

**Bilanz der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft,  
Frankfurt am Main,**

**zum 31. Dezember 2014**

<b>Aktiva</b>	Stand am 31.12.2014 EUR	Stand am 31.12.2013 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	88.535.852,13	10.201.742,21
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	157.941.485,75	61.325.177,41
3. Beteiligungen	72.122,50	74.598,50
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	906.610,21	1.135.609,73
	<u>247.456.070,59</u>	<u>72.737.127,85</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	133,00	133,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.231.863,64	13.947.621,65
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	3.826.910,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	703.875,11	281.780,77
	<u>16.935.871,75</u>	<u>18.056.445,42</u>
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	<u>17.633.342,47</u>	0,00
III. Guthaben bei Kreditinstituten	9.367.734,57	2.380.795,19
	<u>43.936.948,79</u>	<u>20.437.240,61</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.426.650,25	1.856.104,00
	<u>292.819.669,63</u>	<u>95.030.472,46</u>

<b>Passiva</b>	Stand am 31.12.2014 EUR	Stand am 31.12.2013 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital - bedingtes Kapital: EUR 7.743.856,00 (Vj. EUR 8.202.176,00)	31.876.672,00	16.547.824,00
II. Kapitalrücklage	99.022.581,99	14.562.931,92
III. Bilanzverlust	-10.457.151,04	-3.255.161,08
	<u>120.442.102,95</u>	<u>27.855.594,84</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>523.000,00</u>	<u>436.233,83</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen - davon konvertibel: EUR 19.868.054,25 (Vj. EUR 21.154.352,00)	158.722.663,31	58.461.032,17
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	228.818,13	116.927,82
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.602.545,34	7.996.005,50
4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: EUR 299.829,12 (Vj. EUR 164.678,30)	300.539,90	164.678,30
	<u>171.854.566,68</u>	<u>66.738.643,79</u>
	<u><u>292.819.669,63</u></u>	<u><u>95.030.472,46</u></u>



**Gewinn- und Verlustrechnung der  
ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main,  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014**

	2 0 1 4 EUR	2 0 1 3 EUR
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
1. Umsatzerlöse	2.742.800,34	552.331,60
2. Sonstige betriebliche Erträge	250.717,26	1.033.930,79
- davon aus Währungsumrechnung: EUR 215.214,57 (Vj. EUR 0,00)		
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	282.270,80	211.270,92
b) Soziale Abgaben	8.133,36	8.021,04
	<u>290.404,16</u>	<u>219.291,96</u>
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.434.997,60	5.302.579,33
5. Erträge aus Beteiligungen	516.602,39	27.815,10
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 516.602,39 (Vj. EUR 27.815,10)		
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.497.359,78	3.422.824,19
- davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 8.431.794,94 (Vj. EUR 2.794.197,24)		
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	818.090,05	995.068,93
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.652.220,18	2.692.761,63
- davon an verbundene Unternehmen: EUR 268.618,00 (Vj. EUR 90.701,55)		
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<u><b>-7.188.232,22</b></u>	<u><b>-4.172.800,17</b></u>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.717,62	0,00
11. Sonstige Steuern	5.040,12	10.080,24
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	<u><b>-7.201.989,96</b></u>	<u><b>-4.182.880,41</b></u>
13. Verlustvortrag (Vj. Gewinnvortrag)	<u>-3.255.161,08</u>	<u>927.719,33</u>
<b>14. Bilanzverlust</b>	<u><b>-10.457.151,04</b></u>	<u><b>-3.255.161,08</b></u>



**ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT**  
**FRANKFURT AM MAIN**

**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014**

**I. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie ergänzender Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Bei der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (nachfolgend ADLER AG), handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB.

Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden nach den gleichen Methoden wie in den Vorjahren bewertet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erträge aus Weiterbelastungen an andere Konzerngesellschaften werden im Berichtsjahr zur besseren Vermittlung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes in den Umsatzerlösen (Vorjahr: sonstige betriebliche Erträge) ausgewiesen. Der Vorjahresbetrag wurde entsprechend umgegliedert.

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder mit dem zum Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen, die sonstigen Vermögensgegenstände sowie die Wertpapiere des Umlaufvermögens** sind mit dem Nennwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bilanziert.

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** werden zu Nominalwerten angesetzt.

**Rechnungsabgrenzungsposten** werden für Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, die wirtschaftlich der Zeit nach dem Bilanzstichtag zuzuordnen sind, gebildet. Die Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten erfolgt rätierlich über ihre Laufzeit.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in angemessenem Umfang.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

### III. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Anlagevermögen

Die gesondert dargestellte Entwicklung des Anlagevermögens ist integraler Bestandteil des Anhangs.

#### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Verwaltungsleistungen und Liquiditätsmanagement. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

#### 3. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen das für die ausgegebene Wandelanleihe abzugrenzende Disagio von EUR 1.420.239,74 (Vorjahr: EUR 1.854.061,29).

#### 4. Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER AG beträgt TEUR 31.877 (Vorjahr: TEUR 16.548) und besteht aus 31.876.672 (Vorjahr: 16.547.824) nennwertlosen Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

### **BEDINGTES KAPITAL 2012/II**

Der Vorstand war durch Hauptversammlungsbeschluss vom 28. Juni 2012 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Juni 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- und/oder Wandelanleihen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern von Options- bzw. Wandelanleihen Options- bzw. Wandelschuldrechte auf bis zu 6.500.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Hauptversammlung hat am 28. Juni 2012 hierzu eine bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 6.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien beschlossen; die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Erfüllung von Options- bzw. Wandelanleihen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 bis zum 27. Juni 2017 gewährt wurden.

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 15. Oktober 2013 wurde die Ermächtigung des Vorstands dahingehend geändert, dass den Inhabern von Options- bzw. Wandelanleihen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu insgesamt 8.250.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen gewährt werden.

Entsprechend wurde das bedingte Kapital in der Hauptversammlung am 15. Oktober 2013 geändert und auf bis zu EUR 8.250.000 bedingt erhöht.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates in 2013 Gebrauch gemacht und zwei Wandelanleihen von EUR 10.000.000 (Stück 5.000.000) bzw. EUR 11.250.000 (Stück 3.000.000) begeben. Den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Wandelanleihen wurden Rechte auf neue Aktien der ADLER AG von bis zu 8.000.000 Stück nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöhte sich das Grundkapital bis zum 31. Dezember 2013 um 47.824 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2012/II hat sich dadurch zum 31. Dezember 2013 auf EUR 8.202.176 verringert. In Folge weiterer Wandlungen erhöhte sich das Grundkapital bis zum 31. Dezember 2014 um 458.320 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2012/II hat sich dadurch zum 31. Dezember 2014 auf EUR 7.743.856 verringert.

Zum Bilanzstichtag bestehen Wandelschuldverschreibungen von 7.493.856 Stück.



## **Kapitalrücklage**

Im Geschäftsjahr 2006 wurde in die Kapitalrücklage der Betrag von EUR 9.000.000 eingestellt. Diese Kapitalrücklage resultiert aus der durchgeführten Kapitalerhöhung und ergibt sich aus dem Aufschlag zum rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 zum Ausgabekurs von EUR 2,80 bei der Ausgabe von 5.000.000 neuen Aktien. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2013 eine Kapitalerhöhung um 1.500.000 Aktien zum Ausgabekurs von EUR 2,40 durchgeführt, wovon EUR 2.100.000 in die Kapitalrücklage eingestellt wurden.

In 2014 hat die ADLER AG ein öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der ACCENTRO Real Estate AG (vormals: ESTAVIS AG) abgegeben, deren Aktien im Verhältnis 25 ACCENTRO Aktien gegen 14 ADLER Aktien zu tauschen. Die ADLER AG hatte sich hierfür im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung vom 22. April 2014 die entsprechende Ermächtigung von ihren Aktionären eingeholt und eine Kapitalerhöhung um bis zu 13.535.983 neue Aktien beschlossen. Der Ausgabebetrag dieser Aktien betrug EUR 1,00. Im Rahmen des gesetzlich definierten Prozesses haben 92,7% der ACCENTRO Aktionäre dieses Angebot angenommen. Am 24. Juni 2014 wurde eine Kapitalerhöhung um 12.020.528 Aktien in das Handelsregister eingetragen. Der Kurs belief sich auf EUR 6,44, so dass sich hieraus Anschaffungskosten der Beteiligung von EUR 77.412.200,32 ergaben und unter Abzug der Erhöhung des gezeichneten Kapitals um EUR 12.020.528,00 ein Betrag von EUR 65.391.672,32 in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2. Nr. 1 eingestellt wurde.

Zudem wurde in 2014 eine Kapitalerhöhung um 2.850.000 Aktien zum Ausgabekurs von EUR 7,40 durchgeführt, wovon EUR 18.240.000 in die Kapitalrücklage eingestellt wurden.

Darüber hinaus enthält die Kapitalrücklage die Differenz zwischen dem rechnerischen Nennwert der eigenen Aktien und dem Erwerbs- bzw. Ausgabepreis dieser Aktien. Hieraus wurden bereits in Vorjahren insgesamt EUR 1.453.493,36 in die Kapitalrücklage eingestellt.

Des Weiteren wurde bereits in 2013 der Betrag, der bei der Ausgabe von Wandelanleihen zum Erwerb von Anteilen erzielt wurde, in Höhe von EUR 1.961.614,56 in die Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB eingestellt.

Aus der Wandlung von 47.824 Aktien im Geschäftsjahr 2013 für EUR 2,00 pro Aktie wurden EUR 47.824,00 neben dem gezeichneten Kapital in die Kapitalrücklage eingestellt. Aus im Geschäftsjahr 2014 durchgeführte Wandlungen wurden EUR 458.320,00 in das gezeichnete Kapital und EUR 827.977,75 in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Anleihen betreffen mit EUR 35,0 Mio. festverzinsliche Anleihen, die mit 8,75% verzinst werden und eine Restlaufzeit bis zum 3. April 2018 aufweisen sowie mit EUR 100,0 Mio. festverzinsliche Anleihen, die mit 6,00% verzinst werden und eine Restlaufzeit bis zum 01. April 2019 haben. Weitere EUR 19,87 Mio. (Stück 7.493.856) betreffen mit 6,00% verzinsliche Wandelanleihen, die im Vorjahr in zwei Tranchen von EUR 10,0 Mio. und EUR 11,25 Mio. begeben wurden und über eine Restlaufzeit bis zum 30. Juli 2017 beziehungsweise 27. Dezember 2018 (vorbehaltlich einer Wandlung) verfügen. Die verbleibenden EUR 3,85 Mio. beinhalten abgegrenzte Zinsen zum Abschlussstichtag.

### **Latente Steuern**

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansatzsätzen ermittelt. Zusätzlich zu den zeitlichen Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Die Bewertung der temporären Differenzen und der innerhalb der nächsten fünf Jahre verrechenbaren steuerlichen Verlustvorträge erfolgt mit dem für das Geschäftsjahr geltenden Steuersatz für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer in Höhe von insgesamt 32,275%.

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. In 2014 ergab sich ein Überhang an aktiven latenten Steuern. Dieser wurde in Ausübung des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

## **IV. Sonstige Angaben**

### **1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zur Finanzierung des Erwerbs einer minderheitlichen Beteiligung an einer Immobilienobjektgesellschaft, die Ende Dezember 2013 wieder veräußert wurde, hatte die ADLER AG eine selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 980 (Vorjahr: TEUR 980) abgegeben. Zum Bilanzstichtag war diese Bürgschaft noch nicht erloschen. Im Innenverhältnis ist die ADLER AG vom Erwerber der Beteiligung von dieser Bürgschaft freigestellt worden.

Die ADLER AG hat mit Datum vom 30. September 2014 eine Darlehensbelassungs- und Rangrücktrittserklärung zugunsten ihrer Tochtergesellschaften, der WER 1. Wohnungsbaugesellschaft Erfurt Rieth mbH und der WER 2. Wohnungsbaugesellschaft Erfurt Rieth mbH gegenüber der Deutsche Genossenschafts- Hypothekenbank AG in Höhe von jeweils TEUR 1.800 erklärt. Sie hat sich insbesondere verpflichtet, hinter alle bestehenden, künftigen und bedingten Ansprüche der Bank zurückzutreten, sowie die Darlehen in den Gesellschaften zu belassen bis sämtliche Ansprüche der Bank befriedigt sind.

Die ADLER AG hat eine Patronatserklärung gegenüber der ADLER Real Estate Service GmbH, Hamburg, abgegeben mit der Verpflichtung, diese finanziell so auszustatten, dass sie ihre Verpflichtungen jederzeit erfüllen kann. Die Verpflichtungen dieser Gesellschaft außerhalb des Konsolidierungskreises belaufen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.353 (Vorjahr: TEUR 764).

Die ADLER AG hat für die Erste ADLER Real Estate GmbH & Co. KG, Hamburg, eine Patronatserklärung gegenüber einem Kreditinstitut über den Gesamtbetrag von TEUR 4.000 abgegeben. Das Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 3.290 (Vorjahr: TEUR 3.385).

Die ADLER AG hat mit Datum vom 24. Oktober 2001 den Rangrücktritt zugunsten aller gegenwärtigen und künftigen Gläubiger ihrer Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH, Hamburg erklärt. Sie hat sich insbesondere verpflichtet, die Forderungen gegenüber ihrer Tochtergesellschaft so lange nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderung zu einer rechnerischen Überschuldung der Tochtergesellschaft führt.

Die genannten Haftungsverhältnisse in Höhe von insgesamt TEUR 9.223 (Vorjahr: TEUR 10.379) wurden mit TEUR 4.643 (Vorjahr: TEUR 4.149) gegenüber Tochtergesellschaften abgegeben.

Die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme ist als gering einzustufen, da die Schuldner, für die die ADLER AG gebürgt hat, nach unserer Kenntnis ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachgekommen sind und die Tochtergesellschaften der ADLER AG, für die die ADLER AG Patronats- bzw. Rangrücktrittserklärungen abgegeben hat, über entsprechend positive Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen verfügen.

## **2. Mitarbeiter**

Bei der ADLER AG waren in 2014 – wie im Vorjahr – mit Ausnahme des Vorstands keine Mitarbeiter beschäftigt.

## **3. Vorstand**

Der Alleinvertretende der Gesellschaft, Herr Axel Harloff, Dipl.-Kaufmann, Hamburg, erhielt im Geschäftsjahr von der Gesellschaft Bezüge in Höhe von TEUR 286.

Auf der Hauptversammlung vom 28. September 2011 beschlossen die Aktionäre die Inanspruchnahme der Schutzklausel des § 286 Abs. 5 HGB für die Geschäftsjahre 2011 bis 2016. Somit unterbleibt eine individualisierte Offenlegung der Vorstandsbezüge und eine Untergliederung nach erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten nach § 285 Satz 1 Nr. 9a Satz 5 bis 8 HGB.

## **4. Aufsichtsrat**

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2014:

- Herr Dr. Dirk Hoffmann, Berlin, Jurist und Bankkaufmann, Vorsitzender
- Herr Thomas Katzuba von Urbisch, Monte Carlo/Monaco, Jurist und Unternehmer, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Thilo Schmid, Projektcontroller, Blotzheim/Frankreich (ab dem 1. Februar 2014)
- Herr Ralf Preyer, Dubai/VAE, Betriebswirt (Niederlegung des Aufsichtsratsmandats zum 31. Januar 2014, bis dahin stellvertretender Vorsitzender)

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2014 TEUR 93.

