erstellten ungeprüften und unveröffentlichten Finanzinformationen zurückgreifen konnte, kann die ADLER Real Estate AG nicht abschließend beurteilen, in welchem Um-

fang die für die hinsichtlich der historischen Ausgangszahlen des Spartacus-Portfolios in den Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden jenen von der ADLER Real Estate AG angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen.

Die erforderlichen Pro-Forma-Anpassungen basieren auf verfügbaren Informationen, Schätzungen sowie bestimmten Annahmen, wie sie in den Pro-Forma-Erläuterungen zu den Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen beschrieben sind.

Diese Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen der ADLER Real Estate AG wurden auf Basis des IDW Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) erstellt.

Bei der Akquisition des Spartacus-Portfolios handelt es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3, da die Gesellschaften im Wesentlichen Immobilienvermögen und darauf entfallende Finanzierungen enthalten, keine eigenen Arbeitnehmer beschäftigen und somit nicht die Kriterien des IFRS 3 für einen operativen Geschäftsbetrieb erfüllen. Aufgrund dessen wurde die Akquisition des Spartacus-Portfolios als Erwerb von Vermögenswerten und Schulden klassifiziert. Demnach sind die Anschaffungsnebenkosten bei der Zugangsbewertung als Teil der in den Buchwerten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 enthalten.

In der Folgebewertung wurden die Immobilien als Investment Properties zum Fair Value bewertet. Grundlage für die Ermittlung der Fair Value ist eine Wertindikation für das Spartacus-Portfolio durch einen Immobiliensachverständigen.

Geplant ist weiterhin eine Ablösung der bestehenden Immobilienfinanzierung und eine Neufinanzierung des Immobilienportfolios. Da diesbezüglich entsprechende Verträge noch nicht geschlossen sind, wurde diese Neufinanzierung in den Pro-Forma-Konzerninformationen nicht berücksichtigt.

Um die historischen Finanzinformationen der Gesellschaften des Spartacus-Portfolios an die Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der ADLER Real Estate AG anzupassen, waren im Wesentlichen lediglich Ausweisanpassungen vorzunehmen.

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main						
Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen						
Pro-Forma-Konzernbilanz zum 31.12.2013						
	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma Erläuterungen Spartacus	Pro-Forma- Anpassungen Spartacus	Pro-Forma Konzern- bilanz
	Adler/WBG/ ESTAVIS	Spartacus	Summe			
In TEUR	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013		31.12.2013	31.12.2013
<b>Aktiva</b>	<b>760.495</b>	<b>459.616</b>	<b>1.220.111</b>		<b>43.392</b>	<b>1.263.503</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>672.164</b>	<b>354.257</b>	<b>1.026.421</b>		<b>44.718</b>	<b>1.071.139</b>
Goodwill	17.776	0	17.776		0	17.776
Immaterielle Vermögenswerte	81	0	81		0	81
Sachanlagen	324	150	474		0	474
Investment Properties	646.818	354.107	1.000.925	(1)	44.718	1.045.643
Ausleihungen an Beteiligungen	1.136	0	1.136		0	1.136
Anteile an assoziierten Unternehmen	4.395	0	4.395		0	4.395
Übrige Finanzanlagen	34	0	34		0	34
Latente Steueransprüche	1.600	0	1.600		0	1.600
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>88.331</b>	<b>105.359</b>	<b>193.690</b>		<b>-1.326</b>	<b>192.364</b>
Vorräte	33.865	0	33.865		0	33.865
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	79.013	79.013		0	79.013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.876	5.856	16.732	(2)	-750	15.982
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	677	677	(3)	-677	0
Ertragsteueransprüche	74	5	79		0	79
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	27.242	14.147	41.389	(2), (3)	101	41.490
Zahlungsmittel	16.274	5.661	21.935		0	21.935
<b>Passiva</b>	<b>760.495</b>	<b>459.616</b>	<b>1.220.111</b>		<b>43.392</b>	<b>1.263.503</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>178.943</b>	<b>-110.182</b>	<b>68.761</b>		<b>212.410</b>	<b>281.171</b>
Grundkapital	26.238	112	26.350	(6)	-112	26.238
Kapitalrücklage	40.989	123.150	164.139	(6)	-123.150	40.989
Gewinnrücklagen	160	0	160		0	160
Währungsumrechnungsrücklage	59	0	59		0	59
Bilanzgewinn	89.986	-233.444	-143.458	(6)	329.485	186.027
Anteile Minderheiten	21.629	0	21.629	(6)	6.187	27.816
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>487.660</b>	<b>288.400</b>	<b>776.060</b>		<b>99.408</b>	<b>875.468</b>
Pensionsrückstellungen	3.216	0	3.216		0	3.216
Verbindlichkeiten für latente Steuern	18.508	0	18.508		0	18.508
Sonstige Rückstellungen	140	19.294	19.434		0	19.434
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	18.382	0	18.382		0	18.382
Verbindlichkeiten aus Anleihen	33.283	0	33.283		0	33.283
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	412.775	269.106	681.881	(4)	99.408	781.289
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.356	0	1.356		0	1.356
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>93.892</b>	<b>281.398</b>	<b>375.290</b>		<b>-268.426</b>	<b>106.864</b>
Sonstige Rückstellungen	2.820	1.408	4.228	(2)	500	4.728
Ertragsteuerschulden	2.709	0	2.709		0	2.709
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	16	0	16		0	16
Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.291	0	2.291		0	2.291
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	41.994	0	41.994		0	41.994
Erhaltene Anzahlungen	9.911	1.808	11.719		0	11.719
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.071	2.517	15.588		0	15.588
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	272.569	272.569	(5)	-272.569	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.080	3.096	24.176	(5)	3.643	27.819