## **5. Weitere Mandate von Aufsichtsrat und Vorstand**

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG:

Herr Dr. Dirk Hoffmann

- Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, ausgeschieden zum Jahresende 2014)
- Bremer Kreditbank AG, Bremen (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, seit dem 1. September 2014)
- Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)

Herr Thilo Schmid

- Jedox AG, Freiburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Talentory AG, Zürich/Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats)

Herr Ralf Preyer

- PPP Land Investment AG, Wien/Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)

Herr Axel Harloff

- ACCENTRO Real Estate AG, Berlin (Vorsitzender des Aufsichtsrats, seit dem 1. September 2014)

Herr Thomas Katzuba von Urbisch war nicht in weiteren Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

**6. Aufstellung des Anteilsbesitzes**

<b>Gesellschaft</b>	<b>Kapital (%)</b>	<b>Sitz</b>	<b>Gezeichnetes Kapital (TEUR)</b>	<b>Eigenkapital (TEUR)</b>	<b>Ergebnis (TEUR)</b>
<b>1. Verbundene Unternehmen</b>					
ADLER Real Estate Service GmbH	100,00	Hamburg	1.500	2.109	-73
Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH	100,00	Hamburg	25	973	-22
Verwaltungsgesellschaft Erste ADLER RE mbH	100,00	Hamburg	25	25	1
Erste ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	100,00	Hamburg	52	52	445
Dritte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	100,00	Hamburg	52	52	-34
Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG	100,00	Hamburg	52	52	72
Adler Real Estate Properties GmbH & Co. KG	100,00	Hamburg	200	200	-30
Adler Projekt Homburg GmbH	100,00	Hamburg	25	752	-3
MÜBAU Real Estate GmbH	100,00	Hamburg	517	349	-34
Münchener Baugesellschaft mbH	100,00	Hamburg	500	8.243	-2.764
MBG Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	94,90	Hamburg	1	1	-5
MBG Dorsten GmbH & Co. KG	100,00	Hamburg	0	0	-84
MBG Dallgow GmbH & Co. KG	100,00	Hamburg	100	100	320
MBG Großbeeren GmbH & Co. KG	100,00	Hamburg	100	100	705
MBG Lüdenscheid GmbH	99,74	Hamburg	25	608	-138
MBG Trachau GmbH & Co. KG	100,00	Hamburg	100	100	-135
MBG Moosburg GmbH & Co. KG	100,00	Hamburg	740	740	-711
MBG Wohnbau Verwaltungsgesellschaft mbH	100,00	Hamburg	25	29	3
ADLER Lux SarL <sup>2</sup>	100,00	Luxemburg/ Großherzogtum Luxemburg	13	-4.397	-73
Adler McKinney LLC <sup>2</sup>	100,00	McKinney / USA	-65	278	1.109
Adler US Real Estate GmbH	100,00	Hamburg	25	1.791	194
WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	94,90	Hamburg	1.892	47.326	2.098
Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	100,00	Hamburg	25	-6.926	-4.859
Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	100,00	Hamburg	25	-260	-2.264
MBG Schwelm GmbH	94,90	Hamburg	25	-215	190
MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH	100,00	Hamburg	25	-137	-196
Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs GmbH	94,90	Hamburg	25	-4.088	-2.488
SIG RE B.V. <sup>2</sup>	100,00	Rotterdam / Niederlande	18	4.412	460
Resident Baltic GmbH	94,80	Berlin	25	3.352	7
Resident Sachsen P&K GmbH	94,80	Berlin	25	661	969
Resident West GmbH	94,80	Berlin	25	-6.270	-646
Energy AcquiCo I GmbH	100,00	Hamburg	25	7005	1.105
Magnus Dritte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	100,00	Hamburg	25	-5.083	-5.108

Anlage 3 / 12

Magnus Vierte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	100,00	Hamburg	25	25	0
Magnus Fünfte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	100,00	Hamburg	25	-1.239	-1.264
WBG GmbH	94,00	Helmstedt	1.176	8.119	-599
WER 1. Wohnungsbaugesellschaft Erfurt Rieth GmbH	94,90	Berlin	25	-134	-158
WER 2. Wohnungsbaugesellschaft Erfurt Rieth GmbH	94,90	Berlin	25	-132	-156
Alana Properties S.à.r.l. <sup>2</sup>	94,40	Luxemburg / Großherzogtum Luxemburg	13	1.544	3
ARAMIS PROPERTIES S.à.r.l. <sup>2</sup>	94,80	Luxemburg / Großherzogtum Luxemburg	13	4.767	-1.964
REO-Real Estate Opportunities GmbH	94,90	Hamburg	25	-1.095	-1.618
ROSLYN PROPERTIES S.à.r.l. <sup>2</sup>	94,80	Luxemburg / Großherzogtum Luxemburg	13	6.449	316
Rostock Verwaltungs GmbH	94,00	Hamburg	25	-668	-230
SEPAT PROPERTIES S.à.r.l. <sup>2</sup>	94,80	Luxemburg / Großherzogtum Luxemburg	13	-6.016	-2.820
WALLACE PROPERTIES S.à.r.l. <sup>2</sup>	94,80	Luxemburg / Großherzogtum Luxemburg	13	-3760	1.360
Zweite REO-Real Estate Opportunities GmbH	94,90	Hamburg	25	2.924	-1.097
J2P Real Estate AG	80,00	Aue	1.425	2.016	-74
J2P Service GmbH	100,00	Aue	26	-47	-27
ACCENTRO Real Estate AG	87,84	Berlin	24.436	21.606	537
Accentro GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	210	0
Estavis Grundstücksgesellschaft mbH	100,00	Berlin	25	-262	0
ESTAVIS Sachsen Verwaltungsgesellschaft mbH	100,00	Berlin	25	23	0
ESTAVIS 5. Wohnen GmbH	100,00	Berlin	25	-443	-375
ESTAVIS 6. Wohnen GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	-84	0
ESTAVIS 7. Wohnen GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	-73	0
ESTAVIS 8. Wohnen GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	-2	0
ESTAVIS 9. Wohnen GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	1	0
ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH	100,00	Berlin	25	72	-10
ESTAVIS Zweite Sachsen Wohnen GmbH & Co. KG	100,00	Berlin	0	-188	-110
RELDA 36. Wohnen GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	73	0
Estavis 37. Wohnen GmbH & Co. KG	100,00	Berlin	-931	-2.267	-675
RELDA 38. Wohnen GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	104	0
RELDA 39. Wohnen GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	110	0
Estavis 43. Wohnen GmbH & Co. KG	100,00	Berlin	-420	-250	12
RELDA 45. Wohnen GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	111	0
RELDA Bernau Wohnen Verwaltungs GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	137	0
ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG	94,00	Berlin	-1.505	-99	487
ESTAVIS Friedrichshöhe GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	25	0
ESTAVIS Wohneigentum GmbH <sup>3</sup>	100,00	Berlin	25	2.929	0
ESTAVIS Beteiligungs GmbH & Co. KG	94,00	Berlin	5.117	4.009	487

## Anlage 3 / 13

SIAG Dritte Wohnen GmbH & Co. KG	100,00	Berlin	-433	-596	-184
Zweite Sachsen Wohnbauten GmbH & Co. KG	100,00	Leipzig	51	67	19
ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH	100,00	Berlin	25	22.647	505
Magnus-Reida Holding Vier GmbH	100,00	Berlin	25	-1.881	-4.317
Phoenix F1 Neubrandenburgstrasse GmbH	94,10	Erlangen	25	359	67
Uhlandstraße 79 Immobilien GmbH	50 + 1 Stimme	Berlin	25	66	-243

Gesellschaft	Kapital (%)	Sitz	Gezeich- netes Kapital (TEUR)	Eigen- kapital (TEUR)	Ergebnis (TEUR)
<b>2. Beteiligungen</b>					
MRT B.V. <sup>1,2</sup>	50,00	Rotterdam / Niederlande	1.815	-6.044	-2
Stovago B.V. <sup>1,2</sup>	50,00	Rotterdam / Niederlande	12	-3.727	-10
Airport Center Luxembourg GmbH <sup>2</sup>	10,00	Luxemburg / Großherzogtum Luxemburg	496	-48.305	-4.406
Worthing Lake Forest Investors LLC <sup>2</sup>	30,00	Atlanta / USA	0	109	7.203
Wohneigentum Berlin GbR (Joint Venture)	33,33	Berlin	0	4.502	574
GG Erlabrunn Verwaltungs UG <sup>1</sup>	50,00	Aue	0	11	200
SIAG Sechszehnte Wohnen GmbH & Co. KG <sup>1</sup>	50,00	Berlin	0	-39	1
Malplaquestr. 23 Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH	50,00	Berlin	25	52	71

1) Informationen entstammen dem letzten veröffentlichten Jahresabschluss

2) Aufgestellt nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

3) Für die ausgewiesenen Gesellschaften bestehen Beherrschungs- und/oder Ergebnisabführungsverträge zur jeweiligen Muttergesellschaft



## **7. Angaben zur Muttergesellschaft**

Die Adler AG als unmittelbares Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Dieser wird im Bundesanzeiger offengelegt.

## **8. Angaben nach § 160 Abs.1 Nr. 8 HGB**

Die Mezzanine IX Investors L.P., Atlanta, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.09.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 24. September 2013 die Schwelle von 50% unterschritten hat und nunmehr 48,48% (das entspricht 8.000.000 Stimmrechten) beträgt.

Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 24.09.2013 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,09% (das entspricht 1.500.000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 24.09.2013 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,74% (das entspricht 1.607.095 Stimmrechten) betragen hat. 9,09% der Stimmrechte (das entspricht 1.500.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Wecken & Cie. zuzurechnen.

Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 25.10.2013 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,30% (das entspricht 1.700.000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 25.10.2013 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,30% (das entspricht 1.700.000 Stimmrechten) betragen hat. 10,30% der Stimmrechte sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG von der Wecken & Cie. zuzurechnen.

Die Mezzanine IX Investors L.P., Atlanta, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 31.12.2013 die Schwelle von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% betragen hat.

Die Mezzanine IX Investors S.A., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 31.12.2013 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 48,34% (das entspricht 8.000.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Mezzanine IX Investors S.A., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 23.06.2014 die Schwelle von 50% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 52,65% (das entspricht 8.800.000 Stimmrechten) betragen hat. 4,79% der Stimmrechte (das entspricht 800.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Mezzanine IX Investors S.A., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 50% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 30,58% (das entspricht 8.800.000 Stimmrechten) betragen hat. 2,78% der Stimmrechte (das entspricht 800.000 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Herr Thomas Bergander, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.06.2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 3%, 5% und 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,51% (das entspricht 3.023.788 Stimmrechten) betragen hat. 10,51% der Stimmrechte (das entspricht 3.023.788 Stimmrechten) sind Herrn Bergander gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zuzurechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Bergander Invest GmbH.

Die Bergander Invest GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 3%, 5% und 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,51% (das entspricht 3.023.788 Stimmrechten) betragen hat. 10,51% der Stimmrechte (das entspricht 3.023.788 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zuzurechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Uhlandstraße Investments GmbH.

Die Uhlandstraße Investments GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 3%, 5% und 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,51% (das entspricht 3023788 Stimmrechten) betragen hat.

Die Pruß GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29.06.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,62% (das entspricht 2.767.918 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 10% unterschritten hat und an diesem Tag 6,25% (das entspricht 1.800.000 Stimmrechten) betragen hat. 6,25% der Stimmrechte (das entspricht 1.800.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gem. § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Wecken & Cie.

Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 10% unterschritten hat und an diesem Tag 6,25% (das entspricht 1.800.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Group plc., London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 41,77% (das entspricht 12.020.528 Stimmrechten) betragen hat. 41,77% der Stimmrechte (das entspricht 12.020.528 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Close Brothers Holdings Limited, Close Securities Holdings Limited, Close Securities (Germany) Limited, Close Brothers Seydler Bank AG.

Die Close Brothers Holdings Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 41,77% (das entspricht 12.020.528 Stimmrechten) betragen hat. 41,77% der Stimmrechte (das entspricht 12.020.528 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Close Securities Holdings Limited, Close Securities (Germany) Limited, Close Brothers Seydler Bank AG.

Die Close Securities Holdings Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 41,77% (das entspricht 12.020.528 Stimmrechten) betragen hat. 41,77% der Stimmrechte (das entspricht 12.020.528 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Close Securities (Germany) Limited, Close Brothers Seydler Bank AG.

Die Close Securities (Germany) Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 41,77% (das entspricht 12.020.528 Stimmrechten) betragen hat. 41,77% der Stimmrechte (das entspricht 12.020.528 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Close Brothers Seydler Bank AG.

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Group plc., London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Holdings Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities Holding Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities (Germany) Limited, London, United Kingdom hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 24.06.2014 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 41,77% (das entspricht 12.020.528 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Klaus Wecken, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.07.2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,31% (das entspricht 3.256.000 Stimmrechten) betragen hat. 11,31% der Stimmrechte (das entspricht 3.256.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Wecken & Cie.

Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 26.06.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 11,31% (das entspricht 3.256.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Pruß GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11.07.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 10.07.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,31% (das entspricht 2.967.918 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Thomas Bergander, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 31.10.2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,49% (das entspricht 3.023.788 Stimmrechten) betragen hat. 9,49% der Stimmrechte (das entspricht 3.023.788 Stimmrechten) sind Herrn Bergander gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Bergander Invest GmbH, Umlandstraße Investments GmbH.

Die Bergander Invest GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 31.10.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,49% (das entspricht 3.023.788 Stimmrechten) betragen hat. 9,49% der Stimmrechte (das entspricht 3.023.788 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Umlandstraße Investments GmbH.

Die Umlandstraße Investments GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 31.10.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,49% (das entspricht 3.023.788 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Group plc., London, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,87% (das entspricht 3.145.233

Stimmrechten) betragen hat. 9,87% der Stimmrechte (das entspricht 3.145.233 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Close Brothers Holdings Limited, Close Securities Holdings Limited, Close Securities (Germany) Limited, Close Brothers Seydler Bank AG.

Die Close Brothers Holdings Limited, London, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,87% (das entspricht 3.145.233 Stimmrechten) betragen hat. 9,87% der Stimmrechte (das entspricht 3.145.233 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Close Securities Holdings Limited, Close Securities (Germany) Limited, Close Brothers Seydler Bank AG.

Die Close Securities Holdings Limited, London, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,87% (das entspricht 3.145.233 Stimmrechten) betragen hat. 9,87% der Stimmrechte (das entspricht 3.145.233 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Close Securities (Germany) Limited, Close Brothers Seydler Bank AG.

Die Close Securities (Germany) Limited, London, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,87% (das entspricht 3.145.233 Stimmrechten) betragen hat. 9,87% der Stimmrechte (das entspricht 3.145.233 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Close Brothers Seydler Bank AG.

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 3% und

5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,87% (das entspricht 3.145.233 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Group plc., London, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 03.11.2014 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Holdings Limited, London, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 03.11.2014 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities Holdings Limited, London, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 03.11.2014 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Securities (Germany) Limited, London, Großbritannien hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 03.11.2014 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 03.11.2014 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Klaus Wecken, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,73% (das entspricht 3.100.000 Stimmrechten) betragen hat. 9,73% der Stimmrechte (das entspricht 3.100.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG jeweils 3 Prozent oder mehr beträgt: Wecken & Cie..



Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,73% (das entspricht 3.100.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Pruß GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 05.11.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 30.10.2014 die Schwelle von 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 9,55% (das entspricht 3.042.918 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Klaus Wecken, Schweiz hat gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 20.02.2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 16.02.2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und ihm an diesem Tag 9,72% (das entspricht 3.100.000 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 WpHG und weitere 4,13% (das entspricht 1.318.052 Stimmenrechten) aufgrund von Instrumenten nach § 25a WpHG (davon mittelbar gehalten 4,13% bzw. 1.318.052 Stimmrechte) zuzurechnen sind. Die Instrumente nach § 25a WpHG bestehen aus einer Call Option, deren Ausübung erst nach Kapitalerhöhung im Zuge der Westgrundübernahme möglich ist. Kette der kontrollierten Unternehmen: Wecken & Cie.

Die Wecken & Cie, Basel, Schweiz hat gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 20.02.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 16.02.2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und ihr an diesem Tag 9,72% (das entspricht 3.100.000 Stimmrechte) nach § 21, 22 WpHG und weitere 4,13% (das entspricht 1.318.052 Stimmenrechte) aufgrund von Instrumenten nach § 25a WpHG zuzurechnen sind. Die Instrumente nach § 25a WpHG bestehen aus einer Call Option, deren Ausübung erst nach Kapitalerhöhung im Zuge der Westgrundübernahme möglich ist.

Herr Klaus Wecken, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.02.2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 17.02.2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,19% (das entspricht 3.250.000 Stimmrechten) betragen hat. 10,19% der Stimmrechte (das entspricht 3.250.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Wecken & Cie, Basel, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.02.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 17.02.2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,19% (das entspricht 3.250.000 Stimmrechten) betragen hat.

**9. Honorar des Abschlussprüfers**

Die Angaben nach § 285 Satz 1 Nr. 17 HGB werden im Konzernanhang der Gesellschaft vorgenommen.

**V. Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig im Februar 2015 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären im Internet unter der Adresse:

<http://www.adler-ag.com/adler-ag/contao-2.11.7/index.php/entsprechenserklaerung.html>

dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 18. März 2015

Axel Harloff

**Entwicklung des Anlagevermögens der  
ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main,  
im Geschäftsjahr 2014**

**Anschaffungs-/Herstellungskosten**

	1.1.2014 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2014 EUR
<b>Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.264.103,21	78.334.109,92	0,00	89.598.213,13
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	65.646.112,21	96.691.979,03	0,00	162.338.091,24
3. Beteiligungen	864.597,50	0,00	792.475,00	72.122,50
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.503.794,99	513.419,84	346.497,29	4.670.717,54
	<u>82.278.607,91</u>	<u>175.539.508,79</u>	<u>1.138.972,29</u>	<u>256.679.144,41</u>

<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				<b>Buchwerte</b>	
1.1.2014	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.062.361,00	0,00	0,00	1.062.361,00	88.535.852,13	10.201.742,21
4.320.934,80	75.670,69	0,00	4.396.605,49	157.941.485,75	61.325.177,41
789.999,00	0,00	789.999,00	0,00	72.122,50	74.598,50
3.368.185,26	742.419,36	346.497,29	3.764.107,33	906.610,21	1.135.609,73
<u>9.541.480,06</u>	<u>818.090,05</u>	<u>1.136.496,29</u>	<u>9.223.073,82</u>	<u>247.456.070,59</u>	<u>72.737.127,85</u>

**Lagebericht der ADLER Real Estate AG,  
Frankfurt am Main,  
für das Geschäftsjahr 2014**

**Präambel**

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft fungiert als Holdinggesellschaft und ist deshalb im Wesentlichen von den Ergebnissen ihrer Tochtergesellschaften abhängig. Die Tochtergesellschaften ihrerseits operieren innerhalb sich verändernder Rahmenbedingungen. Ihre Geschäftsentwicklungen sind von vielen Einflüssen des Wettbewerbs, des Gesamtmarkts, der Konjunktur und des Finanzmarktes abhängig. Außerdem ist die ADLER Real Estate AG im Geschäftsjahr 2014 Beteiligungen an mehreren neuen Gesellschaften eingegangen, so dass sich das Portfolio der Tochtergesellschaften deutlich erweitert hat.

Neben den relevanten Erläuterungen des Einzelabschlusses werden im Folgenden die neuen Aktivitäten und Beteiligungen der ADLER Real Estate AG, die laufenden Aktivitäten sowie die bedeutenden Risiken und Chancen auch der Tochtergesellschaften erläutert, die die Immobilien halten.

**1. Grundlagen des Konzerns der ADLER Real Estate AG**

**1.1 Geschäftsmodell**

Die ADLER Real Estate AG gehört mit einem Bestand von rund 24.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten Ende 2014 gemessen an der Marktkapitalisierung zu den zehn größten, börsennotierten deutschen Wohnungsunternehmen. Die Aktien des Unternehmens sind zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Durch die in 2015 anstehende Übernahme der WESTGRUND AG wird ADLER voraussichtlich bis Jahresmitte 2015 über einen Bestand von mehr als 50.000 Wohnungen verfügen.

ADLER konzentriert sich auf den Bestandsaufbau von Wohnimmobilien in ganz Deutschland, die Bestandsbewirtschaftung sowie die Optimierung und den Handel mit Wohnimmobilien. Als stark wachsendes Unternehmen der Wohnungswirtschaft bietet ADLER Wohnraum in fast allen deutschen Bundesländern. Die Wohnungen im Bestand von ADLER sind im Durchschnitt ca. 61 m<sup>2</sup> groß und haben zwei oder drei Wohnräume. Sie haben damit eine optimale Größe für die stärksten Nachfragegruppen im Markt, nämlich alleinlebende junge oder alte Menschen, Alleinerziehende mit ein oder

zwei Kindern, Zuwanderer und Einkommensschichten, die sich angesichts der Mietpreisentwicklung nur kleinere Wohnungen leisten können.

ADLER hat sich in sehr kurzer Zeit zu einem leistungsstarken Bestandhalter entwickelt, der neben dem raschen Bestandsaufbau eine Organisation aufgebaut hat, die dem Kerngeschäft der Zuverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum nachkommt. ADLER operiert als Wohnungsbestandhalter in einem Markt, der durch vier wesentliche Megatrends geprägt wird: der politisch gewollten Energiewende, dem demografischen Wandel, der „Versingelelung“ der Gesellschaft und dem damit verbundenen stark zunehmenden Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche und schließlich der Zuwanderung.

ADLER gliedert seine Aktivitäten in zwei Geschäftsfelder bzw. Segmente.

### **1.1.1 Bestand**

Die ADLER Real Estate AG konzentriert sich im Segment Bestand auf den Auf- und Ausbau eines Bestands an Wohnimmobilien in ganz Deutschland. Erworben werden vorrangig Beteiligungen an Portfolien, die vor allem in B-Lagen von deutschen Ballungsräumen liegen und die über nachhaltige Wertsteigerungspotentiale verfügen. Vorrangig sollen mehrheitliche Beteiligungen erworben werden, um so genügend Einfluss auf eine optimale Bewirtschaftung der Portfolien nehmen zu können.

Die Strategie des Konzerns besteht neben der Akquisition von Beständen in einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Portfolien und verfolgt das Ziel, die Wohnungsbestände besser auszulasten, d.h. bestehende Leerstände durch Optimierungsmaßnahmen abzubauen. Dafür plant ADLER jeweils Investitionsprogramme ein, die das Ziel haben, die Wohnungen im Wettbewerb um Mieter besser vermieten bzw. die bestehenden Mieteinnahmen kontinuierlich steigern zu können. Wertsteigerungspotentiale sollen auch dadurch frei gesetzt werden, dass ggf. freie Grundstücke, Baulücken sowie Ausbaureserven durch Baumaßnahmen genutzt oder Maßnahmen zur energetischen Sanierung umgesetzt werden.

### **1.1.2 Handel**

Das Segment Handel wird im ADLER Konzern im Wesentlichen durch die mehrheitliche Beteiligung an der börsennotierten ACCENTRO Real Estate AG (vormals ESTAVIS AG) abgedeckt. Das Segment Handel umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen. ACCENTRO vertreibt dabei gezielt geeignete Wohnimmobilien und Eigentumswohnungen aus dem ADLER-Konzernverbund, aber auch im Auftrage Dritter an Selbstnutzer und Kapitalanleger im In- und Ausland. ACCENTRO ist nach eigener Einschätzung der größte deutsche Privatisierer von Wohnungen.

## **1.2 Ziele und Strategien**

Die Ziele und die damit verbundenen Strategien betreffen im Wesentlichen vier aktive Bereiche:

- Bestandsmanagement
- Handel
- Finanzierung
- Akquisition

### **1.2.1 Strategie für den Bereich Bestandsmanagement**

Im Bestandsmanagement verfolgt ADLER das Erreichen einer optimalen Unternehmensleistung und Kernproduktivität. Dies besteht in einer transparenten, ganzheitlichen und eng vernetzten Organisation, die eine optimale Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnungsbestände ermöglichen soll. Durch aktives Management werden fortlaufend Maßnahmen ergriffen, um Leerstände zu reduzieren, Mietsteigerungspotentiale zu nutzen sowie systematisch mit Instandhaltungsmaßnahmen in einem günstigen Kosten-/Nutzenverhältnis die Bestände in einem qualitativ guten Zustand zu halten. Durch Gebäudemodernisierung, vor allem im Rahmen der energetischen Sanierung, werden signifikant wertverbessernde Maßnahmen umgesetzt. Hierdurch können einerseits Mieten erhöht, andererseits aber Betriebskosten, insbesondere Heizkosten, die bis zu einem Viertel der Gesamtmiete ausmachen können, zugunsten der Mieter reduziert werden.

Durch Renovierung oder Wohnungsmodernisierung können leer stehende Wohnungen für eine Vermietung im Wettbewerb mit anderen Anbietern attraktiver gemacht und deshalb rasch und gut vermietet werden. Im Rahmen der Portfoliooptimierungen werden darüber hinaus die Objekte mit einem hohen Leerstand und einer nicht optimalen Anbindung an die Verwaltungszentren selektiert und marktgerecht veräußert. Durch diese gezielten Maßnahmen erreicht ADLER eine Effizienzsteigerung in der Verwaltung und eine Erhöhung des durchschnittlichen Vermietungsstandes im Gesamtportfolio.

### **1.2.2 Strategie für den Bereich Handel**

Der Bereich Handel umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen und wird im ADLER Konzern im Wesentlichen durch die mehrheitliche Beteiligung an der börsennotierten ACCENTRO Real Estate AG abgedeckt. ACCENTRO vertreibt dabei gezielt geeignete Wohnimmobilien und Eigentumswohnungen aus dem ADLER-Konzernverbund, aber auch im Auftrage Dritter an Selbstnutzer und Kapitalanleger im In- und Ausland. Hierzu werden zukünftig gezielt geeignete Bestände erworben und in

den Markt gebracht. ACCENTRO wird sich zukünftig weitestgehend auf diesen Bereich konzentrieren. Ein erster Schritt wurde bereits in 2014 durch den Verkauf des Gewerbeportfolios erreicht, der wiederum Mittel freigesetzt hat, die Neuakquisitionen in diesem spezialisierten Bereich ermöglichen. ACCENTRO ist nach eigener Einschätzung der größte deutsche Privatisierer von Wohnungen. An den Märkten führen die niedrigen Zinsen zu einer regen Nachfrage nach Wohneigentum von immer breiteren Bevölkerungsschichten, wodurch das Privatisierungsgeschäft deutlich profitieren kann. Zunehmend interessant wird beim gegenwärtigen Zinsniveau auch die Privatisierung an bestehende Mieter, die damit im Rahmen der Altersvorsorge zukünftige Mietpreissteigerungen vermeiden können.

### **1.2.3 Finanzierungstrategie**

In der Finanzierung verfolgt ADLER unterschiedliche Ziele. Neben einer ausgewogenen und langfristigen Fälligkeits- und Finanzierungsstruktur steht die Optimierung der durchschnittlichen Zinsbelastung im Fokus des Geschäftsinteresses. Dies wird sowohl durch die Weiterentwicklung und Optimierung der Bestände als auch durch weitere wertsteigende Akquisitionen von Beständen erreicht. Hierzu gehört auch die Refinanzierung bestehender Finanzierungen zu günstigeren Konditionen. Ferner verfolgt ADLER das Ziel, durch rasche Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital jederzeit und kurzfristig Chancen in der Akquisition von Beständen wahrzunehmen.

### **1.2.4 Akquisitionsstrategie**

Neben den aufgrund des bereits vorhandenen Bestands erreichten Potentialen für ein organisches Wachstum setzt ADLER die eingeschlagene Akquisitionspolitik fort, um sich am Markt als bedeutsamer Wohnungsbestandshalter zu etablieren. Durch die bereits erarbeitete nahezu deutschlandweite Präsenz und wachsende Bekanntheit wachsen ADLER eine Vielzahl an Möglichkeiten im Markt zu, um weitere Portfolien mit Wohnimmobilien zu erwerben.

ADLER ist in der Lage, flexibel Bestände anzukaufen und Verkäufern eine hohe Transaktionssicherheit zu bieten. Hierbei sind selbstverständlich vorgegebene Akquisitionskriterien einzuhalten, die zu einer Verbesserung des Gesamtbestands führen werden.

## **1.3 Steuerungssystem**

### **1.3.1 Finanzielle Steuerungskennzahlen**

ADLER Real Estate AG operiert als eine Finanzholding, die über konzerneigene Management-Gesellschaften die Property- und Facility Management-Gesellschaften steuert und kontrolliert. Ganz wesentlich ist dabei das zentrale Asset Management von



ADLER, welches die jeweiligen Property Management-Gesellschaften vor Ort führt, die in der Regel über Dienstleistungsverträge gebunden werden. Daneben bestehen aber auch eigene Wohnungsbesitzgesellschaften, die mit eigenen Kapazitäten das Property- und Facility Management der Wohnungsbestände vornehmen.

Eine weitgehend implementierte Softwarelösung (iX-Haus) sorgt bereits in Teilen des Bestands für die Optimierung der Bestandsverwaltung und unterstützt das Asset- und Property Management. Die Softwarelösung bildet gleichzeitig das Immobilienmanagement ab und sichert zukünftig einen jederzeitigen Überblick über die gesamte Lage in den verschiedenen Portfolien, die Entwicklung der Vermietung, der Mieteinnahmen sowie die Potentiale in der Mietenentwicklung und ermöglicht so die Steuerung der erforderlichen Investitionen. Eine transparente und lückenlose Verwaltung des Wohnimmobilienbestands sowie die Steuerungsmöglichkeiten bilden nicht nur die Basis für eine professionelle Bestandsbewirtschaftung, sondern bieten auch die Ausgangslage, weitere Portfolien integrieren zu können. Der wesentliche Leistungsindikator im Bestandssegment ist der Cash Flow, der beeinflusst ist und wird durch Vermietungsstand, Kündigungs- und Neuvermietungsquoten, Nettokaltmieten, Bewirtschaftungskosten und den Kapitaldienst.

Im Segment Handel dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator zur Unternehmenssteuerung. Wesentliche Einflussgröße ist das Verkaufsergebnis der Objekte mit den bestimmenden Faktoren wie die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen durch potentielle Käufer sowie die tatsächlich realisierten Verkaufspreise. Letztere werden sowohl nach Anzahl der Wohnungen als auch nach Umsatzvolumen erfasst.

Darüber hinaus verwendet ADLER als finanzielle Steuerungsgrößen die branchentypischen Kennzahlen Net Asset Value, Funds from Operation und Loan to Value. Hierzu verweisen wir auf die weiteren Ausführungen unter 2. Wirtschaftsbericht.

### **1.3.2 Nicht finanzielle Steuerungskennzahlen**

Das fachliche Know-how und das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte sowie die Kundenzufriedenheit stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung der ADLER AG dar.

Im Segment Bestand ist darüber hinaus die Vermietungsquote ein weiterer wesentlicher Leistungsindikator. Diese entwickelte sich von 91,0% Ende 2013 auf 87,2% Ende 2014. Grund hierfür sind die Portfoliozukäufe, die eine geringere durchschnittliche Vermietungsquote aufwiesen.

Ein weiterer bedeutender nichtfinanzieller Leistungsindikator im Segment Handel ist die Reputation der Gesellschaft. Die ACCENTRO AG ist seit 1999 erfolgreich in der Privatisierung tätig und nach eigener Einschätzung marktführend.

## **1.4 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 Ende Dezember 2014 über 41 Mitarbeiter verfügte. Die Mitarbeiter dieser Gesellschaft werden flexibel und fachbezogen in den jeweiligen Projektgesellschaften eingesetzt. Zusammen mit den Beschäftigten in den Objekt- und anderen Tochtergesellschaften beschäftigte ADLER zum Stichtag des Berichtszeitraums 102 Voll- und Teilzeitkräfte.

## **1.5 Forschung und Entwicklung**

Als Immobilienkonzern betreibt die ADLER Real Estate AG keine Forschung und Entwicklung im herkömmlichen Sinne. Allerdings sind laufende Analysen der Marktentwicklung erforderlich, um die künftige Entwicklung der Wohnungsmieten und der unterschiedlichen Wohnungsmärkte in großen Ballungsräumen, deren Randlagen oder auch außerhalb der Städte abschätzen zu können. Außerdem müssen die vielfältigen Entwicklungen des Bauwesens und der Gebäudetechnik wie auch die sich wandelnden Anforderungen der Mieter und Nutzer beobachtet und analysiert werden. Auf Basis dieser Analysen gewinnt die Gesellschaft laufend wichtige Erkenntnisse, anhand derer die Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit einer permanenten Prüfung unterzogen sowie Rentabilitätsrechnungen für neue Engagements erstellt werden. Damit sind diese Erkenntnisse eine wichtige Grundlage für die gesamte operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft hat nach einer nur stagnierenden Entwicklung im Vorjahr im Jahr 2014 wieder deutlich an Fahrt aufgenommen. Nachdem die Wachstumsrate im Vorjahr nach finalen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bei nur 0,1 Prozent lag, hat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2014 um 1,5 Prozent zugenommen. Vor allem im vierten Quartal konnte das BIP wieder kräftig zulegen und dadurch erheblich dazu beitragen, dass die Stagnationsphase im ersten Halbjahr überwunden werden konnte.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2014 mit 42,7 Millionen das achte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Im neuen Jahr hält der Beschäftigungsaufschwung weiter an, denn im Februar 2015 wurde die niedrigste Arbeitslosenquote seit 24 Jahren gemessen.

Als historisch erscheint auch die so genannte „Schwarze Null“, wonach der Bundeshaushalt erstmals seit dem Jahr 1969 ohne neue Schulden ausgekommen ist. Einen Spitzenwert konnte die deutsche Wirtschaft zudem im Export verzeichnen. Denn mit einer Summe von rund 285 Mrd. Euro erzielte Deutschland den höchsten Exportüberschuss weltweit, höher als China oder Saudi-Arabien. Die wirtschaftliche Dynamik entwickelte sich 2014 weltweit zwar erneut heterogen. So stand der wirtschaftliche Aufschwung in den USA oder Großbritannien der unverändert schwierigen Entwicklung in vielen südeuropäischen Ländern gegenüber. Das Wachstum in China, der größten Volkswirtschaft der Welt, schwächte sich leicht ab. Große Volkswirtschaften, wie Brasilien und Russland stehen vor allem wegen der politischen Krisen vor einer Rezession. Dennoch stellte sich insgesamt die Lage für den deutschen Export günstig dar. Denn die Weltproduktion legte 2014 um 2,6 Prozent und der Welthandel sogar um 3,6 Prozent zu.