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main						
Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen						
Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2013						
	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma Erläuterungen Spartacus	Pro-Forma- Anpassungen Spartacus	Pro-Forma Konzerngesamt- ergebnisrechnung
	Adler/WBG/ ESTAVIS	Spartacus	Summe			
	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2013		01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2013
In TEUR						
Umsatzerlöse	144.802	58.966	203.768		0	203.768
Bestandsveränderungen	-22.547	0	-22.547		0	-22.547
Sonstige betriebliche Erträge	1.929	2.036	3.965		0	3.965
Erträge Fair Value-Anpassungen Investment Properties	71.187	60.017	131.204	(8)	-60.017	71.187
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>195.371</b>	<b>121.019</b>	<b>316.390</b>		<b>-60.017</b>	<b>256.373</b>
Materialaufwand	-89.068	-36.641	-125.709		0	-125.709
Personalaufwand	-5.563	0	-5.563		0	-5.563
Abschreibungen und Wertminderungen	-158	-38	-196		0	-196
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.537	-10.201	-31.738		0	-31.738
Aufwand Fair Value-Anpassungen Investment Properties	-222	-119.481	-119.703	(8)	119.481	-222
Ergebnis equity bewertete assoziierte Unternehmen	6.625	0	6.625		0	6.625
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>85.448</b>	<b>-45.342</b>	<b>40.106</b>		<b>59.464</b>	<b>99.570</b>
Zinserträge	924	16	940		0	940
Finanzierungsaufwand	-17.538	-23.338	-40.876	(7)	11.518	-29.358
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>68.834</b>	<b>-68.664</b>	<b>170</b>		<b>70.982</b>	<b>71.152</b>
Ertragsteuern	-20.182	-10	-20.192		0	-20.192
<b>Konzernergebnis</b>	<b>48.652</b>	<b>-68.674</b>	<b>-20.022</b>		<b>70.982</b>	<b>50.960</b>
Nicht reklassifizierbare Gewinne	55	0	55		0	55
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-48	0	-48		0	-48
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>48.659</b>	<b>-68.674</b>	<b>-20.015</b>		<b>70.982</b>	<b>50.967</b>
<b>vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>						
Aktionäre des Mutterunternehmens	40.420	-68.674	-28.254		70.577	42.323
Minderheiten	8.232	0	8.232		405	8.637
<b>vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>						
Aktionäre des Mutterunternehmens	40.427	-68.674	-28.247		70.577	42.330
Minderheiten	8.232	0	8.232		405	8.637

- (1) Anpassung der Bewertung der zu erwerbenden Investment Properties zum von der ADLER Real Estate AG angenommenen Fair Value auf Basis einer Wertindikation durch einen Immobiliensachverständigen.
- (2) Differenz zwischen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und den diesen Vermögensgegenständen und Schulden gemäß Kaufvertrag beizulegenden Werten.
- (3) Umgliederung von Forderungen gegen ehemals verbundene Unternehmen in die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte.
- (4) Aufnahme von Finanzmitteln für den Erwerb von Verkäuferdarlehen seitens ADLER Real Estate AG, für Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs und für Verzinsung dieser Finanzmittel für ein Jahr (TEUR 5.627).
- (5) Von den in den historischen Finanzinformationen des Spartacus-Portfolios ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Verkäuferdarlehen) von TEUR 272.569 wurden TEUR 3.643 in die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umgliedert. Weitere Teilbeträge wurden käuferseitig übernommen bzw. aufgrund der kaufvertraglichen Regelungen mit dem Eigenkapital verrechnet. Da diese Verrechnung mit dem Eigenkapital für Zwecke der Pro-Forma-Konzerninformationen bereits zum 1. Januar 2013 stattfindet, hätte sich in Folge im Geschäftsjahr 2013 auch eine um TEUR 17.145 geringere Verzinsung dieser Verkäuferdarlehen ergeben.
- (6) Kapitalkonsolidierung

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

TEUR	ADLER/WBG/ ESTAVIS	Minder- heiten	Gesamt
31.12.2013	157.314	21.629	178.943
Verzinsung Kaufpreisfinanzierung, Ziffer 4	-4.820	0	-4.820
Ersparte Zinsaufwendungen, Ziffer 5	16.271	874	17.145
Unterschiedsbetrag aus Fair Value und Kaufpreis erworbene Vermögensgegenstände und Schulden	77.061	4.907	81.968
Pro-Forma-Ergebnis Spartacus-Portfolio 2013	7.530	405	7.935
	253.355	27.816	281.171

- (7) Zinsaufwand für die Finanzierung des Erwerbs von TEUR 5.627 (Ziffer 4) abzüglich ersparter Zinsaufwendungen in Zusammenhang mit der Einbringung von Verkäuferdarlehen in die Kapitalrücklage von TEUR 17.145 (Ziffer 5).
- (8) Für Zwecke der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen Eliminierung von Erträgen und Aufwendungen aus der Fair Value Bewertung / der Veräußerung von Immobilien des Spartacus Portfolios.

Die ADLER Real Estate AG übernimmt zum noch in der Zukunft liegenden Vollzugstag nur einen Teil des zum 1. Januar bzw. 31. Dezember 2013 in den Gesellschaften des Spartacus-Portfolios bilanzierten Immobilienvermögens. Das übrige Immobilienvermögen wurde bereits teilweise in 2013 und 2014 veräußert bzw. wird noch veräußert.

In Zusammenhang mit der bereits in 2013 erfolgten Veräußerung bzw. der Neubewertung dieser Immobilien weisen die Gesellschaften des Spartacus-Portfolios Erträge und Aufwendungen aus Fair Value Anpassungen von – ehemaligen – Investment Properties, die nun als zum Verkauf gehaltene Immobilien klassifiziert werden, in Höhe von TEUR 60.017 bzw. TEUR 119.481 aus.

Da diese Aufwendungen und Erträge in Zusammenhang mit Immobilien stehen, die die ADLER Real Estate AG zum Vollzugsstichtag nicht mit erwerben wird bzw. soweit die Veräußerung nach dem Vollzugsstichtag erfolgt, die zufließenden Mittel hieraus noch dem Veräußerer des Spartacus-Portfolios zuzurechnen sind, wurden diese Aufwendungen und Erträge für Zwecke der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen eliminiert. Denn Sinn und Zweck der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen Unternehmenstransaktionen auf die historischen Abschlüsse gehabt hätten, wenn das Unternehmen während des gesamten Berichtszeitraums in der durch die Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte.“

- Der Abschnitt *Geschäftstätigkeit – Wesentliche Verträge – Geschäftsanteilskaufverträge* auf den Seiten 109 ff. wird wie folgt ergänzt:

*„Geschäftsanteilskaufvertrag über Geschäftsanteile von Immobiliengesellschaften mit rund 7.700 Wohn- und 500 Gewerbeeinheiten sowie 2.600 sonstigen Einheiten (Spartacus-Portfolio)*

Die Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH („**Magnus III**“), eine indirekte Tochtergesellschaft der Emittentin, sowie die Deutsche Land- und Jagdimmobilien GmbH („**DLJ**“) (Magnus III und DLJ gemeinsam nachfolgend die „**Käufer**“), ein nicht mit der Emittentin verbundenes Unternehmen, haben am 23. Mai 2014 einen Geschäftsanteil-, Forderungskauf- und Übertragungsvertrag mit der Sechep Investments Holding S.à r.l. („**Sechep**“), der Corestate Investments 1 & Co. SENC („**Corestate**“) und der Madrax Properties S.à r.l. („**Madrax**“) (Sechep, Corestate und Madrax gemeinsam nachfolgend die „**Verkäufer**“) geschlossen.