Die deutliche Aufwärtsentwicklung der deutschen Wirtschaft hat neben dem ausgeprägten Export zwei weitere wesentliche Gründe. Im Inland wirkte sich insbesondere die milde Witterung aus und verschaffte so dem Baugewerbe eine deutliche Belebung. Darüber hinaus verbesserten sich die Einkommen der Verbraucher bzw. deren Kaufkraft im Jahresverlauf deutlich. Dazu trugen die rückläufigen Ölpreise bei, aber auch die steigenden Löhne und Gehälter. So erhöhten sich die Nettolöhne in Deutschland in 2014 um 3,7 Prozent, weil vor allem die tatsächlich ausgezahlten Effektivlöhne anziehen konnten.

Die Notenbanken haben ihre Niedrigzinspolitik auch im Jahr 2014 fortgesetzt. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Februar 2015 nur 0,05 Prozent. Die Zinsen an den Kapitalmärkten tendieren gegen Null. Viele Banken erheben auf Kontokorrentguthaben so genannte Guthabengebühren, was letztlich Negativzinsen sind. Anfang Januar 2015 entschied die EZB, ab März 2015, verteilt über die kommenden 16 Monate bis September 2016, Staatsanleihen im Gesamtvolumen von EUR 1,3 Billionen zu kaufen. Damit soll die Investitionsneigung der Wirtschaft noch einmal angeregt und die zu niedrige Inflationsrate erhöht werden. Erste Auswirkungen zeigten sich bereits im Januar 2015 am deutschen Wohnimmobilienmarkt, wo die Preise für Eigentumswohnungen laut Auswertung der Plattform Immobilienscout24.de um 1,6 Prozentpunkte anzogen.

Die stabile konjunkturelle Entwicklung in Deutschland sowie die deutlich steigende Kaufkraft bilden die Basis für eine solide Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes insgesamt. So hat das Analyse-Institut bulwiengesa im Jahr 2014 einen weiteren Anstieg der Wohnungsmieten in Deutschland verzeichnet. Nach seinem Immobilienindex haben sich die Mieten für Neubauwohnungen im vergangenen Jahr um 3,2 Prozent und bei Wiedervermietungen um 3,0 Prozent erhöht. In den deutschen Ballungsräumen stiegen die Wohnungsmieten am schnellsten, hier besteht auch weiterhin mehr Nachfrage als Angebot. Noch stärker stiegen die Wohnimmobilienpreise, die sich 2014 nach dem Verband der Pfandbriefbanken um 5 Prozent erhöhten und damit den höchsten Anstieg in den vergangenen zehn Jahren markierten.

## 2.2 Entwicklung der ADLER Real Estate AG

Die ADLER Real Estate AG hat im Sinne ihrer Strategie im Berichtsjahr 2014 die sich bietenden Chancen im deutschen Wohnimmobilienmarkt wahrgenommen und das mit Abstand größte Investitionsvolumen in ihrer Geschichte als Immobilienunternehmen umgesetzt. Unter Einbeziehung der im Oktober des Jahres vertraglich gesicherten, mehrheitlichen Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH in Wilhelmshaven, die rund 6.750 Mieteinheiten hält, konnte der Wohnungsbestand im ADLER-Konzern von rund 7.800 Ende 2013 auf rund 30.800 bis Ende Januar 2015 fast vervierfacht werden. Ohne die Akquisition im Oktober erreichte der Bestand Ende des Berichtsjahres 24.086 Einheiten. Die durchschnittliche Vermietungsquote der ADLER-Bestandsimmobilien lag zum Jahresende bei 87,2 Prozent und verringerte sich somit von 91,0% Ende 2013 um 3,8% Punkte, bedingt durch Zukäufe deren Vermietungsquote unter dem des ADLER Durchschnitts lagen.

Das Berichtsjahr war wesentlich durch folgende Transaktionen gekennzeichnet:

Zu Beginn des Geschäftsjahres hatte ADLER die Aufstockung ihrer Anteile von zunächst 50,05 Prozent auf 94,85 Prozent an drei Portfolien mit Wohnimmobilien in den sechs Bundesländern Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Thüringen, Nordrhein-Westfalen sowie Rheinland-Pfalz abgeschlossen. In diesen Portfolien wurden insgesamt 1.876 Mieteinheiten mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 122.600 Quadratmetern gehalten. Ferner hat ADLER die im Vorjahr vereinbarte Beteiligung an der WBG GmbH in Helmstedt in die Bücher nehmen können. Die WBG hält ein Portfolio mit 2.347 Mieteinheiten in Niedersachsen, davon 1.219 in Helmstedt und weitere 1.128 südlich von Helmstedt.

Ende Mai des Jahres hat ADLER die bis dahin größte Akquisition vertraglich gesichert, die schließlich Ende Juni abgeschlossen werden konnte. ADLER beteiligte sich nahezu vollständig an acht Immobilienbesitzgesellschaften, die insgesamt über rund 8.000 Wohn- und rund 490 Gewerbeeinheiten verfügen. Ihr Gesamtwert beläuft sich auf ca. EUR 410 Mio.

Bereits im Februar 2014 kündigte ADLER ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für die ACCENTRO Real Estate AG (vormals ESTAVIS AG) in Berlin an. Die Übernahme von zum damaligen Zeitpunkt 92,7 Prozent des Aktienkapitals der ACCENTRO gelang auf der Grundlage eines Umtauschangebots von 14 ADLER-Aktien gegen 25 ACCENTRO-Aktien Ende Juni des Jahres. Die ADLER-Aktien entstammen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts, die von der außerordentlichen Hauptversammlung am 22. April 2014 genehmigt worden war. Das Grundkapital von ADLER erhöhte sich im Zuge dieser Transaktion auf 28.779.614 Euro (Ende Juni 2014).

Ende Oktober 2014 konnte die Akquisition eines weiteren Portfolios mit rund 4.300 Einheiten abgeschlossen werden, die ACCENTRO bereits im März des Jahres vereinbart hatte und von dem ein Teil für die Privatisierung vorgesehen ist. Im Zuge der Konsolidierung hat ADLER im Konzern die Aufgaben der ACCENTRO in der Wohnungs-

bewirtschaftung übernommen, während sich ACCENTRO nunmehr auf die Wohnungsprivatisierung konzentriert.

Ebenfalls Ende Oktober hatte ADLER den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einem weiteren großen Wohnimmobilienportfolio mit 6.747 Einheiten (6.705 Wohneinheiten, 42 Gewerbeeinheiten) vertraglich vereinbart. Der Erwerb umfasste die mehrheitliche Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH in Wilhelmshaven an der niedersächsischen Nordseeküste und deren Tochtergesellschaften, die für das Property und Facility Management zuständig sind. Diese Transaktion mit einem Volumen von über 200 Mio. Euro konnte Ende Januar 2015 abgeschlossen werden.

Neben der Sachkapitalerhöhung zur Ausgabe neuer ADLER-Aktien im Umtausch gegen ACCENTRO-Aktien hat ADLER im Berichtsjahr weitere bedeutende Kapitalmaßnahmen durchgeführt, um die beschriebenen Transaktionen zu finanzieren.

So wurde Ende März 2014 eine weitere Unternehmensanleihe im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern im Volumen von EUR 50 Mio. begeben. Der Kupon für diese Anleihe beträgt 6,0 Prozent p.a. und liegt damit günstiger als bei der Unternehmensanleihe im März des Jahres 2013. Im Juli konnte diese Anleihe 2014/2019 um weitere EUR 50 Mio. erneut im Wege der Privatplatzierung und zu den gleichen Bedingungen auf EUR 100 Mio. aufgestockt werden.

Ende Oktober wurde eine Kapitalerhöhung um rund zehn Prozent erfolgreich umgesetzt. Aus genehmigtem Kapital wurden Stück 2,85 Mio. neue Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der bestehenden Aktionäre bei institutionellen Investoren im Inland sowie im europäischen Ausland platziert. Der Platzierungspreis je Aktie betrug 7,40 Euro. Der Bruttoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung beläuft sich auf rund EUR 21,09 Mio.

### **Bestandsoptimierung und Verkauf von Altbeständen**

Neben dem Aufbau des Wohnungsbestands und der Finanzierung der Transaktionen hat ADLER im Berichtsjahr fortlaufend an der Optimierung der übernommenen Bestände gearbeitet und konnte sich zusätzlich von einer ganzen Reihe von Immobilien trennen, die nicht mehr zum Kerngeschäft zählten. Das Transaktionsvolumen aus Immobilienverkäufen im gesamten Jahr 2014 summiert sich auf rund EUR 70,5 Mio. Aus den Transaktionen sind ADLER rund EUR 28,3 Mio. an liquiden Mitteln zugeflossen, die für das laufende Wachstum eingesetzt werden.

Im Bereich Grundstücksverkauf wurden in 2014 insgesamt 56 Grundstücke (2 in Moosburg, 36 in Großbeeren, 18 in Dallgow-Döberitz) veräußert, wobei das Projekt in Moosburg komplett abgewickelt wurde und in Dallgow und Großbeeren noch insgesamt 57 Grundstücke zum Verkauf stehen, von denen wiederum sieben bereits notariert wurden.

In McKinney, nördlich von Dallas/Texas in den USA, war ADLER im Jahr 2008 gemeinsam mit Partnern eine Projektentwicklung zum Bau von 334 Wohnungen einge-

gangen. Dieses Wohnungsprojekt konnte plangemäß nach Fertigstellung der Bauarbeiten verkauft werden. Ferner wurde der Verkauf eines ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks in Offenbach abgeschlossen.

Im Zuge der Optimierung akquirierter Bestände hat ADLER im Jahresverlauf 217 Mieteinheiten, davon 203 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten vornehmlich im Raum Dresden veräußert. Der erzielte Verkaufspreis übertraf den ursprünglich gutachterlich festgestellten Verkehrswert, nachdem die Bestände gemäß den IFRS-Rechnungslegungsvorschriften in die Konzernbilanz von ADLER aufgenommen worden waren. Sehr erfreulich entwickelte sich die ACCENTRO. In ihrem sechsmonatigen Rumpfgeschäftsjahr 2014 (bis Ende Dezember) konnte ACCENTRO 837 Wohnungen privatisieren. Darüber hinaus trennte sich ACCENTRO planmäßig Ende 2014 von ihrem Gewerbeimmobilienportfolio, das ein Volumen von etwa EUR 28,6 Mio. umfasste und das ebenfalls nicht mehr zum Kerngeschäft gehörte.

Schließlich hat ADLER noch im Berichtsjahr 2014 einen Vertrag über den Verkauf eines Objektes in Frankfurt-Niederrad abgeschlossen, der allerdings erst in 2015 wirksam werden wird. Das Objekt in Niederrad umfasst ein Bürogebäude mit einer Mietfläche von rund 4.000 m<sup>2</sup> sowie ein bebaubares Grundstück im Erbbaurecht von ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

Neben den restlichen Grundstücken in Dallgow-Döberitz und Großbeeren sind noch zwei weitere, unbebaute Grundstücke im Altbestand verblieben, bei denen ADLER unverändert an dem Erreichen der Baureife arbeitet. Bei dem ca. 108.000 m<sup>2</sup> großen Areal in Dresden-Trachau mangelt es weiterhin an einer entschlossenen Haltung der Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Für das rund 49.000 m<sup>2</sup> große Grundstück in der Späthstraße im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick laufen hingegen die Arbeiten der öffentlichen Verwaltung an der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans. Zur Nutzung erheblicher Wertsteigerungspotentiale plant ADLER ggf. die Erschließung des Geländes im Zusammenwirken mit einem Partnerunternehmen.

Aus der Zeit vor der Neuausrichtung ist zudem noch eine Beteiligung verblieben, deren Verkauf mittelfristig geplant ist. Beim Airport Center Luxemburg, an dem ADLER mit zehn Prozent beteiligt ist, liegt der Vermietungsstand zum Jahresende 2014 nahezu unverändert bei rund 77%. Nach einer weiteren Erhöhung der Auslastung könnte ein Verkauf des Objektes in Betracht gezogen werden.

### **2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ADLER AG**

Die ADLER AG erzielte im Geschäftsjahr Umsätze in Höhe von EUR 2,74 Mio. (Vorjahr: EUR 0,55 Mio. aus der Weiterbelastung von Leistungen an Konzerngesellschaften).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 10,43 Mio. (Vorjahr: EUR 5,30 Mio.) stiegen gegenüber dem Vorjahr um EUR 5,13 Mio. Die Veränderungen zum Vorjahr betrafen im Wesentlichen die Kosten zur Begebung von Anleihen und Wandelanleihen in Höhe von EUR 5,05 Mio., die um EUR 1,06 Mio. höheren Rechts- und Beratungskosten sowie den um EUR 1,53 Mio. höheren Aufwand für Dienstleistungen von anderen Konzerngesellschaften. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 0,81 Mio. haben sich gegenüber dem Vorjahr (EUR 1,0 Mio.) nur unwesentlich verändert und betreffen im Wesentlichen die Ausleihungen an die Airport Center Luxembourg GmbH sowie im Geschäftsjahr entstandene und wertberichtigte Zinsforderungen aus Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen. Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr von EUR 3,42 Mio. auf EUR 9,50 Mio. erhöht. Der wesentliche Anteil von EUR 8,43 Mio. (Vorjahr: EUR 2,794 Mio.) betrifft Zinserträge auf Ausleihungen an verbundenen Unternehmen. Die Zinsaufwendungen betragen EUR 8,65 Mio. (Vorjahr: EUR 2,69 Mio.) und betrafen mit EUR 8,38 Mio. die Anleihen und Wandelanleihen sowie mit EUR 0,27 Mio. verbundene Unternehmen.

Der Jahresfehlbetrag für das Berichtsjahr 2014 betrug EUR 7,20 Mio., im Vorjahr wurde ein Jahresfehlbetrag von EUR 4,18 Mio. ausgewiesen. Der Anstieg resultiert daraus, dass sich der operative Erfolg der Tochtergesellschaften nicht im Einzelabschluss der ADLER AG niederschlägt. Zudem sind die Emissionskosten der (Wandel-)Anleihen (EUR 5,05 Mio.) sofort aufwandswirksam erfasst.

Als Holdinggesellschaft besteht das Vermögen der ADLER mit EUR 247,46 Mio. (84,5%) aus Finanzanlagen. Die weiteren wesentlichen Vermögenspositionen stellen Forderungen gegen verbundene Unternehmen (EUR 16,23 Mio.), Wertpapiere des Umlaufvermögens (EUR 17,63 Mio.) und Guthaben bei Kreditinstituten (EUR 9,37 Mio.) dar.

Die im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen erhöhten sich auf EUR 88,54 Mio. (Vorjahr: EUR 10,2 Mio.). Mit EUR 78,28 Mio. resultiert diese Zunahme aus der Übernahme der ACCENTRO AG im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung. Auch die Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen haben sich deutlich von EUR 61,33 Mio. in 2013 auf EUR 157,94 in 2014 erhöht. Diese Mittel dienten im Wesentlichen dem Ankauf von Immobilienportfolien über Tochtergesellschaften.

Der Anstieg des Eigenkapitals auf EUR 120,44 Mio. basiert auf der Sachkapitalerhöhung im Juni 2014 im Zusammenhang mit der Übernahme der ACCENTRO AG sowie auf der Barkapitalerhöhung im Oktober 2014. In geringerem Umfang trugen hierzu auch die Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen bei. Gegenläufig wirkte der Jahresfehlbetrag von EUR 7,20 Mio.

Die Eigenkapitalquote hat sich ganz wesentlich durch die vorhergehend dargestellten Kapitalmaßnahmen von 29,3% im Vorjahr auf 41,1% zum 31. Dezember 2014 erhöht.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten um EUR 105,11 Mio. auf EUR 171,85 Mio. ist mit EUR 100,00 Mio. ganz überwiegend auf die Platzierung der Anleihe 2014/2019 am Kapitalmarkt zurück zu führen. Darüber hinaus erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um EUR 4,61 Mio. auf EUR 12,60 Mio.