Die Verkäufer halten die Geschäftsanteile an insgesamt acht Objektgesellschaften (die „**Objektgesellschaften**“), welche ein in Deutschland gelegenes Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolio (Spartacus-Portfolio), bestehend aus rund 7.700 Wohn- und 500 Gewerbeeinheiten sowie 2.600 sonstigen Einheiten (einschließlich Stellplätzen) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 542.000 m<sup>2</sup> (ausschließlich der sonstigen Einheiten), bilden. Die Objektgesellschaften sind durch Bankdarlehen fremdfinanziert. Diese Bankdarlehen sollen im Rahmen des Vollzugs der Transaktion nach Möglichkeit abgelöst werden. Die Sechep als Darlehensgeberin und die Objektgesellschaften als jeweilige Darlehensnehmer haben zudem mehrere Gesellschafterdarlehensverträge abgeschlossen, welche durch Magnus III mitgekauft wurden. Der Wert des Immobilienportfolios wurde zum 31. Dezember 2013 nach IFRS insgesamt mit rund EUR 433 Mio. bilanziert. Von dem Immobilienportfolio sollen Investment Properties mit einem Fair Value zum 31. Dezember 2013 in Höhe von rund EUR 79 Mio. veräußert werden. Der restliche Teil des Portfolios, welcher zum 31. Dezember 2013 mit einem Fair Value von rund EUR 354 Mio. bewertet wurde, soll weiterhin zur Vermietung gehalten werden. Aufschiebend bedingt auf den Eintritt bestimmter Vollzugsbedingungen und mit wirtschaftlicher Wirkung zum Vollzugstag haben die Verkäufer zwischen 94,4

und 94,9 % der Geschäftsanteile an den Objektgesellschaften an die Magnus III verkauft. Käufer der jeweils verbleibenden Anteile ist jeweils die DLJ, so dass Magnus III und DLJ insgesamt 100 % der Geschäftsanteile der Objektgesellschaften gekauft haben.

Unter bestimmten aufschiebenden Bedingungen und mit wirtschaftlicher Wirkung zum Vollzugstag hat die Sechep einen Teilbetrag ihrer zum Vollzugstag bestehenden Ansprüche aus den Gesellschafterdarlehen gegen die Objektgesellschaften an die Magnus III verkauft und abgetreten. Die Sechep beabsichtigt, vor dem Vollzugstag einen Teil der Verbindlichkeiten der Objektgesellschaften aus den Gesellschafterdarlehen in Höhe der vorstehenden Abtretungen im Wege einer regresslosen Schuldübernahme zu übernehmen.

Der Geschäftsanteil-, Forderungskauf- und Übertragungsvertrag ist zum Datum dieses Nachtrags Nr. 2 noch nicht vollzogen. Der Kaufpreis für die verkauften Geschäftsanteile sowie die verkauften Darlehensforderungen ist zum Datum des Nachtrags Nr. 2 noch nicht festgelegt. Der von den Vertragsparteien im Anteils- und Forderungskauf- und Übertragungsvertrag vorgesehene vorläufige Kaufpreis für sämtliche Geschäftsanteile und Gesellschafterdarlehen beläuft sich auf EUR 80,331 Mio. Der am Vollzugstag zu ermittelnde Kaufpreis unterliegt nach dem Vollzugstag verschiedenen vertraglich festgelegten Kaufpreisanpassungsmechanismen und kann auf diese Weise nachträglich angepasst werden.“

- Der Inhalt des Abschnitts *Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen (IFRS) der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr* auf den Seiten 123 ff. wird wie folgt ergänzt:

„Im Zusammenhang mit dem Erwerb des Spartacus-Portfolios hat die ADLER Real Estate AG ergänzende Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen erstellt.

## Einleitung

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft hat über eine Tochtergesellschaft am 23. Mai 2014 einen Vertrag über den Erwerb von:

- 94,40 % der Geschäftsanteile der Alana Properties S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
- 94,81 % der Geschäftsanteile der Aramis Properties S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
- 94,81 % der Geschäftsanteile der Roslyn Properties S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
- 94,81 % der Geschäftsanteile der Sepat Properties S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
- 94,81 % der Geschäftsanteile der Wallace Properties S.à r.l., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg
- 94,90 % der Geschäftsanteile der REO-Real Estate Opportunities GmbH, Frankfurt am Main
- 94,90 % der Geschäftsanteile der Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH, Frankfurt am Main

abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Pro-Forma-Konzerninformationen steht dieser Kaufvertrag noch unter aufschiebenden Bedingungen, der Vollzug ist noch nicht erfolgt.

Bei diesem Portfolio (Spartacus-Portfolio) handelt es sich um rund 7.700 Wohn- und 500 Gewerbeeinheiten sowie 2.600 sonstigen Einheiten (einschließlich Stellplätzen) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 542.000 m<sup>2</sup> (ausschließlich der sonstigen Einheiten), die im Wege eines Share Deals über die genannten Immobilienobjektgesellschaften erworben werden.

Aufgrund dieser Transaktion hat die ADLER Real Estate AG eine Pro-Forma-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 sowie eine Pro-Forma-Konzerngewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013, ergänzt um Pro-Forma-Erläuterungen (zusammen die „**Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen**“), erstellt.

Der Zweck dieser Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen der Erwerb des Spartacus-Portfolios auf die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit von 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 der ADLER Real Estate AG gehabt hätte, wenn der Konzern der ADLER Real Estate AG bereits seit dem 1. Januar 2013 in der durch den Erwerb des Spartacus-Portfolios geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Diese Pro-Forma-Finanzinformationen ergänzen die im Prospekt dargestellten Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen, in denen dargestellt wird, welche wesentlichen Auswirkungen der im Februar 2014 vollzogene Erwerb der WBG Gruppe und die Annahme des Übernahmeangebotes durch die Aktionäre der ESTAVIS AG auf die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 und die Konzerngewinn- und Verlustrechnung für die Zeit von 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 der ADLER Real Estate AG gehabt hätten, wenn der Konzern der ADLER Real Estate AG bereits seit dem 1. Januar 2013 in der durch den Erwerb der WBG Gruppe und durch die Annahme des Übernahmeangebotes geschaffenen Struktur bestanden hätte.