### **3. Nachtragsbericht**

Wie bereits eingangs beschrieben, hatte sich ADLER im Oktober des Berichtsjahrs die mehrheitliche Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH in Wilhelmshaven vertraglich gesichert. Der Erwerb umfasste neben der mehrheitlichen Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft auch deren Tochtergesellschaften, die für das Property und Facility Management zuständig sind. Die Gesellschaft verfügt über 6.705 Wohn- und 42 Gewerbeeinheiten. Die Immobilien sind in einem sehr soliden Zustand, weisen so gut wie keinen Renovierungsstau auf und befinden sich überwiegend in guten Lagen des größten deutschen Marinestandorts. Etwa zwei Drittel der Wohnungen wurden in den 30er und 40er Jahren des vergangenen Jahrhunderts erbaut. Die Transaktion konnte am 30. Januar 2015 abgeschlossen werden.

Am 15. Januar 2015 konnte ADLER eine weitere Aufstockung der im April 2014 begebenen und im Juli 2014 auf EUR 100 Mio. aufgestockten Unternehmensanleihe 2014/2019 um EUR 30 Mio. Euro auf EUR 130 Mio. erfolgreich umsetzen. Die Platzierung erfolgte im Wege einer Privatplatzierung an einen kleinen Kreis institutioneller Investoren. Der Ausgabekurs betrug 102 Prozent. Der Nettoemissionserlös aus der Aufstockung soll im Wesentlichen für den Erwerb weiterer Immobilienportfolios und zur Finanzierung des weiteren Wachstums verwendet werden. Die im Rahmen der Aufstockung ausgegebenen Schuldverschreibungen wurden am 19. Januar 2015 in die laufende Notierung der Unternehmensanleihe im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse mit Teilnahme im Segment Prime Standard für Unternehmensanleihen einbezogen. Die Unternehmensanleihe hat eine Laufzeit bis zum 1. April 2019 und ist mit einem Kupon von 6,00 Prozent p.a. ausgestattet. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich.

Im Februar des neuen Jahres hat sich ADLER über unwiderrufliche Verpflichtungserklärungen (sog. Irrevocable Undertakings) die Übernahme der Mehrheit an der WESTGRUND AG, Berlin, gesichert. Am 16. Februar 2015 hat ADLER nach entsprechender Beschlussfassung durch den Vorstand und den Aufsichtsrat angekündigt, die Übernahme im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots nach dem WpÜG umzusetzen. Danach wird den Aktionären der WESTGRUND eine Kombination



aus Barkomponente und neuen Aktien von ADLER angeboten. Die Finanzierung der gesamten Transaktion ist durch Zusagen von Banken gesichert. Großaktionäre der WESTGRUND, die zusammen knapp über 50 Prozent des Grundkapitals der WESTGRUND halten, haben sich unwiderruflich verpflichtet, das ADLER-Angebot anzunehmen. Die Transaktion wird voraussichtlich bis zur Jahresmitte 2015 abgeschlossen werden.

Im Einzelnen wird ADLER den Aktionären von WESTGRUND für jeweils drei Aktien der WESTGRUND AG 0,565 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der ADLER Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der ADLER von je EUR 1,00 sowie eine zusätzliche Barleistung in Höhe von EUR 9,00 anbieten. Basierend auf dem Schlusskurs vom 13. Februar 2015 entspricht das Angebot einem Preis von ca. EUR 5,00 je WESTGRUND-Aktie. Die neuen ADLER-Aktien werden ab dem 1. Januar 2015 gewinnberechtigt sein und aus einer von der Hauptversammlung noch zu beschließenden Sachkapitalerhöhung stammen. Die Gegenleistung sowie das konkrete Umtauschverhältnis sind noch durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu bestätigen.

Die WESTGRUND AG verfügte zum Zeitpunkt der Ankündigung des Übernahmeangebots über gut 17.000 Wohneinheiten vornehmlich in Berlin/Brandenburg, Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen. Darüber hinaus hatte WESTGRUND zusätzliche 875 Mieteinheiten vertraglich angebunden und sich Ende 2014 die Übernahme eines Portfolios von rund 2.800 Mieteinheiten gesichert. Sowohl ADLER als auch WESTGRUND haben nahezu deckungsgleiche Geschäftsmodelle und Strategien und verfolgen das Ziel, einen bedeutenden Wohnimmobilienbestand in Deutschland aufzubauen, der sich vornehmlich in B- und Randlagen deutscher Ballungsgebiete befindet und nach Abzug aller laufenden Kosten einen positiven Cash Flow erwirtschaftet. Nach der Übernahme hält der erweiterte ADLER-Konzern dann insgesamt rund 51.300 Wohnimmobilien in Deutschland.

#### **4. Prognosebericht**

Die Rahmenbedingungen für die Wohnimmobilienmärkte in Deutschland entwickeln sich weiterhin sehr positiv. Die Beschlüsse der Europäischen Zentralbank über den immensen Ankauf von Staatsanleihen und die damit verbundene Niedrigzinspolitik bedeuten auf mittelfristige Sicht ein Weiterbestehen der sehr günstigen Finanzierungsbedingungen für den Erwerb von Immobilien. Die niedrigen Zinsen können ADLER schrittweise bei einer weiteren Vergünstigung ihrer Finanzstrukturen helfen. Darüber hinaus wächst die Bereitschaft bei nationalen und internationalen Investoren, ADLER Kapital für weiteres Wachstum zur Verfügung zu stellen. An den Märkten führen die niedrigen Zinsen zu einer regen Nachfrage nach Wohneigentum von immer breiteren Bevölkerungsschichten, wodurch das Privatisierungsgeschäft bei der ADLER-Tochtergesellschaft ACCENTRO profitieren kann.

Hinzu kommt eine weitere Belebung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland. Das Institut für Weltwirtschaft in Kiel erwartet für 2015 einen Anstieg des BIP um 1,7 Prozent und für 2016 um 1,9 Prozent. Der gesunkene Ölpreis, die steigenden Reallöhne und eine sinkende Arbeitslosigkeit sorgen für eine weitere Verbesserung der Kaufkraft

und eröffnen so auch Möglichkeiten, in den Märkten weitere Mietpreissteigerungen durchzusetzen. Insbesondere der seit Anfang 2015 geltende Mindestlohn beschert vielen Mietern in den Wohnungsbeständen von ADLER höhere Einkommen.

Immobilienpreise und Mieten dürften vor diesem Hintergrund insgesamt weiter anziehen, auch wenn es durch die neue Gesetzgebung über eine „Mietpreisbremse“ vereinzelt in Ballungsräumen zu einer Eindämmung bei der Mietpreissteigerung kommen könnte. Aus Sicht der Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) werden die Mieten und die Immobilienpreise in Deutschland 2015 weiter steigen. Die Nachfrage nach Wohnungen bleibe nach der Einschätzung von S&P hoch, da die deutsche Bevölkerung seit 2011 vor allem wegen der zunehmenden Zuwanderung wachse und damit der Bedarf an Wohnraum steige.

Eine Überhitzung der Wohnimmobilienmärkte sieht ADLER noch nicht einmal in den Märkten, in denen in den letzten Jahren die Immobilienpreise am stärksten gestiegen sind. Denn die hochpreisigen Wohnimmobilien in den 1A-Lagen der Ballungsräume werden von den Käufern überwiegend mit eigenen Mitteln bezahlt. Außerhalb der boomenden Teilmärkte in den Randlagen der Ballungsräume, in denen ADLER überwiegend investiert, verteuern sich Wohnungen in nur kleinen, kontinuierlichen und beharrlichen Schritten.

Deshalb sieht ADLER zusätzliche große Chancen im Aufbau des Wohnungsbestands durch Akquisition weiterer Beteiligungen an Wohnimmobilienportfolien. Entsprechende Verhandlungen führt das Unternehmen fortwährend. Im neuen Geschäftsjahr 2015 hat sich ADLER zudem eine weitere, bedeutende Akquisition mit der Übernahme der WESTGRUND gesichert.

Mit der voraussichtlich ab Jahresmitte 2015 anstehenden Zusammenführung der beiden Unternehmen ADLER und WESTGRUND wird die ADLER, gemessen an der Marktkapitalisierung, zu den zehn großen börsennotierten deutschen Wohnungsunternehmen gehören. Die neue Größenordnung mit einem Gesamtbestand von rund 51.300 Wohneinheiten bedeutet für ADLER die Chance, weitere Skaleneffekte in Verwaltung, Optimierung und Wertsteigerung zu nutzen.

Für den wachsenden Konzern ergeben sich insbesondere in den Bundesländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Berlin, Brandenburg und Sachsen deutlich größere Einheiten mit Wohnungsbeständen, die durch das Asset Management effektiver betreut werden können.

Ferner können generell in den Bereichen Finanzierung, Bewirtschaftung, Einkauf und Bestandsmanagement sowie bei wohnungsnahen Dienstleistungen Größenvorteile genutzt und damit Synergien frei gesetzt werden. Mieter beider Unternehmen profitieren von den Kostenvorteilen und einer besseren Mieterbetreuung. Insgesamt schätzt ADLER die Synergiepotentiale auf etwa 20 Mio. Euro, die über die nächsten drei Jahre freigesetzt werden können. Die ADLER-Tochtergesellschaft ACCENTRO kann zusätzlich hohe Erträge aus der Privatisierung der Wohneinheiten erzielen, die WESTGRUND insbesondere in Berlin-Kreuzberg hält.

Zusammen mit WESTGRUND erreicht ADLER als börsennotiertes Unternehmen eine neue und bedeutende Größenordnung. Die kombinierte Bilanzsumme beider Unternehmen wird sich voraussichtlich auf rund EUR 2,7 Mrd. belaufen und die Marktkapitalisierung des neuen Konzerns an der Börse auf über EUR 700 Mio. steigen. ADLER wird damit voraussichtlich in 2015 in den Aktienindex für Small Caps (SDAX) aufgenommen. Damit dürfte das Interesse internationaler Investoren an ADLER und damit auch die Chance steigen, weiteres Wachstumskapital zu günstigen Konditionen akquirieren zu können.

Vor diesem Hintergrund stellen sich weitere Akquisitionen von Portfolien bzw. die entsprechende Finanzierung weiteren Wachstums deutlich günstiger dar als in der Zeit, in der ADLER seinen Bestandsaufbau begonnen hatte. Insofern hält ADLER auch für 2015 an dem Ziel weiteren Wachstums fest. Es ist nicht ausgeschlossen, dass neben WESTGRUND mit rund 20.500 Wohnungen in 2015 weitere Portfolien mit einigen tausend Wohnungen akquiriert werden können.

Das starke Wachstum fordert ADLER beim Auf- und Ausbau professioneller Organisationsstrukturen sowie bei der Zusammenführung und Integration der unterschiedlichen Unternehmen und Unternehmensteile. Die weitere Ergebnisentwicklung wird von der Integration sowie der Nutzung der erheblichen Synergiepotentiale abhängen. Darüber hinaus sollen die Chancen zur Entwicklung der Wohnungsbestände sowie zur Erhöhung der Vermietungsquote und möglicher Mietpreissteigerungen genutzt werden.

Das im Jahresverlauf 2014 akquirierte Volumen an Wohneinheiten bietet dazu große Möglichkeiten. So zeigt sich aufgrund der neu in den Konzern aufgenommenen Bestände eine gegenüber dem Vorjahr gesunkene Vermietungsquote von nur 87,2 Prozent (2013: 91,0 Prozent). ADLER kann also relativ rasch die übernommenen Bestände durch geeignete Maßnahmen besser vermieten. Im Jahr 2015 wird deshalb eine nachhaltige Verbesserung der durch die Übernahmen reduzierten Vermietungsquote auf über 90 Prozent angestrebt, was deutliche Auswirkungen auf die Erlöse und den Ertrag sowie die Werte der Immobilien haben wird. Die erzielte Durchschnittsmiete aus den Wohneinheiten in allen Portfolien von ADLER wird gleichzeitig schon durch die natürliche Fluktuation marktbedingt ansteigen und zu einer Erhöhung des Cash Flows und der Wertentwicklung führen.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden weitere Investitionen in die Modernisierung und Renovierung von Wohnungen umgesetzt. Für den Gesamtbestand aller Wohnungen ist im Durchschnitt eine Investition je Quadratmeter Wohnfläche von planmäßig EUR 10,50 in 2015 vorgesehen.

Ein weiteres Hauptaugenmerk wird auf die Finanzierung des Gesamtkonzerns gerichtet. Der Verschuldungsgrad soll verbessert und entsprechend die Eigenkapitalquote im Konzern erhöht werden. Mittelfristig wird ein Loan-to-Value (LTV) von unter 60 Prozent angestrebt. Ebenso ist vorgesehen, den Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie das dividendenfähige Ergebnis mittelfristig anzuheben. Nach der Übernahme der WESTGRUND wird der LTV nach vorläufigen Einschätzungen voraussichtlich etwa die Größenordnung von 67 Prozent haben und die Zinsverpflichtungen auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns im Durchschnitt auf 3,9 Prozent sinken gegenüber noch 4,7 Prozent Ende 2014.

Das Ende Januar 2015 übernommene Portfolio mit rund 6.750 Wohneinheiten in Wilhelmshaven und die Übernahme der WESTGRUND wird vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise den NAV je Aktie weiter erhöhen.

Wachsende Erträge erwirtschaftet auch das Segment Handel, das durch die Tochter ACCENTRO Real Estate AG (vormals ESTAVIS AG) repräsentiert wird. ADLER kann über ACCENTRO Wohnungsbestände privatisieren, die nicht zum Bestand passen oder die überproportionale Erträge erzielen können. Ferner erhält ACCENTRO Aufträge von Dritten, Wohnungsbestände zu privatisieren. ACCENTRO hatte im Berichtsjahr insgesamt 1.029 Wohnungen veräußert. Im neuen Jahr 2015 soll angesichts der hohen Nachfrage der Verkaufserfolg weiter gesteigert werden.

ADLER hatte für 2014 prognostiziert, so viele Wohnungen zu übernehmen wie in 2013 (ca. 7.700). Tatsächlich konnte mehr als das Doppelte akquiriert werden. Zusammen mit WESTGRUND wird sich der Wohnungsbestand in 2015 auf über 50.000 Wohneinheiten verdoppeln. Das Wachstum soll genauso profitabel gestaltet sein wie in den Vorjahren, so dass die Grundlage für ein signifikant steigendes operatives Ergebnis gelegt wird.

Das Jahr 2015 wird das erste Bezugsjahr sein, mit dem die künftige Entwicklung verglichen werden kann. Denn durch die bereits erfolgten bzw. gesicherten Akquisitionen ist eine breite Basis auch für eine Konsolidierung, Entwicklung und Verbesserung bestehender Portfolien erreicht. ADLER plant eine langfristige Steigerung der operativen Erträge durch Mietsteigerungen und eine Verbesserung der Vermietungsquote.

Im Einzelabschluss erwartet ADLER - da sich der Erfolge der Geschäftstätigkeit nur in den Tochtergesellschaften zeigt - bedingt durch Aufwendungen im Rahmen der Holdingstruktur weiterhin ein negatives Jahresergebnis.

## **5. Weitere gesetzliche Angaben**

### **5.1 Ergänzende Angaben nach § 289 Abs.4, § 315 Abs. 4 HGB**

#### **Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals**

Das voll eingezahlte Grundkapital der ADLER AG beträgt zum 31. Dezember 2014 EUR 31.876.672 (Vorjahr: EUR 16.547.824,00) und ist eingeteilt in 31.876.672 (Vorjahr: 16.547.824) stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten. Alle Aktien gewähren die gleichen Rechte. Jede Aktie gewährt eine Stimme und ist maßgebend für den Anteil am Gewinn.

#### **Beschränkung der Stimmrechte und Übertragung von Aktien**

Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart.

### **Direkte oder indirekte Stimmrechte von mehr als 10%**

Der Gesellschaft sind folgende direkte oder indirekte Beteiligungen von mehr als 10% der Stimmrechte zum Ende des Jahres 2014 bekannt:

Eine Beteiligung der Mezzanine IX Investors S.A., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg, in Höhe von 8.800.000 Stimmrechten. Dies entspricht am Bilanzstichtag, unter Berücksichtigung von 3.042.918 zuzurechnenden Stimmrechten, einem Anteil am gezeichneten Kapital von 37,15%.

Nach dem Bilanzstichtag wurde uns Folgendes bekannt gemacht:

Herr Klaus Wecken, Schweiz hat gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 20.02.2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Frankfurt, Deutschland am 16.02.2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hätte und ihm an diesem Tag 9,72% (das entspricht 3.100.000 Stimmrechten) gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1 WpHG und weitere 4,13% (das entspricht 1.318.052 Stimmenrechten) aufgrund von Instrumenten nach § 25a WpHG (davon mittelbar gehalten 4,13% bzw. 1.318.052 Stimmrechte) zuzurechnen seien. Die Instrumente nach § 25a WpHG bestehen aus einer Call Option, deren Ausübung erst nach Kapitalerhöhung im Zuge der WESTGRUND-Übernahme möglich ist. Kette der kontrollierten Unternehmen: Wecken & Cie.