Die Erstellung dieser Pro-Forma-Konzerninformationen erfolgt ausschließlich zu illustrativen Zwecken. Die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen beschreiben aufgrund ihrer Wesensart eine lediglich hypothetische Situation und spiegeln daher nicht die aktuelle Situation der ADLER Real Estate AG wider.

Da die Darstellungen auf Annahmen basieren und Unsicherheiten unterworfen sind, sind sie nicht repräsentativ dafür, wie die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ADLER Real Estate AG gewesen wäre, wenn die beschriebenen Transaktionen tatsächlich bereits zum 1. Januar 2013 stattgefunden hätten. Sie sind auch kein Indikator dafür, wie sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ADLER Real Estate AG nach dem Vollzug der Transaktionen entwickeln wird.

Diese Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen sind nur in Verbindung mit den Pro-Forma-Finanzinformationen vom 24. April 2014 und dem historischen IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 der ADLER Real Estate AG zu lesen und sind alleine nicht aussagekräftig.

### **Historische Finanzinformationen**

Bei der Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen wurden die folgenden Finanzinformationen zugrunde gelegt:

- Die im Prospekt im Abschnitt „*PRO-FORMA-KONZERNFINANZINFORMATIONEN (IFRS) DER ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DAS ZUM 31. DEZEMBER 2013 ENDEnde GESCHÄFTSJAHR*“ dargestellten historischen Finanzinformationen.
- Die ungeprüften und unveröffentlichten Jahresabschlüsse der Alana Properties S.à r.l., der Aramis Properties S.à r.l., der Roslyn Properties S.à r.l., der Sepat Properties S.à r.l., der Wallace Properties S.à r.l., der REO-Real Estate Opportunities GmbH und der Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH jeweils zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2013, die nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS erstellt wurden.

Hinsichtlich der in den historischen Ausgangszahlen der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen einheitlich angewandten Rechnungslegungsgrundsätze sowie Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweist die ADLER Real Estate AG grundsätzlich auf den Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG für das zum 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr.

Da die ADLER Real Estate AG zur Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen ausschließlich auf die von den vorstehend genannten Gesellschaften erstellten ungeprüften und unveröffentlichten Finanzinformationen zurückgreifen konnte, kann die ADLER Real Estate AG nicht abschließend beurteilen, in welchem Umfang die für die hinsichtlich der historischen Ausgangszahlen des Spartacus-Portfolios in den Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden jenen von der ADLER Real Estate AG angewandten Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen.

### **Grundsätze der Erstellung**

Die erforderlichen Pro-Forma-Anpassungen basieren auf verfügbaren Informationen, Schätzungen sowie bestimmten Annahmen, wie sie in den Pro-Forma-Erläuterungen zu den Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen beschrieben sind.



Diese Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen der ADLER Real Estate AG wurden auf Basis des IDW Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-Forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) erstellt.

### **Grundlagen der Erstellung**

Am 23. Mai 2014 hat die ADLER Real Estate AG über eine Tochtergesellschaft einen Kaufvertrag über den Erwerb von Anteilen an den Gesellschaften des Spartacus-Portfolios geschlossen. Der Vollzug dieses Erwerbs ist bislang noch nicht erfolgt.

Ein vorläufiger Kaufpreis wurde in einer Beispielrechnung als Anlage zum Kaufvertrag vom 23. Mai 2014, basierend auf den Verhältnissen zum 31. März unter Berücksichtigung weiterer bereits eingetretener oder erwarteter Entwicklungen, ermittelt. Danach beläuft sich der vorläufige Kaufpreis für die ADLER Real Estate AG bzw. deren erwerbende Tochtergesellschaft für die Gesellschaftsanteile für einen Teilbetrag der Verkäuferdarlehen an die Gesellschaften des Spartacus-Portfolios auf TEUR 80.331.

Weitere Teilbeträge von Verkäuferdarlehen an Gesellschaften des Spartacus-Portfolios sollen danach noch aus dem erwarteten Verkauf von im Spartacus-Portfolio gehaltenen und zum Verkauf stehenden Immobilien zurückgeführt werden. Die übrigen Verkäuferdarlehen gemäß dieser Beispielrechnung sollen von dem Verkäufer im Wege einer regreßlosen Schuldübernahme übernommen werden, wobei diese Schuldübernahme bei den Gesellschaften des Spartacus-Portfolios ohne Auswirkung auf die jeweilige Gewinn- und Verlustrechnung zur Stärkung des jeweiligen Eigenkapitals in den Kapitalrücklagen zu bilanzieren ist.

Für Zwecke der Pro-Forma-Konzerninformationen wurde eine vollständige Fremdfinanzierung des Erwerbs des Spartacus-Portfolios angenommen.

### **Vorgehensweisen und Annahmen bei der Erstellung**

Bei der Akquisition des Spartacus-Portfolios handelt es sich nicht um einen Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3, da die Gesellschaften im Wesentlichen Immobilienvermögen und darauf entfallende Finanzierungen enthalten, keine eigenen Arbeitnehmer beschäftigen und somit nicht die Kriterien des IFRS 3 für einen operativen Geschäftsbetrieb erfüllen. Aufgrund dessen wurde die Akquisition des Spartacus-Portfolios als Erwerb von Vermögenswerten und Schulden klassifiziert. Demnach sind die Anschaffungsnebenkosten bei der Zugangsbewertung als Teil der in den Buchwerten der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 enthalten.

In der Folgebewertung wurden die Immobilien als Investment Properties zum Fair Value bewertet. Grundlage für die Ermittlung der Fair Value ist eine Wertindikation für das Spartacus-Portfolio durch einen Immobiliensachverständigen.

Geplant ist weiterhin eine Ablösung der bestehenden Immobilienfinanzierung und eine Neufinanzierung des Immobilienportfolios. Da diesbezüglich entsprechende Verträge noch nicht geschlossen sind, wurde diese Neufinanzierung in den Pro-Forma-Konzerninformationen nicht berücksichtigt.

### **Historische Finanzinformationen des Spartacus-Portfolios**

Um die historischen Finanzinformationen der Gesellschaften des Spartacus-Portfolios an die Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der ADLER Real Estate AG anzupassen, waren im Wesentlichen lediglich Ausweisanpassungen vorzunehmen. Diese Ausweisanpassungen betreffen:

- Die Umgliederung eines Betrages von TEUR 69.915 von den Investment Properties in die zum Verkauf gehaltenen Immobilien. Von den zum 31. Dezember 2013 als Investment Properties ausgewiesenen Immobilien soll seitens der ADLER Real Estate AG nur ein Teilportfolio, welches zum 31. Dezember 2013 mit einem Fair Value von TEUR 354.107 ausgewiesen wird, weiterhin zur Vermietung gehalten werden. Die übrigen zum 31. Dezember 2013 noch unter den Investment Properties ausgewiesenen Portfolien sollen veräußert werden. Diese wurden entsprechend in die zum Verkauf gehaltenen Immobilien umgegliedert.
- Die in den unfertigen Leistungen (TEUR 20.000) und den erhaltenen Anzahlungen (TEUR 17.270) enthaltenen geleisteten bzw. erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen wurden saldiert und in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (TEUR 2.730).

- Bei der nachfolgend dargestellten Wallace Properties II GmbH & Co. KG wurde unmittelbar vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages vom 22./23. Mai 2014 die Komplementärin ausgetauscht, indem die bisherige Komplementärin als Vollhafterin ausgetreten und zeitgleich die Turbo Holdco GmbH (die „**Komplementärin**“) als Vollhafterin der Wallace Properties II GmbH & Co. KG beigetreten ist. Die Wallace Properties II GmbH & Co. KG soll vor dem Vollzug des Kaufvertrages durch Austritt ihrer alleinigen Komplementärin aufgelöst werden, so dass das Vermögen der Wallace Properties II GmbH & Co. KG einschließlich ihres Grundbesitzes der Wallace Properties S.à r.l., als alleinige Kommanditistin zuwächst. Dementsprechend erfolgte in der nachfolgend dargestellten Überleitung eine Konsolidierung des Beteiligungsansatzes bei der Wallace Properties S.à r.l., (TEUR 5.375) mit dem Eigenkapital der Wallace Properties II GmbH & Co. KG zum 1. Januar 2013.
- In der Gewinn- und Verlustrechnung weisen die Gesellschaften des Spartacus-Portfolios Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien unter den Umsatzerlösen, die Buchwertabgänge und Verkaufskosten unter den Materialaufwendungen, sowie Fair Value Anpassungen aus dem Verkauf von Immobilien Bestandsimmobilien unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen aus. Diese Aufwendungen und Erträge wurden umgegliedert und in den Positionen Erträge bzw. Aufwendungen aus der Fair Value Anpassung von Immobilien ausgewiesen. Nach dieser Umgliederung werden in den Umsätzen und im Materialaufwand im Wesentlichen nur noch die Erträge bzw. Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen.
- Weiterhin wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Zinserträgen ausgewiesene Erträge aus der Anpassung von Rückstellungen für Zinsswaps (TEUR 10.249) mit entsprechenden Aufwendungen aus der Anpassung von Rückstellungen für Zinsswaps saldiert.

Historische Finanzinformationen												
Spartacus-Portfolio												
Bilanzen zum 31. Dezember 2013												
	Alana	Aramis	Reo	Zweite Rec	Roslyn	SEPAT	WALLACE	WALLACE II		Spartacus-Portfolio	An-	Spartacus-
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS		Summe	passungen	Portfolio
In TEUR	31.12.13	31.12.13	31.12.13	31.12.13	31.12.13	31.12.13	31.12.13	31.12.13		31.12.13	31.12.13	Gesamt
												31.12.13
<b>Aktiva</b>	<b>16.250</b>	<b>59.943</b>	<b>20.745</b>	<b>17.907</b>	<b>148.894</b>	<b>103.870</b>	<b>110.958</b>	<b>3.694</b>		<b>482.261</b>	<b>-22.645</b>	<b>459.616</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>14.960</b>	<b>54.010</b>	<b>16.711</b>	<b>14.477</b>	<b>139.686</b>	<b>84.517</b>	<b>102.496</b>	<b>2.690</b>		<b>429.547</b>	<b>-75.290</b>	<b>354.257</b>
Sonstiges immaterielles Vermögen	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Sachanlagen	0	0	0	0	0	150	0	0		150	0	150
Investment Properties	14.960	54.010	16.711	14.477	139.686	84.367	97.121	2.690		424.022	-69.915	354.107
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	5.375	0		5.375	-5.375	0
Latente Steueransprüche	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.290</b>	<b>5.933</b>	<b>4.034</b>	<b>3.430</b>	<b>9.208</b>	<b>19.353</b>	<b>8.462</b>	<b>1.004</b>		<b>52.714</b>	<b>52.645</b>	<b>105.359</b>
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	2.085	1.371	920	1.051	3.671	0	0		9.098	69.915	79.013
Unfertige Leistungen	815	2.339	855	737	5.876	4.169	4.665	544		20.000	-20.000	0
Ford. aus Lief. u. Leist.	87	187	171	164	823	677	890	127		3.126	2.730	5.856
Ford. gg. verb. Untern.	0	0	677	0	0	0	87	-87		677	0	677
Ertragsteueransprüche	0	0	5	0	0	0	0	0		5	0	5
Übrige kurzfr. Vermögenswerte	56	856	787	1.325	352	9.142	1.476	153		14.147	0	14.147
Zahlungsmittel	332	466	168	284	1.106	1.694	1.344	267		5.661	0	5.661
<b>Passiva</b>	<b>16.250</b>	<b>59.943</b>	<b>20.745</b>	<b>17.907</b>	<b>148.894</b>	<b>103.870</b>	<b>110.958</b>	<b>3.694</b>		<b>482.261</b>	<b>-22.645</b>	<b>459.616</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>-5.312</b>	<b>-10.420</b>	<b>-7.367</b>	<b>-8.671</b>	<b>-35.524</b>	<b>-25.527</b>	<b>-15.021</b>	<b>3.035</b>		<b>-104.807</b>	<b>-5.375</b>	<b>-110.182</b>
Grundkapital	13	13	25	25	12	12	12	10		122	-10	112
Kapitalrücklage	9.150	23.000	10.000	6.000	40.000	15.000	20.000	5.365		128.515	-5.365	123.150
Bilanzgewinn	-14.475	-33.433	-17.392	-14.696	-75.536	-40.539	-35.033	-2.340		-233.444	0	-233.444
Anteile Minderheiten	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>9.367</b>	<b>47.044</b>	<b>6.661</b>	<b>7.692</b>	<b>99.576</b>	<b>51.814</b>	<b>66.246</b>	<b>0</b>		<b>288.400</b>	<b>0</b>	<b>288.400</b>
Pensionsrückstellungen	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Verbindl. für latente Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Sonstige Rückstellungen	198	6.901	0	1.117	10.397	0	681	0		19.294	0	19.294
Finanzschulden gg. Kreditinstituten	9.169	40.143	6.661	6.575	89.179	51.814	65.565	0		269.106	0	269.106
Sonstige langfr. Verbindl.	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>12.195</b>	<b>23.319</b>	<b>21.451</b>	<b>18.886</b>	<b>84.842</b>	<b>77.583</b>	<b>59.733</b>	<b>659</b>		<b>298.668</b>	<b>-17.270</b>	<b>281.398</b>
Sonstige Rückstellungen	51	355	109	57	262	281	280	13		1.408	0	1.408
Ertragsteuerschulden	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Finanzschulden gg. Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Erhaltene Anzahlungen	611	1.951	716	612	5.211	5.017	4.451	509		19.078	-17.270	1.808
Verbind. Lief. u. Leist.	98	391	136	195	512	567	559	59		2.517	0	2.517
Verbind. gg. verb. Untern.	11.317	20.209	20.313	17.917	77.998	71.155	53.648	12		272.569	0	272.569
Sonstige kurzfr. Verbindl.	118	413	177	105	859	563	795	66		3.096	0	3.096