Die Wecken & Cie, Basel, Schweiz hat gemäß § 25a Abs. 1 WpHG am 20.02.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Frankfurt, Deutschland am 16.02.2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hätte und ihr an diesem Tag 9,72% (das entspricht 3.100.000 Stimmrechte) nach § 21, 22 WpHG und weitere 4,13% (das entspricht 1.318.052 Stimmenrechte) aufgrund von Instrumenten nach § 25a WpHG zuzurechnen seien. Die Instrumente nach § 25a WpHG bestehen aus einer Call Option, deren Ausübung erst nach Kapitalerhöhung im Zuge der WESTGRUND-Übernahme möglich ist.

Herr Klaus Wecken, Schweiz hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.02.2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Frankfurt, Deutschland am 17.02.2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten habe und an diesem Tag 10,19% (das entspricht 3.250.000 Stimmrechten) betragen habe. 10,19% der Stimmrechte (das entspricht 3.250.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Die Wecken & Cie, Basel, Schweiz hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 20.02.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Frankfurt, Deutschland am 17.02.2015 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten habe und an diesem Tag 10,19% (das entspricht 3.250.000 Stimmrechten) betragen habe.

### **Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen**

Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht.

### **Art der Stimmrechtskontrolle bei Beteiligungen von Arbeitnehmern**

Arbeitnehmer, die am Kapital der ADLER AG beteiligt sind, üben ihre Kontrollrechte wie andere Aktionäre nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften und der Satzung aus. Eine mittelbare Stimmrechtskontrolle findet nicht statt,

### **Befugnisse des Vorstandes zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien**

#### **ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN**

Mit dem Hauptversammlungsbeschluss vom 27. August 2010 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 26. August 2015 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft zu den nach § 71 Absatz 1 Nr. 8 AktG zugelassenen Zwecken zu erwerben.

Eigene Aktien bestanden im Geschäftsjahr 2014 nicht.

#### **GENEHMIGTES KAPITAL 2013/II**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 14. Oktober 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 8.250.000 gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe von bis zu 8.250.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

#### **GENEHMIGTES KAPITAL 2014/I**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 9. Mai 2014 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 8. Mai 2019 mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 3.600.000 gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe von bis zu 3.600.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann. Nach teilweiser Inanspruchnahme beträgt dieses genehmigte Kapital zum 31. Dezember 2014 noch EUR 750.000.

## BEDINGTES KAPITAL 2012/II

Der Vorstand war durch Hauptversammlungsbeschluss vom 28. Juni 2012 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Juni 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- und/oder Wandelanleihen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern von Options- bzw. Wandelanleihen Options- bzw. Wandelschuldrechte auf bis zu 6.500.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Hauptversammlung hat am 28. Juni 2012 hierzu eine bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 6.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien beschlossen; die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Erfüllung von Options- bzw. Wandelanleihen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 bis zum 27. Juni 2017 gewährt wurden.

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 15. Oktober 2013 wurde die Ermächtigung des Vorstands dahingehend geändert, dass den Inhabern von Options- bzw. Wandelanleihen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu insgesamt 8.250.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen gewährt werden.

Entsprechend wurde das bedingte Kapital in der Hauptversammlung am 15. Oktober 2013 geändert und auf bis zu EUR 8.250.000 bedingt erhöht.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates in 2013 Gebrauch gemacht und zwei Wandelanleihen von EUR 10.000.000 (Stück 5.000.000) bzw. EUR 11.250.000 (Stück 3.000.000) begeben. Den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Wandelanleihen wurden Rechte auf neue Aktien der ADLER AG von bis zu 8.000.000 Stück nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöhte sich das Grundkapital bis zum 31. Dezember 2013 um 47.824 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2012/II hat sich dadurch zum 31. Dezember 2013 auf EUR 8.202.176 verringert. In Folge weiterer Wandlungen erhöhte sich das Grundkapital bis zum 31. Dezember 2014 um 458.320 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2012/II hat sich dadurch zum 31. Dezember 2014 auf EUR 7.743.856 verringert.

Zum Bilanzstichtag bestehen Wandelschuldverschreibungen von 7.493.856 Stück.

## Übrige Angaben

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs.1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der eine Mehrheit von Dreiviertel des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert, soweit nicht in der Satzung etwas anderes bestimmt ist.

Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76ff. AktG. Danach werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Amtszeit oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für fünf Jahre, ist zulässig. Ergänzend hierzu regelt die Satzung in § 7, dass die Zahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt wird und der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit den Gläubigern der Unternehmensanleihen und der Wandelanleihen vereinbart wurde, dass bei einem möglichen Kontrollwechsel durch ein Übernahmeangebot die Gläubiger eine vorzeitige Rückzahlung zu den in den Anleihebedingungen genannten Konditionen verlangen können. Bei den Wandelanleihen ist auch die Wandlung zu einem in den Anleihebedingungen genannten angepassten Wandlungspreis möglich.

## **5.2 Grundzüge des Vergütungssystems**

### **Vergütung des Vorstands**

Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat der ADLER AG festgelegt und in regelmäßigen zeitlichen Abständen überprüft. Die Bezüge des Vorstands setzen sich zusammen aus einem festen Jahresgehalt, welches als Gehalt in monatlich gleichen Raten ausgezahlt wird, und dem geldwerten Vorteil aus der Bereitstellung von Dienstwagen und der Erstattung von Kranken- und Pflegeversicherung. Daneben erhält der Vorstand für Auslagen, die durch die Ausübung des Amtes entstehen, eine Erstattung in nachgewiesener Höhe. Die Versicherungsprämien für die Haftpflichtversicherung, durch welche die Tätigkeit der Vorstandsmitglieder versichert wird, trägt die Gesellschaft. Daneben ist eine freiwillige Jahressondervergütung (Tantieme) vorgesehen, die durch den Aufsichtsrat festgelegt wird. Die Festlegung durch den Aufsichtsrat orientiert sich hierbei an der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens, dem Unternehmenserfolg des abgeschlossenen Geschäftsjahres sowie dem Leistungsbeitrag des Vorstandes.

### **Vergütung des Aufsichtsrats**

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung geregelt und wird durch die Hauptversammlung bestimmt. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält neben dem Ersatz seiner Auslagen jährlich eine Vergütung von EUR 20.000. Der Vorsitzende erhält EUR 45.000 und sein Stellvertreter erhält EUR 30.000.

Die Gesellschaft trägt des Weiteren die Versicherungsprämien für die Haftpflichtversicherung, durch welche die Tätigkeit ihrer Aufsichtsratsmitglieder versichert wird.



### **5.3 Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB**

Die Erklärung zur Unternehmensführung wird jährlich auf der Internetseite der Gesellschaft unter der Rubrik Investor Relations/ Corporate Governance veröffentlicht und ist dort unter der folgenden URL abrufbar:

<http://adler-ag.com/adler-ag/contao-2.11.7/index.php/erklaerung-nach-289-a-hgb.html>

### **5.4 Schlusserklärung des Vorstands zum Abhängigkeitsbericht**

Der Bericht über die Beziehungen des Vorstands zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG enthält die folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Durch die aufgeführten getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen wurde unsere Gesellschaft nicht benachteiligt.“

Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

## **6. Chancen- und Risikobericht**

### **6.1. Chancenbericht**

#### **6.1.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Chancen**

Die ADLER Gruppe hat ihre Marktposition im vergangenen Geschäftsjahr entscheidend gestärkt und ausgebaut, indem weitere Portfolien im Segment Bestand erworben wurden, die der steigenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gerecht werden. Trotz prognostizierter abnehmender Einwohnerzahl in Deutschland ist mit einer Zunahme von Ein- und Zwei-Personenhaushalten zu rechnen. Während in den alten Bundesländern die Anzahl der Haushalte bis 2030 zunimmt, wird für den Osten Deutschlands ein Rückgang erwartet. Für ADLER, deren Bestände zu über 70% in den Altländern liegen, bedeutet dies die Möglichkeit, an dieser steigenden Nachfrage zu partizipieren.

### **6.1.2 Chancen der Geschäftstätigkeit**

ADLER hat durch ihre Akquisitionen im vergangenen Geschäftsjahr und zu Beginn des Jahres 2015 eine relevante Größe erreicht, die es erlaubt, mit überregionalen Versorgern im Bereich der Telekommunikation und der Grundversorgung Rahmenverträge zu schließen, die es ermöglichen, Kostenvorteile gegenüber regionalen Wettbewerbern zu erzielen - auch zum Vorteil der Mieter.

Mit der Übernahme der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH einschließlich deren Tochtergesellschaften bietet sich die Möglichkeit, das dortige Facility Management für die gesamten Bestände der ADLER zu nutzen.

### **6.1.3 Finanzielle Chancen**

Ein weiteres allgemeines Absinken des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt gilt als unwahrscheinlich, es bietet sich jedoch für ADLER die Chance, die eigene Kapitalstruktur zu verbessern und zu optimieren und im Wesentlichen durch Refinanzierung höher verzinslicher Anleihen die Finanzierungskosten zu reduzieren. ADLER hat durch ihre bisherigen Akquisitionen und Unternehmenszusammenschlüsse auch und gerade für den Finanzmarkt eine interessante Größenordnung erreicht.

### **6.1.4 Chancen des geplanten Zusammenschlusses mit der WESTGRUND AG**

Am 16. Februar 2015 hat ADLER den Aktionären der WESTGRUND AG angekündigt, ein öffentliches freiwilliges Übernahmeangebot abzugeben und die Mehrheit der WESTGRUND AG zu übernehmen. Mit der Übernahme würde ADLER in der Branche einen Platz unter den TOP 10 der börsennotierten Wohnungsunternehmen einnehmen und die Chance erhalten, aufgrund der dann gesteigerten Marktattraktivität den Aktionärskreis zu erweitern und somit weiteres Wachstum zu ermöglichen.

Eine weitere Chance ergibt sich aus einer effektiveren Nutzung von IT und Verwaltung sowie erheblichen Einkaufsvorteilen durch größere verhandelbare Einkaufsvolumina.

## **6.2 Risikobericht**

### **6.2.1 Risikomanagement**

Die ADLER prüft kontinuierlich sich bietende Chancen. Um Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden.

Dem rasanten Wachstum des ADLER-Konzerns in 2014 und auch gegenwärtig im laufenden Geschäftsjahr 2015 waren die Anpassung und Weiterentwicklung des kon-

konzernweiten Risiko-Management-Systemen (inklusive eines Compliance-Management-Systems) sowie die Anpassung der Organisation geschuldet.

ADLER hat insbesondere nach der Akquisition des Magnus III-Immobilienportfolios und der Übernahme der Mehrheit der Aktien an der ACCENTRO AG ihr konzernweites Risiko-Management-System und ihre Organisation der neuen Struktur und Größe des Konzerns insbesondere auch vor dem Hintergrund der immobilien-spezifischen Aspekte angepasst. Dieses befindet sich kurz vor Abschluss der Implementierungsphase.

Das Risikomanagement umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten zur systematischen, regelmäßigen und unternehmensweiten Umsetzung des Risikomanagement-Prozesses. Es umfasst auch dessen Unterstützung durch geeignete Instrumente und Methoden mit den Zielen der langfristigen Existenzsicherung, der Eröffnung von Handlungsspielräumen, der Erreichung von geplanten Unterzielen und insbesondere der Senkung der Risiko- und Kapitalkosten.

Ziele des konzernweiten Risiko-Management-Systems sind neben der Erfüllung der organisatorischen Verpflichtung des Vorstandes (§ 91 Abs. 2 AktG – Einführung eines Überwachungssystems) vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der ADLER, die Szenario-Abbildung und Zukunftsentwicklung sowie deren Implikationen auf die Unternehmens- und Risikoziele, die Überwachung der Einhaltung der Unternehmensstrategie aus der Risikoperspektive und die Steuerung durch geeignete bzw. notwendige Maßnahmen sowie die Optimierung und Überwachung des Rendite-Risiko-Verhältnisses.

Die Risikostrategie wird von dem Vorstand der ADLER aus der Unternehmensstrategie abgeleitet und legt die generellen Risikoziele und Maßnahmen zu ihrer Erreichung fest. Die Risikostrategie wird durch die Risikoziele konkretisiert, um ein angemessenes Risiko-Chancen-Verhältnis zu realisieren bzw. die Risikotragfähigkeit des Konzerns sicherzustellen. Die Risikostrategie wird durch die risikopolitischen Grundsätze verkörpert und durch den Risikomanagementprozess gewährleistet.

Die konzernweite Risikomanagementorganisation besteht aus einem Risiko-Management-System und einem Überwachungssystem. Das Risiko-Management-System wird durch den Vorstand bzw. die Geschäftsleitungen der Konzerngesellschaften oder durch gesondert benannte Risikoverantwortliche geführt. Durch sie werden die Risikopolitik, die Risikostrategie und die Risikoziele festgelegt. Das Risiko-Management-System umfasst alle zum ADLER-Konzern gehörigen Gesellschaften, die in den Konzernabschluss einbezogen werden (Konsolidierungskreis).

Das Risiko-Management-System beinhaltet folgende Elemente:

- Zentrale Risiko- und Compliance-Management-Einheit
- Revisionsfunktion (intern und extern)
- Klare Risiko- und Compliance-Verantwortlichkeiten (Risk-Owner), die in quartalsmäßigen Abständen eine regelmäßige oder anlassbezogene Risikoinventur und Bewertung vornehmen und gegebenenfalls auf bestehende Risiken durch Präventionsmaßnahmen reagieren (Risikosteuerung und -controlling)

Die Risikoverantwortlichen der operativen Funktionseinheiten (Aufsichtsrat, Vorstand, Executive Committee, Vorstandsstab, Service, Bestand und Privatisierung) führen die Risikoidentifikation, -bewertung, -kontrolle, deren Risikosteuerung sowie die turnusmäßige oder anlassbezogene Risikoberichterstattung (Risikoprozesse) durch. Im Geschäftsjahr 2014 wurde insbesondere über immobilienpezifische Risiken durch Risikoberichte innerhalb des Asset-Management-Reportings monatlich berichtet.

Im Rahmen der Monatsberichterstattung des Controllings der ADLER wurde darüber hinaus über finanzwirtschaftliche Risiken berichtet.

Zukünftig werden die Risikomanagement-Prozesse durch gesonderte interne und externe Überprüfungen überwacht.

Wesentliche Elemente des operativen Risikomanagement-Prozesses sind vor allem

- Risikoidentifikation und Risikoanalyse
- Frühwarnsystem
- Risikobewertung (qualitative Risikomessung mittels eines Scoring-Modells zur Quantifizierung der Risiken)
- Risikokommunikation (Berichterstattung, Risikoberichte)
- Risikosteuerung
- Risikokontrolle

Ein umfangreicher Risikokatalog und eine „Risk-Map“ zeigen alle wesentlichen Risiken und Compliance-Risiken, denen die ADLER ausgesetzt ist oder sein könnte.

### **6.2.2 Darstellung der Einzelrisiken**

Der ADLER-Konzern sieht sich einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die sich einzeln oder zusammen nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns auswirken können. Die Risiken des ADLER-Konzerns umfassen neben den allgemeingültigen Risiken, die für alle Unternehmen gelten, insbesondere die immobilienpezifischen Risiken sowie die finanzwirtschaftlichen Risiken, die im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilienportfolien stehen. Mit der dynamischen Entwicklung des ADLER-Konzerns, die sich im Erwerb von mehreren Immobilienportfolien im Geschäftsjahr 2014 und durch die Übernahme der Mehrheit der Anteile an der ACCENTRO AG widerspiegelt, sind auch die im Zusammenhang mit der Übernahme von Immobilien und Immobiliengesellschaften stehenden Risiken zu erwähnen. Diese Integrations- und Übernahmerisiken werden gesondert erläutert.

#### **(1) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Risiken (Marktrisiken)**

Der ADLER-Konzern erzielt seine Umsätze nach dem Strategiewechsel in 2012 vornehmlich mit der Vermietung von Wohnimmobilien in Deutschland und verfolgt daher

die Strategie, den Bestand an Wohnimmobilien zu halten und auszubauen. Daneben werden in geringem Maße der Abverkauf entwickelter Grundstücke und die Projektentwicklung getätigt. Über die in 2014 mehrheitlich erworbene ACCENTRO werden auch Privatisierungserlöse durch den Verkauf eigener und fremder Immobilien erzielt. Konjunkturelle Risiken und Risiken der Immobilienbranche wirken sich somit unmittelbar aus.