Historische Finanzinformationen											
Spartacus-Portfolio											
Gesamtergebnisrechnungen für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2013											
In TEUR	Alana IFRS	Alana IFRS	Reo IFRS	Zweite Rec IFRS	Roslyn IFRS	SEPAT IFRS	WALLACE IFRS	WALLACE II IFRS	Spartacus-Portfolio Summe	Anpassungen	Spartacus-Portfolio Gesamt
Umsatzerlöse	7.664	13.098	18.682	10.503	20.749	42.102	17.248	18.996	149.042	-90.076	58.966
Bestandsveränderungen	-45	-34	-418	-132	518	17	437	-177	166	-166	0
Sonstige betriebliche Erträge	2.084	7.198	2.953	2.109	17.958	17.552	11.798	401	62.053	-60.017	2.036
Erträge Fair Value-Anpassungen Inv. Prop.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.017	60.017
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>9.703</b>	<b>20.262</b>	<b>21.217</b>	<b>12.480</b>	<b>39.225</b>	<b>59.671</b>	<b>29.483</b>	<b>19.220</b>	<b>211.261</b>	<b>-90.242</b>	<b>121.019</b>
Materialaufwand	-6.942	-10.314	-18.799	-9.859	-14.467	-40.505	-12.386	-18.864	-132.136	95.495	-36.641
Personalaufwand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen u. Wertminderungen	0	0	0	0	0	0	-38	0	-38	0	-38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.951	-15.384	-8.046	-6.410	-34.462	-27.144	-26.561	-1.471	-124.429	114.228	-10.201
Aufwand Fair Value-Anpassungen Inv. Prop.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-119.481	-119.481
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-2.190</b>	<b>-5.436</b>	<b>-5.628</b>	<b>-3.789</b>	<b>-9.704</b>	<b>-8.016</b>	<b>-9.464</b>	<b>-1.115</b>	<b>-45.342</b>	<b>0</b>	<b>-45.342</b>
Zinserträge	421	2.127	595	1.354	4.719	5	1.095	129	10.445	-10.429	16
Finanzierungsaufwand	-1.418	-2.893	-2.371	-2.632	-10.502	-7.235	-6.455	-261	-33.767	10.429	-23.338
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-3.187</b>	<b>-6.202</b>	<b>-7.404</b>	<b>-5.067</b>	<b>-15.487</b>	<b>-15.246</b>	<b>-14.824</b>	<b>-1.247</b>	<b>-68.664</b>	<b>0</b>	<b>-68.664</b>
Ertragsteuern	-3	-1	0	0	0	-6	0	0	-10	0	-10
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-3.190</b>	<b>-6.203</b>	<b>-7.404</b>	<b>-5.067</b>	<b>-15.487</b>	<b>-15.252</b>	<b>-14.824</b>	<b>-1.247</b>	<b>-68.674</b>	<b>0</b>	<b>-68.674</b>
Nicht reklassifizierbare Gewinne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-3.190</b>	<b>-6.203</b>	<b>-7.404</b>	<b>-5.067</b>	<b>-15.487</b>	<b>-15.252</b>	<b>-14.824</b>	<b>-1.247</b>	<b>-68.674</b>	<b>0</b>	<b>-68.674</b>
<b>vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>											
Aktionäre des Mutterunternehmens	-3.190	-6.203	-7.404	-5.067	-15.487	-15.252	-14.824	-1.247	-68.674	0	-68.674
Minderheiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>											
Aktionäre des Mutterunternehmens	-3.190	-6.203	-7.404	-5.067	-15.487	-15.252	-14.824	-1.247	-68.674	0	-68.674
Minderheiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

## Pro-Forma-Konzerninformationen

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 und die Pro-Forma-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013:

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main						
Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen						
Pro-Forma-Konzernbilanz zum 31.12.2013						
	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma Erläuterungen Spartacus	Pro-Forma- Anpassungen Spartacus	Pro-Forma Konzern- bilanz
	Adler/WBG/ ESTAVIS	Spartacus	Summe			
In TEUR	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013		31.12.2013	31.12.2013
<b>Aktiva</b>	<b>760.495</b>	<b>459.616</b>	<b>1.220.111</b>		<b>43.392</b>	<b>1.263.503</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>672.164</b>	<b>354.257</b>	<b>1.026.421</b>		<b>44.718</b>	<b>1.071.139</b>
Goodwill	17.776	0	17.776		0	17.776
Immaterielle Vermögenswerte	81	0	81		0	81
Sachanlagen	324	150	474		0	474
Investment Properties	646.818	354.107	1.000.925	(1)	44.718	1.045.643
Ausleihungen an Beteiligungen	1.136	0	1.136		0	1.136
Anteile an assoziierten Unternehmen	4.395	0	4.395		0	4.395
Übrige Finanzanlagen	34	0	34		0	34
Latente Steueransprüche	1.600	0	1.600		0	1.600
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>88.331</b>	<b>105.359</b>	<b>193.690</b>		<b>-1.326</b>	<b>192.364</b>
Vorräte	33.865	0	33.865		0	33.865
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	0	79.013	79.013		0	79.013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.876	5.856	16.732	(2)	-750	15.982
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	677	677	(3)	-677	0
Ertragsteueransprüche	74	5	79		0	79
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	27.242	14.147	41.389	(2), (3)	101	41.490
Zahlungsmittel	16.274	5.661	21.935		0	21.935
<b>Passiva</b>	<b>760.495</b>	<b>459.616</b>	<b>1.220.111</b>		<b>43.392</b>	<b>1.263.503</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>178.943</b>	<b>-110.182</b>	<b>68.761</b>		<b>212.410</b>	<b>281.171</b>
Grundkapital	26.238	112	26.350	(6)	-112	26.238
Kapitalrücklage	40.989	123.150	164.139	(6)	-123.150	40.989
Gewinnrücklagen	160	0	160		0	160
Währungsumrechnungsrücklage	59	0	59		0	59
Bilanzgewinn	89.986	-233.444	-143.458	(6)	329.485	186.027
Anteile Minderheiten	21.629	0	21.629	(6)	6.187	27.816
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>487.660</b>	<b>288.400</b>	<b>776.060</b>		<b>99.408</b>	<b>875.468</b>
Pensionsrückstellungen	3.216	0	3.216		0	3.216
Verbindlichkeiten für latente Steuern	18.508	0	18.508		0	18.508
Sonstige Rückstellungen	140	19.294	19.434		0	19.434
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	18.382	0	18.382		0	18.382
Verbindlichkeiten aus Anleihen	33.283	0	33.283		0	33.283
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	412.775	269.106	681.881	(4)	99.408	781.289
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.356	0	1.356		0	1.356
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>93.892</b>	<b>281.398</b>	<b>375.290</b>		<b>-268.426</b>	<b>106.864</b>
Sonstige Rückstellungen	2.820	1.408	4.228	(2)	500	4.728
Ertragsteuerschulden	2.709	0	2.709		0	2.709
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	16	0	16		0	16
Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.291	0	2.291		0	2.291
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	41.994	0	41.994		0	41.994
Erhaltene Anzahlungen	9.911	1.808	11.719		0	11.719
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.071	2.517	15.588		0	15.588
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	272.569	272.569	(5)	-272.569	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.080	3.096	24.176	(5)	3.643	27.819

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main						
Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen						
Pro-Forma-Konzerngesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2013						
	Historische Finanzinformationen			Pro-Forma Erläuterungen Spartacus	Pro-Forma- Anpassungen Spartacus	Pro-Forma Konzerngesamt- ergebnisrechnung
	Adler/WBG/ ESTAVIS	Spartacus	Summe			
In TEUR	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2013		01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2013
Umsatzerlöse	144.802	58.966	203.768		0	203.768
Bestandsveränderungen	-22.547	0	-22.547		0	-22.547
Sonstige betriebliche Erträge	1.929	2.036	3.965		0	3.965
Erträge Fair Value-Anpassungen Investment Properties	71.187	60.017	131.204	(8)	-60.017	71.187
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>195.371</b>	<b>121.019</b>	<b>316.390</b>		<b>-60.017</b>	<b>256.373</b>
Materialaufwand	-89.068	-36.641	-125.709		0	-125.709
Personalaufwand	-5.563	0	-5.563		0	-5.563
Abschreibungen und Wertminderungen	-158	-38	-196		0	-196
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.537	-10.201	-31.738		0	-31.738
Aufwand Fair Value-Anpassungen Investment Properties	-222	-119.481	-119.703	(8)	119.481	-222
Ergebnis equity bewertete assoziierte Unternehmen	6.625	0	6.625		0	6.625
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>85.448</b>	<b>-45.342</b>	<b>40.106</b>		<b>59.464</b>	<b>99.570</b>
Zinserträge	924	16	940		0	940
Finanzierungsaufwand	-17.538	-23.338	-40.876	(7)	11.518	-29.358
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>68.834</b>	<b>-68.664</b>	<b>170</b>		<b>70.982</b>	<b>71.152</b>
Ertragsteuern	-20.182	-10	-20.192		0	-20.192
<b>Konzernergebnis</b>	<b>48.652</b>	<b>-68.674</b>	<b>-20.022</b>		<b>70.982</b>	<b>50.960</b>
Nicht reklassifizierbare Gewinne	55	0	55		0	55
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-48	0	-48		0	-48
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>48.659</b>	<b>-68.674</b>	<b>-20.015</b>		<b>70.982</b>	<b>50.967</b>
<b>vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>						
Aktionäre des Mutterunternehmens	40.420	-68.674	-28.254		70.577	42.323
Minderheiten	8.232	0	8.232		405	8.637
<b>vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>						
Aktionäre des Mutterunternehmens	40.427	-68.674	-28.247		70.577	42.330
Minderheiten	8.232	0	8.232		405	8.637

## Erläuterungen der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen

- (1) Anpassung der Bewertung der zu erwerbenden Investment Properties zum von der ADLER Real Estate AG angenommenen Fair Value auf Basis einer Wertindikation durch einen Immobiliensachverständigen.
- (2) Differenz zwischen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und den diesen Vermögensgegenständen und Schulden gemäß Kaufvertrag beizulegenden Werten.
- (3) Umgliederung von Forderungen gegen ehemals verbundene Unternehmen in die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte.
- (4) Aufnahme von Finanzmitteln für den Erwerb von Verkäuferdarlehen seitens ADLER Real Estate AG, für Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs und für Verzinsung dieser Finanzmittel für ein Jahr.
- (5) Von den in den historischen Finanzinformationen des Spartacus-Portfolios ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Verkäuferdarlehen) von TEUR 272.569 wurden TEUR 3.643 in die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten umgliedert. Weitere Teilbeträge wurden käuferseitig übernommen bzw. aufgrund der kaufvertraglichen Regelungen mit dem Eigenkapital verrechnet. Da diese Verrechnung mit dem Eigenkapital für Zwecke der Pro-Forma-Konzerninformationen bereits zum 1. Januar 2013 stattfindet, hätte sich in Folge im Geschäftsjahr 2013 auch eine um TEUR 17.145 geringere Verzinsung dieser Verkäuferdarlehen ergeben.
- (6) Kapitalkonsolidierung

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

TEUR	ADLER/WBG/ ESTAVIS	Minder- heiten	Gesamt
31.12.2013	157.314	21.629	178.943
Verzinsung Kaufpreisfinanzierung, Ziffer 4	-4.820	0	-4.820
Ersparte Zinsaufwendungen, Ziffer 5	16.271	874	17.145
Unterschiedsbetrag aus Fair Value und Kaufpreis erworbene Vermögensgegenstände und Schulden	77.061	4.907	81.968
Pro-Forma-Ergebnis Spartacus-Portfolio 2013	7.530	405	7.935
	<u>253.355</u>	<u>27.816</u>	<u>281.171</u>

- (7) Zinsaufwand für die Finanzierung des Erwerbs von TEUR 5.627 (Ziffer 4) abzüglich ersparter Zinsaufwendungen in Zusammenhang mit der Einbringung von Verkäuferdarlehen in die Kapitalrücklage von TEUR 17.145 (Ziffer 5).
- (8) Für Zwecke der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen Eliminierung von Erträgen und Aufwendungen aus der Fair Value Bewertung / der Veräußerung von Immobilien des Spartacus Portfolios.