Wegen der Belegenheit der Immobilien in Deutschland kann eine Verschlechterung der in Deutschland vorherrschenden konjunkturellen Rahmenbedingungen, z. B. im Zusammenhang mit dem Anstieg von Erwerbslosen, zu einer rückläufigen Nachfrage nach Wohnimmobilien führen und sich insofern auf das Miet- und Preisniveau auswirken. Die erhöhte Erwerbslosigkeit oder Vermögenslosigkeit (Altersarmut) kann darüber hinaus auch die Bonität der potentiellen und gegenwärtigen Mieter (Bestand) bzw. Käufer (Privatisierung) von Immobilien beeinflussen. Die Immobiliennachfrage wird außerdem durch die konjunkturelle Entwicklung, die Inflationsrate, das Ausmaß der Staatsverschuldung sowie durch die Entwicklung des Zinsniveaus in Deutschland beeinflusst. Ein hohes Zinsniveau würde Immobilieninvestitionen erschweren, da die Fremdfinanzierungskosten steigen. Ein Anstieg des Zinsniveaus würde für ADLER ferner bedeuten, dass sich Immobilienfinanzierungen verteuern.

Das **Risiko der wirtschaftlichen Entwicklung** ist das Risiko einer negativen Veränderung der allgemeinen Wirtschaftslage auf nationaler Ebene. Dies umfasst alle Branchen. Bei der Bewertung des Risikos spielen sowohl die aktuelle wirtschaftliche Lage als auch die Zukunftsaussichten für die Wirtschaftsentwicklung eine Rolle. Die Änderung der wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst eine Vielzahl für die Immobilienwirtschaft relevanter Risikofaktoren, wie zum Beispiel die Immobilienmärkte, die Finanzmärkte oder die Bewirtschaftungskosten der Immobilien (über das allgemeine Preisniveau). Mittelfristig wird auch die soziodemographische Entwicklung beeinflusst, was selbst wiederum zu einer Änderung der (regionalen) Wirtschaftslage führt. Die wirtschaftliche Entwicklung kann in begrenztem Rahmen durch die Politik beeinflusst werden. Durch den Rückgang von verfügbarem Nettoeinkommen könnte sich die Neuvermietungslage und die Leerstandsituation bei den von ADLER gehaltenen Immobilien verschlechtern und sich insoweit auf den Geschäftsverlauf negativ auswirken.

Das **Immobilienmarktrisiko** bezeichnet das Risiko durch Änderungen auf dem relevanten Immobilien-Teilmarkt. Unterscheidungskriterien sind dabei unter anderem die Region, die Nutzungsart, Kauf oder Miete, Neubau oder Bestand sowie weitere Faktoren. Änderungen ergeben sich durch eine Veränderung auf der Nachfrage- oder der Angebotsseite, die die Fläche oder die Qualität der Flächen betreffen kann. Das Immobilienmarktrisiko ist eines der zentralen Risiken in der Immobilienwirtschaft, da die Entwicklung der Mieteinnahmen und des Werts der Immobilien maßgeblich davon beeinflusst werden. Wesentliche Einflussfaktoren in Bezug auf die Immobilienmärkte sind wirtschaftliche und soziodemographische Entwicklungen, politische, steuerliche und juristische Rahmenbedingungen sowie der Standort der Immobilien. Das Preisänderungsrisiko bei Immobilien ist darüber hinaus auch ein Risiko, das sich auf die erfolgreiche Bewirtschaftung des Bestands an Wohnimmobilien und auf den Abverkauf von Immobilien auswirkt.

Das **Kapitalmarktrisiko** bezeichnet das Risiko finanzieller Verluste aufgrund der Änderung von Marktpreisen. Die Veränderung der Marktpreise wird maßgeblich beeinflusst durch die Risikoeinschätzung der Marktteilnehmer, die anhand der Volatilität gemessen werden kann. Die Volatilität ist definiert als die Standardabweichung der Veränderungen des betrachteten Parameters (z.B. Aktienkurse) und dient häufig als Risikomaß. Eine hohe Volatilität spiegelt eine hohe Risikoaversion der Marktteilnehmer wider und zeugt von Nervosität und Angst der Marktteilnehmer. In Zeiten hoher Volatilität am Aktienmarkt wird der Marktzugang zu Eigenkapital oder Fremdkapital erschwert, oder die geforderten Kapitalrenditen steigen.

Um den Marktrisiken zu begegnen, werden das geschäftliche Umfeld und die Konkurrenzsituation laufend beobachtet und analysiert. Das schließt allgemeine Trends bezüglich Raumbedarf und Ausstattung sowie Preis und Qualität ein. Durch die regionale und produktbezogene Streuung der Projekte sowie deren Anpassung an die sich verändernden Rahmenbedingungen werden die Risiken von Marktschwankungen reduziert.

## **(2) Strategische Risiken**

Strategische Risiken ergeben sich aus Strategieformulierungen und bedeuten, dass Handlungsfolgen negativ vom Erwartungswert abweichen. Als Risikoursache sind das makroökonomische Umfeld sowie die Unternehmensprozesse zu nennen. Durch ein umfangreiches strategisches Risikomanagement und eine Risikofrühaufklärung ist es möglich, die strategischen Risiken der ADLER zu steuern.

## **(3) Finanzwirtschaftliche Risiken**

Der ADLER-Konzern sieht sich durch die volumenmäßige Zunahme von verschiedenen Finanzierungsarten im Rahmen seines starken Wachstums vermehrt finanzwirtschaftlichen Risiken ausgesetzt. Um den erhöhten Anforderungen gerecht zu werden, hat sich ADLER im Bereich 'Finanzierungen' personell verstärkt, baut ein konzernübergreifendes Treasury-System auf und legt im Rahmen des Risikomanagements verstärkt den Fokus auch auf den Risikobereich der finanzwirtschaftlichen Risiken. Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen vor allem das Finanzmarktrisiko (bestehend aus dem Zinsänderungsrisiko und dem Marktpreisrisiko), das Ausfallrisiko im Bereich (Miet-) Forderungen und sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und das Liquiditätsrisiko. Im Hinblick auf die laufende Übernahme der WESTGRUND AG ist das Finanzierungsrisiko zu nennen.

Oberstes Ziel ist der Erhalt der Zahlungs- und Kapitaleistungsfähigkeit des ADLER-Konzerns. Daneben ist als bedeutendes finanzwirtschaftliches Risiko das Refinanzierungsrisiko der ADLER-Gruppe anzuführen. Dieses Risiko beinhaltet die Gefahr, nach Auslaufen der bestehenden Kreditverträge und Zinsbindungsfristen und der ausgegebenen Anleihen und Wandelschuldverschreibungen keine oder eine zu teure Refinanzierung zu erhalten.

Als wesentliche finanzwirtschaftliche Risiken hat ADLER insofern folgende finanzwirtschaftliche Risiken besonders im Fokus:

- **Finanzielle Kennzahlen (Financial Covenants)**

Zur Erfüllung der von mehreren Kreditinstituten auferlegten Kennzahlen (financial covenants) hat ADLER im aktualisierten Risikomanagement zahlreiche Kennzahlen definiert und mit einem Risikopuffer von 10% versehen. Die finanziellen Kennzahlen werden turnusmäßig und anlassbezogen überwacht. Im Rahmen des bisherigen Bankenreportings wurden die Kreditinstitute über die finanziellen Kennzahlen informiert. Zukünftig findet die interne Kontrolle über die Risikobewertung statt.

- **Marktrisiko**

Aus Marktrisiken können Ergebnis-, Eigenkapital- und Zahlungsstromschwankungen resultieren. Zur Begrenzung als Gegenmaßnahmen zu diesen Risiken hat der ADLER-Konzern verschiedene Sicherungsstrategien entwickelt, die ggf. auch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente beinhalten.

- **Zinsänderungsrisiko**

Der ADLER-Konzern unterliegt Zinsänderungsrisiken ausschließlich im Euroraum. Hierbei teilt sich das Zinsänderungsrisiko in das Marktwert-Zinsrisiko und das Cash-flow-Zinsrisiko auf. Ein Marktwert-Zinsrisiko, d. h. die mögliche Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, besteht grundsätzlich bei festverzinslichen mittel- und langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten.

ADLER finanziert ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital. Die Zinssätze für (Immobilien-) Kredite sind in Deutschland gegenwärtig auf einem sehr niedrigen Niveau. Ein allgemeiner Anstieg der Zinssätze würde daher den Finanzierungsaufwand der ADLER erhöhen und somit die Rentabilität der Immobilien verringern. Außerdem könnte ein Anstieg der Zinssätze den Verkauf der im Umlaufvermögen befindlichen Grundstücke erschweren, weil sich die Käufer höheren Finanzierungskosten ausgesetzt sehen würden.

- **Marktpreisrisiko**

Marktpreisrisiken sind Wertänderungen eines Finanzinstrumentes durch Schwankungen der Marktpreise. Da es sich bei den gehaltenen Eigenkapitalbeteiligungen um nicht börsennotierte Anteile an GmbHs handelt, deren Bewertung zu Anschaffungskosten erfolgt, ist der Konzern keinem direkten Kursrisiko ausgesetzt.

- **Forderungsausfall-Risiko**

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der originären und derivativen finanziellen Vermögenswerte zuzüglich der ausgegebenen Finanzgarantien wiedergegeben. Es existieren Hand-

lungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten höchster Bonität abgeschlossen. Der Konzern betreibt eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute beschränkt. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken.

- **Liquiditätsrisiko**

Liquiditätsrisiken bestehen in möglichen finanziellen Engpässen und dadurch verursachten erhöhten Refinanzierungskosten. ADLER schöpft ihre Liquiditätseingänge im Wesentlichen aus den Nettomieten der erworbenen Immobilienportfolios und aus dem Abverkauf der nicht mehr zum Kerngeschäft gehörenden Grundstücke, so dass ein konstanter Liquiditätszufluss aufgrund der Größe der bestehenden Portfolios noch nicht gewährleistet ist.

Aus diesem Grund schließt ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement (zukünftig: konzernweites Treasury) das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln, die Möglichkeit zur Finanzierung durch einen adäquaten Betrag an zugesagten Kreditlinien und die Fähigkeit zur Emission am Markt ein. Die Steuerung der Liquidität des ADLER-Konzerns erfolgt über ein konzernweites Cash-Management (Treasury). Ziel des Liquiditätsmanagements ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit durch einen ausreichenden Bestand an Liquiditätsreserven sowie die Optimierung des gruppeninternen Liquiditätsausgleichs.

#### **(4) Finanzierungsrisiko**

Der gegenwärtige Bestandsaufbau der Wohnimmobilien und die am 16. Februar 2015 veröffentlichte beabsichtigte Übernahme der WESTGRUND AG, Berlin, führen zu einem Finanzierungsrisiko. Eine restriktive Kreditvergabepolitik von Banken oder eine negative Entwicklung am Kapitalmarkt (Rückgang des Investitionsvolumens) würde die Geschäftsentwicklung von ADLER erheblich beeinflussen. Aus diesem Grunde arbeitet ADLER mit mehreren Kreditinstituten und privaten Investoren zusammen, um diesem Risiko zu begegnen. Darüber hinaus werden unterschiedliche Möglichkeiten der Finanzierung am Kapitalmarkt genutzt.

#### **(5) Risiken beim Ankauf von Immobilien (Investitionsrisiko)**

Der wirtschaftliche Erfolg der ADLER-Gruppe ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien für den Eigenbestand an vermieteten Wohnimmobilien beziehungsweise für den Verkauf von Wohnungen an Eigennutzer oder Kapitalanleger (Privatisierung über ACCENTRO AG) abhängig. Das Investitionsrisiko umfasst somit das Risiko, dass bauliche, rechtliche, wirtschaftliche oder sonstige Belastungen der anzukaufenden Objekte falsch eingeschätzt und/oder nicht erkannt werden. Außerdem könnten sich getroffene Annahmen in Bezug auf die Ertragspotentiale der Immobilien nachträglich teilweise oder in Gänze als nicht zutreffend herausstellen. Auch ange-



nommene Standortvorteile der Wohnungen könnten sich als Fehleinschätzung erweisen.

Diesen Ankaufsrisiken wird durch eine eingehende Prüfung der betreffenden Immobilien begegnet. Im Rahmen von Sorgfaltsprüfungen werden z.B. erwartete Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfe ermittelt und im Hinblick auf erwartete Kapitaldienstberechnungen abgeglichen.

#### **(6) Objekt- und projektspezifische Risiken (leistungswirtschaftliche Risiken)**

Objektrisiken sind Risiken, die sich auf der Ebene des einzelnen Objekts, des Portfolios oder aufgrund der Lage der Immobilien ergeben. Beim Objekt sind insbesondere Instandhaltungsversäumnisse, Bauschäden, unzureichender Brandschutz oder Mieterschäden zu erwähnen. Außerdem können Risiken aus Altlasten einschließlich Bodenbeschaffenheit oder aus Schadstoffen in Baumaterialien sowie aus Verstößen gegen baurechtliche Auflagen bzw. Anforderungen entstehen. Auf Portfolioebene können sich bzgl. Vermietbarkeit Risiken aus einer Konzentration von Bestandsimmobilien ergeben, die z.B. einen erhöhten Instandhaltungs- und Sanierungsaufwand haben. Projektspezifische Risiken können beispielsweise durch Veränderung von Bebauungsplänen und durch erhöhte Auflagen oder durch die Versagung von Baugenehmigungen entstehen.

#### **(7) Risiken bei Verkauf von Immobilien (Desinvestitions-, Absatz- und Vertriebsrisiko)**

ADLER ist zwar vorwiegend auf die Bestandshaltung und den Bestandsaufbau von Wohnimmobilien ausgerichtet, dennoch entstehen Gelegenheiten, Immobilien oder Teile von Immobilienportfolios zu veräußern. Im Rahmen der Privatisierung über die ACCENTRO AG können sich darüber hinaus Absatz- und Vertriebsrisiken ergeben.

Denkbare Risiken entstehen beispielsweise durch den Ankauf eines Immobilienportfolios, wenn in einem Immobilienportfolio z.B. Objekte miterworben werden, die keinen oder nur einen schwierigen Anschluss an eine nahliegende Management-Infrastruktur der ADLER (Asset-, Property- und Facility-Management) finden. Das Ausnutzen von Skaleneffekten innerhalb des ADLER Konzerns wäre somit nur sehr schwierig möglich und würde ggf. durch zu hohe Bewirtschaftungskosten zu einer Unrentabilität führen. Bei der Portfoliobereinigung könnten u. a. Risiken durch Verkaufsrestriktionen, wie z.B. die Portfoliofinanzierung oder durch öffentliche rechtliche Auflagen oder Förderauflagen etc., entstehen. Ein weiteres elementares Risiko ist der Verkauf „unter Wert“ in Notlagen (plötzlicher Liquiditätsbedarf).

Risiken können sich auch aus der Verletzung von Aufklärungspflichten, Fehlangaben, Garantien und gesetzlichen Haftungstatbeständen (insbesondere bei Altlasten) ergeben. Insoweit kann es auch nach dem Verkauf von Immobilien zu Risiken in Form von Schadenersatzforderungen kommen.

## **(8) Risiken der Informationstechnik (IT)**

Der ADLER-Konzern hat die IT-Anwendungen im Wesentlichen an externe Dienstleistungsunternehmen ausgelagert. Die IT-Risiken bestehen insoweit darin, dass die Dienstleister eine fehlerfreie und störungsfreie Versorgung mit IT-Diensten gar nicht, nicht rechtzeitig, nicht störungsfrei oder mit erheblichen Störungen bis hin zu einem Totalausfall gewährleisten. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die ADLER die externen IT-Dienstleister durch funktionale Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge eingebunden, deren Einhaltung permanent im Rahmen monatlicher Berichterstattung überwacht wird.

## **(9) Unternehmensspezifische Risiken**

Wesentliche unternehmensspezifische Risiken sind beispielsweise Management- und Organisationsrisiken, Informationsrisiken, Compliance-Risiken, Personalrisiken und Rechtsrisiken.

- **Management- und Organisationsrisiken**

Diese Risiken umfassen insbesondere die Unternehmensstrategie, die Managementfunktionen gemäß Unternehmensorganigramm der ADLER-Gruppe (Vorstandsstab, Service, Bestand, Privatisierung), die Organisation, die Unternehmenskultur und das Image der ADLER und abschließend das Risiko einer fehlenden Mitarbeitermotivation.

Des Weiteren entscheidet auch die Qualität der Unternehmensführung über den Erfolg der Geschäftstätigkeit und damit der einzelnen Immobilie. So werden beispielsweise die Höhe der Mieteinnahmen, der (nicht umlegbaren) Bewirtschaftungskosten sowie die Finanzierungskonditionen ebenfalls von der Qualität des Managements mitbeeinflusst.

Dieses Risiko hat seine Ursache in den einzelnen operativen Managementprozessen und ergibt sich z. B. aus mangelhafter Überwachung, Terminplanung, Kommunikation, Definition von Schnittstellen, Personal- und Ressourceneinsätzen sowie fehlender Dokumentation.

Durch Weiterbildungen der Führungskräfte wirkt die ADLER diesem Risiko entgegen.

- **Compliance-Risiken**

Compliance-Risiken entstehen vor allem durch Verstöße von Management, leitenden Mitarbeitern und Mitarbeitern, die sich nicht an die Gesetze und/oder internen Richtlinien halten und dadurch der ADLER Schaden zufügen.

Die ADLER hat im Rahmen des Risiko Management Systems auch das Compliance Management System weiterentwickelt und der Größe und Komplexität des ADLER-Konzerns entsprechend angepasst. Die Implementierung befindet sich kurz vor dem Abschluss.

Für eine angemessene Risikobewertung stellt die ADLER auf das Compliance Management System nach IDW PS 980 und nach ISO 19600 ab. Hierbei müssen Risiken identifiziert, dokumentiert und daraufhin fachlich bzw. im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit durch die Compliance-Verantwortlichen bewertet werden. Für die Umsetzung der Verantwortlichkeiten stellt ADLER auf ihre Funktionsbereiche ab: Aufsichtsrat, Vorstand, Executive Committee, Vorstandsstab, Service, Bestand und Privatisierung. Daneben werden die Compliance-Risiken in den Bereichen Investment, Desinvestment, Geldwäsche, Datenschutz und allgemeine betriebliche Risiken geführt. In jedem dieser Teilgebiete können sich spezifische Risiken ergeben.

Den Compliance-Risiken wird künftig durch ein in das Risiko Management System teilweise integriertes Compliance Management System begegnet. Kernelemente des Compliance Management Systems sind die Compliance-Kultur, die Compliance-Ziele, die Compliance-Organisation, die Compliance-Risiken, das Compliance-Programm sowie die Regelung über den Umgang mit Compliance-Verstößen und die Compliance-Kommunikation.

Die Umsetzung des Compliance Management Systems erfolgt durch die Compliance-Richtlinie, durch Compliance-Schulungen, durch Compliance-Prüfungen sowie durch eine quartalsmäßige Compliance-Berichterstattung an die Organe. Hierzu ist eine zentrale Compliance-Stelle eingerichtet worden.

- **Personalrisiken**

Die Mitarbeiter der ADLER-Gruppe sind mitentscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg. Sie stellen ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sowie Fertigkeiten in den Dienst des Konzerns. Die Risiken im Bereich des Personals sind vielfältiger Natur. Man kann Risiken bei der Einstellung, bei dem laufenden Anstellungsverhältnis und beim Ausscheiden aus dem Unternehmen unterscheiden. Im Rahmen der schnell wachsenden ADLER seien hier insbesondere die Risiken der adäquaten Personalgewinnung, des Erhalts von Anstellungsverhältnissen sowie der Sicherstellung einer ausgewogenen Personalstruktur erwähnt.

Die ADLER begegnet diesen Risiken sowohl mit nicht-monetären als auch mit finanziellen Anreizen.

- **Rechtsrisiken**

Rechtliche Risiken können vor allem in den Bereichen Kapitalmarktrecht, Gesellschaftsrecht und Immobilienrecht entstehen. Zur Bewältigung der rechtlichen Angelegenheiten und zur Vermeidung rechtlicher Risiken hat sich die ADLER personell entsprechend verstärkt.

Rechtsrisiken können zu finanziellen Verlusten führen. Sie entstehen beispielsweise durch die Nichtbeachtung rechtlicher Vorschriften und die Nichtumsetzung neuer oder geänderter Gesetze.

Es besteht zudem ein Risiko von Verlusten, die aus mangelnder oder nicht erfolgter Abstimmung der Geschäftsprozesse mit einem Vertragspartner entstehen oder aus nachteiligen Formulierungen, Inhalten oder Bedingungen resultieren. Bei dem Abschluss von Asset-Management-, Property-Management- und Facility-Management-Verträgen ist insbesondere auf einen lückenlosen, sich nicht überschneidenden Leistungsinhalt zu achten. Im Übrigen besteht allgemein das Risiko beim Abschluss von Verträgen, unwirksame Klauseln zu verwenden und hierdurch erhöhten Kosten ausgesetzt zu sein (z.B. Verlagerung des Haftungsrisikos).

Öffentlich-rechtliche Risiken sind Vorgaben, Gesetze und Auflagen in Bezug auf Immobilienbesitz und -bewirtschaftung. Es handelt sich z.B. um Denkmalschutz, Klima- und Umweltschutz oder beispielsweise Vorhaben zur Mietpreisbegrenzung, wodurch zusätzliche Verpflichtungen und Kosten für den Immobilienbesitzer entstehen.

Aus durchgeführten oder künftigen Unternehmenszusammenschlüssen können sich Risiken ergeben. Um diesen Risiken zu entgegnen, gibt der Vorstand im Einzelfall alle notwendigen Analysen und Gutachten in Auftrag, um sich über das Zielunternehmen ein umfassendes Bild zu verschaffen und Informationen zu erhalten, die er für Entscheidungen benötigt.

Der Deutsche Bundestag hat am 5. März 2015 die Einführung der sogenannten Mietpreisbremse beschlossen. Dies bedeutet auf angespannten Wohnungsmärkten, dass bei einem Mieterwechsel die neue Miete künftig höchstens zehn Prozent über dem ortsüblichen Niveau liegen darf. Die Verabschiedung dieses Gesetzentwurfes sowie die anschließende Umsetzung durch die Bundesländer und Kommunen birgt das Risiko eingeschränkter Mieterhöhungspotentiale bei Neuvermietung.

## **(10) Allgemeine Akquisitions- und Integrationsrisiken**

### **• Risiken im Zusammenhang mit der Integration der ACCENTRO AG**

ADLER hat in der Mitte des Geschäftsjahres die Übernahme der Mehrheit der Aktien an der ACCENTRO Real Estate AG vollzogen. Im Rahmen des Übernahmeprozesses sind zwei börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften zusammengekommen. Der Integrationsprozess ist noch im Gange und wird voraussichtlich bis Ende des Geschäftsjahres 2015 andauern. Allgemeine Akquisitions- und Integrationsrisiken sind denkbar und teilweise eingetreten.

Darüber hinaus erwartet ADLER jedoch erhebliche Synergieeffekte und Kosteneinsparungen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass gewisse Effekte erst später oder nicht im erwarteten Ausmaß eintreten. Die strukturelle Neuausrichtung und die veränderte Namensgebung sind bereits umgesetzt. Die im Rahmen der Übernahme erworbenen umfangreichen Bestände erfordern Neuanpassungen von Prozessen und die teilweise Neuorganisation der Verwaltung, des Managements sowie interner Strukturen.

Diese Aspekte können von den ursprünglichen Annahmen abweichen und zu einem Nichterreichen der Akquisitionsziele oder zu erhöhten Risiken führen.

- **Risiken im Zusammenhang mit der Übernahme der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, Wilhelmshaven**

Im Zusammenhang mit dem Erwerb vder Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH, Wilhelmshaven, nebst zweier Tochtergesellschaften, wurden zum 31. Januar 2015 rd. 6.750 Mieteinheiten erworben. Im Rahmen des Share-Deals wurden auch rund 100 Mitarbeiter übernommen. Trotz sorgfältiger Recherchen im Vorfeld des Erwerbs bestehen auch hier die allgemeinen Akquisitions- und Integrationsrisiken. Die Integration wird voraussichtlich einen zweijährigen Zeitraum in Anspruch nehmen und erhebliche personelle und finanzielle Mittel binden. Für eine erfolgreiche Integration ist die Zusammenführung der Belegschaften beider Unternehmen und Unternehmenskulturen notwendig. Darüber hinaus sind IT-Systeme und gemeinsame Prozesse für den integrierten Konzern aufgesetzt, jedoch noch nicht umgesetzt.

- **Risiken im Zusammenhang mit der Übernahme der WESTGRUND AG, Berlin**

Am 16. Februar 2015 hat ADLER die Entscheidung zur Abgabe eines Übernahmeangebots an die Aktionäre der WESTGRUND AG, Berlin, bekannt gegeben. Die Übernahme befindet sich in einer noch sehr frühen Phase. Mit der Übernahme wird die ADLER, gemessen an der Marktkapitalisierung, zu den zehn großen börsennotierten deutschen Wohnungsunternehmen gehören. Die Großaktionäre der WESTGRUND AG haben sich bereits unwiderruflich zur Annahme des Übernahmeangebots verpflichtet.

Durch die Übernahme und Integration können sich beispielsweise negative Auswirkungen auf die vertragliche und rechtliche Position einer der beiden Konzerne ergeben.

Ferner können bei der WESTGRUND AG vorhandene körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Verlustvorträge infolge des Beteiligungserwerbs durch ADLER ganz oder teilweise wegfallen.

Mit der Übernahme der WESTGRUND AG erwartet ADLER vielfältige Synergie- und Skaleneffekte. ADLER kann nicht ausschließen, dass die erwarteten Synergien und Skaleneffekte in einem geringeren Maße eintreten als geplant. Ferner könnten die Kosten für die Übernahme und Integration höher als erwartet sein. Das Immobilienportfolio der WESTGRUND AG könnte sich darüber hinaus anders entwickeln als ursprünglich bei der Bewertung durch ADLER angenommen.

### **6.2.3 Risikokonzentrationen**

Ein wesentlicher Anteil der Immobilien von ADLER liegt in Niedersachsen (im Wesentlichen in Wilhelmshaven und Helmstedt) sowie in Nordrhein-Westfalen (Metropolregion Rhein-Ruhr). Die wirtschaftliche Entwicklung ist daher in einem erheblichen Ausmaß von der Entwicklung des Immobilienmarktes in diesen Großräumen abhängig.

#### **6.2.4 Sonstige externe Risiko-Einflüsse**

ADLER verfügt gegenwärtig über rd. 31.000 Mieteinheiten. Nach der geplanten Übernahme der WESTGRUND AG, Berlin, werden es über 50.000 Wohneinheiten sein. Es bestehen allgemeine Einflüsse, die nicht vorhersehbar und auch kaum beherrschbar sind. Hierunter versteht ADLER die Veränderung politischer Rahmenbedingungen, soziale Einflüsse und Risiken wie z.B. Terrorakte und Naturkatastrophen. Derartige Risiken könnten sich direkt oder mittelbar auf die Wohnbestände des ADLER-Konzerns auswirken und insofern die wirtschaftliche Situation von ADLER negativ beeinflussen.

#### **6.2.5 Gesamtbild der Risikolage**

ADLER ist vielerlei Risiken ausgesetzt, die beständiger Beobachtung bedürfen. Das Gesamtbild der Risikolage, welches sich aus der Zusammenfassung der beschriebenen Risiken anhand von Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt, führt ADLER zu der Einschätzung, dass weder einzelne Risiken noch die Risiken in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdenden Charakter haben. ADLER ist überzeugt, die sich aus den oben genannten Risiken ergebenden Herausforderungen auch zukünftig erfolgreich zu meistern.

Auf das durch das Wachstum erhöhte Risiko hat ADLER durch Fortentwicklung des Risikomanagement- und Überwachungs-Systems reagiert.

Frankfurt am Main, den 18. März 2015

Axel Harloff

Vorstand

### **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Zu dem als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 (Anlage 4) erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main**, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 18. März 2015

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Jens Lingthaler  
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide  
Wirtschaftsprüfer



## **Bericht des Aufsichtsrats**

**Sehr geehrte Aktionärinnen,  
sehr geehrte Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

im zurückliegenden Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben fortlaufend wahrgenommen. Die Wahrnehmung der Aufgaben erfolgte sowohl in regelmäßigen Sitzungen als auch in Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Hierbei hat sich der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat stand auch außerhalb der Sitzungen im regelmäßigen Kontakt zur Geschäftsleitung des Unternehmens und hat sich fortgesetzt über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

## **Personelle Veränderungen**

Herr Thilo Schmid, Projektcontroller, Blotzheim/Frankreich, wurde von der Ordentlichen Hauptversammlung am 9. Mai 2014 für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 beschließt, in den Aufsichtsrat gewählt, nachdem er zunächst aufgrund des Rücktritts des Aufsichtsratsmitgliedes Ralf Preyer auf Antrag der Gesellschaft gem. § 104 Abs. 1 AktG vom zuständigen Registergericht zum 1. Februar 2014 als neues Mitglied des Aufsichtsrates bestellt worden war.

## **Sitzungen des Aufsichtsrats**

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen. Grundlage für die Sitzungen bilden schriftliche Vorstandsberichte. In diesen Berichten wurde der Aufsichtsrat sowohl über die Gesamtlage des Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften als auch über Einzelsachverhalte von größerer Bedeutung informiert. Der Gang der Geschäfte, die Lage, die Rentabilität und die Liquidität der Gesellschaft sowie die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung bildeten ebenso Schwerpunkte der Beratungen wie die Lage der Tochtergesellschaften des Konzerns.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen statt, und zwar am 26. März, 9. Mai, 29. August, 15. Oktober, 11. Dezember und 23. Dezember. Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil.

Vor dem Hintergrund, dass der Aufsichtsrat der Gesellschaft satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, sind keine Ausschüsse gebildet worden. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

Demgemäß wurden alle an den Aufsichtsrat herangetragenen Sachverhalte von der Gesamtheit des Aufsichtsrats beraten und entschieden. Hierbei stimmte der Aufsichtsrat den vorlagepflichtigen Geschäften und Vorgängen nach sachgemäßer Beurteilung zu.

Darüber hinaus unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten über den Gang und die Lage der Geschäfte, die Rentabilität und die Liquidität der Gesellschaft sowie über die verfolgte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung.

### **Tätigkeitsschwerpunkte**

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen regelmäßigen Sitzungen schwerpunktmäßig mit der grundsätzlichen Geschäftspolitik sowie im Besonderen mit den An- und Verkäufen von Immobilien durch die Gesellschaft befasst. Hierbei wurden vor allem Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage behandelt. Controlling und Liquiditätsplanung gehörten des Weiteren ebenso wie das Risikomanagement zu den zentralen Themen der Aufsichtsrats-tätigkeit. Einen besonderen Schwerpunkt nahmen zudem die Portfolioankäufe und deren Refinanzierung ein.

### **Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK)**

Der Vorstand vertritt gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Auffassung, dass der DCGK international und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung enthält, die zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften dienen.

Die Umsetzung der Leitlinien für die ADLER Real Estate AG war bereits im Geschäftsjahr 2002 durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen worden. Die Umsetzung erfolgte und erfolgt bis auf wenige Ausnahmen. Soweit von den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils gültigen Form abgewichen wurde, wurde dieses in der ‚Entsprechenserklärung‘ gemäß § 161 AktG erläutert und in der jeweils gültigen Fassung dauerhaft auf der Homepage der ADLER unter „Investor Relations“ veröffentlicht.

Die Entsprechenserklärung wird zusammen mit dem Jahresabschluss und Lagebericht sowie den übrigen offenzulegenden Unterlagen im Bundesanzeiger bekannt gemacht und zum Unternehmensregister eingereicht.

### **Jahres- und Konzernabschluss 2014**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der ADLER Real Estate AG sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2014 sind von dem in der Hauptversammlung vom 9. Mai 2014 gewählten Abschlussprüfer, der Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss (HGB), der Konzernabschluss (IFRS) einschließlich Lagebericht und Konzernlagebericht, die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden ebenso wie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Bilanzsitzung am 19. März 2015 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten, insbesondere die Fragen zur Bewertung des Umlauf- und Anlagevermögens, beraten und eingehend erörtert. Der Abschlussprüfer berichtete im Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, der Lageberichte für die AG und den Konzern stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließendem Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 19. März 2015 billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns an.

### **Abhängigkeitsbericht 2014**

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts gemäß § 312 AktG erhoben.

Der Abschlussprüfer hat bei seiner Prüfung dieses Berichts keine Beanstandungen vorgenommen; das Prüfungsergebnis deckt sich mit den Feststellungen des Aufsichtsrats. Die Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat dazu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren.“

**Mitglieder des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG aus Vertretern der Anteilseigner zusammen.

Hamburg, im März 2015

Dr. Dirk Hoffmann

Der Aufsichtsratsvorsitzende