Die ADLER Real Estate AG übernimmt zum noch in der Zukunft liegenden Vollzugstag nur einen Teil des zum 1. Januar bzw. 31. Dezember 2013 in den Gesellschaften des Spartacus-Portfolios bilanzierten Immobilienvermögens. Das übrige Immobilienvermögen wurde bereits teilweise in 2013 und 2014 veräußert bzw. wird noch veräußert.

In Zusammenhang mit der bereits in 2013 erfolgten Veräußerung bzw. der Neubewertung dieser Immobilien weisen die Gesellschaften des Spartacus-Portfolios Erträge und Aufwendungen aus Fair Value Anpassungen von – ehemaligen – Investment Properties, die nun als zum Verkauf gehaltene Immobilien klassifiziert werden, in Höhe von TEUR 60.017 bzw. TEUR 119.481 aus.

Da diese Aufwendungen und Erträge in Zusammenhang mit Immobilien stehen, die die ADLER Real Estate AG zum Vollzugsstichtag nicht mit erwerben wird bzw. soweit die Veräußerung nach dem Vollzugsstichtag erfolgt, die zufließenden Mittel hieraus noch dem Veräußerer des Spartacus-Portfolios zuzurechnen sind, wurden diese Aufwendungen und Erträge für Zwecke der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen eliminiert. Denn Sinn und Zweck der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen ist es darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen Unternehmenstransaktionen auf die historischen Abschlüsse gehabt hätten, wenn das Unternehmen während des gesamten Berichtszeitraums in der durch die Unternehmenstransaktion geschaffenen Struktur bestanden hätte.

## Bescheinigung

An die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main

Wir haben geprüft, ob die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen zum 31. Dezember 2013 der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen umfassen eine Pro-Forma-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013 und eine Pro-Forma-Gesamtergebnisrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 sowie Pro-Forma-Erläuterungen.

Zweck der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen ist es, darzustellen, welche wesentlichen Auswirkungen die in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Transaktionen auf die historischen Abschlüsse gehabt hätten, wenn der Konzern während des gesamten Berichtszeitraums in der durch die Transaktionen geschaffenen Strukturen bestanden hätte. Da Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen eine hypothetische Situation beschreiben, vermitteln sie nicht in allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums stattgefunden hätten.

Die Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil darüber abzugeben, ob die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt worden sind und ob diese Grundlagen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft stehen. Nicht Gegenstand unseres Auftrags ist die Prüfung der Ausgangszahlen, einschließlich ihrer Anpassung an die Rechnungslegungsgrundsätze, Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft sowie der in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Pro-Forma-Annahmen.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) herausgegeben IDW Prüfungshinweis: Prüfung von Pro-Forma-Finanzinformationen (IDW PH 9.960.1) so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehler bei der Erstellung der Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen sowie bei der Erstellung dieser Grundlagen in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Nach unserer Beurteilung sind die Pro-Forma-Konzernfinanzinformationen auf den in den Pro-Forma-Erläuterungen dargestellten Grundlagen ordnungsgemäß erstellt. Diese Grundlagen stehen im Einklang mit den Rechnungslegungsgrundsätzen sowie den Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Gesellschaft.

Hamburg, 13. Juni 2014

Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Jens Lingthaler  
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide  
Wirtschaftsprüfer“

- Der Abschnitt *Jüngster Geschäftsgang und Aussichten* auf Seite A-1 wird wie folgt ergänzt:

„Mit der Ende Mai 2014 erfolgten Vertragsunterzeichnung zum Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einem bedeutenden Wohnimmobilienportfolio (Spartacus-Portfolio) mit rund 7.700 Wohn- und 500 Gewerbeeinheiten sowie 2.600 sonstigen Einheiten (einschließlich Stellplätzen) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 542.000 m<sup>2</sup> (ausschließlich der sonstigen Einheiten) hat ADLER einen weiteren bedeutenden Schritt auf dem Weg zu einem bedeutenden Wohnimmobilienunternehmen machen können. Der Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag ist noch nicht vollzogen. Der Vollzug soll voraussichtlich Ende Juni 2014 stattfinden.“

---

Der Prospekt der ADLER Real Estate AG vom 24. April 2014 ist gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 3 a) Wertpapierprospektgesetz am 24. April 2014 auf der Internetseite der ADLER Real Estate AG unter [www.adler-ag.com](http://www.adler-ag.com) veröffentlicht worden. Der Nachtrag Nr. 1 wurde am 16. Mai 2014 auf der vorgenannten Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Der Nachtrag Nr. 2 wird ebenfalls auf der vorgenannten Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht werden.



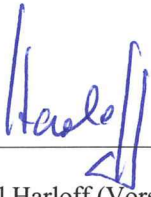
Gedruckte Exemplare des Prospekts sowie des Nachtrags Nr. 1 und des Nachtrags Nr. 2 werden bei der ADLER Real Estate AG, Herriotstraße 5, 60528 Frankfurt am Main zur kostenlosen Ausgabe während der üblichen Geschäftszeiten bereitgehalten.

**Nach § 16 Abs. 3 Wertpapierprospektgesetz können Anleger, die vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags Nr. 2 eine auf den Erwerb oder die Zeichnung der Wertpapiere gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags Nr. 2 widerrufen, sofern der neue Umstand oder die Unrichtigkeit vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots und vor der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber derjenigen Stelle zu erklären, bei der der betreffende Anleger seine auf den Erwerb der angebotenen Aktien gerichtete Willenserklärung abgegeben hat. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.**

Statt eines Widerrufs besteht auch die Möglichkeit, vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags Nr. 2 abgegebene Kaufangebote innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags Nr. 2 abzuändern oder neue Kaufangebote abzugeben.

Frankfurt am Main, 16. Juni 2014

**ADLER Real Estate AG**



Axel Harloff (Vorstand)

Frankfurt am Main, 16. Juni 2014

**Close Brothers Seydler Bank AG**



René Parmantier (Vorstand)



Dr. Dietmar Schieber (Prokurist)