

Q3

2013



**KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS**

<b>In EUR</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Eigenkapital	81.093.569	26.449.220
Gezeichnetes Kapital	16.501.048	15.000.000
Bilanzsumme	357.700.307	43.764.644

<b>In EUR</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
<b>Kennzahlen</b>		
Summe der betrieblichen Erträge	57.750.752	1.074.263
EBIT	59.132.004	-690.337
Periodenergebnis	42.189.883	-1.222.265
Ergebnis je Aktie unverwässert	2,70	-0,08
Ergebnis je Aktie verwässert	2,43	-0,08
Mitarbeiter	11	7

**INHALT**

- 4 Konzern-Zwischenlagebericht für Die ersten neun Monate 2013
- 8 Konzernbilanz (IFRS) zum 30. September 2013
- 10 Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. September 2013
- 11 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. September 2013
- 12 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. September 2013
- 13 Erläuterungen zum Zwischenabschluss zum 30. September 2013
- 16 Aktionärsstruktur
- 17 Finanzkommunikation
- 18 Versicherung der Gesetzlichen Vertreter
- 19 Rechtlicher Hinweis
- 20 Finanzkalender und Impressum

## KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN NEUN MONATE 2013

### Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem wir im ersten Halbjahr 2013 große Weichenstellungen für die künftige Entwicklung der ADLER Real Estate AG vornehmen konnten, haben wir das Sommerquartal zur Konsolidierung des kräftigen Wachstums genutzt. Unsere Investitionsprojekte wurden abgeschlossen und integriert sowie ein Anfang Mai akquiriertes Portfolio mit Wohnimmobilien gemeinsam mit einem Partnerunternehmen final übernommen. Die sehr gute Entwicklung der Ertragslage konnte auch im dritten Quartal 2013 fortgesetzt werden.

### Konjunktur und Immobilienmärkte

Die Rahmenbedingungen an den Finanz- und Immobilienmärkten haben sich für ADLER im ersten Halbjahr und auch im Folgequartal positiv entwickelt. Die Notenbanken haben ihre Politik des billigen Geldes erneut bestätigt, obwohl die konjunkturelle Entwicklung sowohl in den USA als auch in Europa leicht aufwärts gerichtet ist. So zeigte das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) für das dritte Quartal ein Wachstum der deutschen Wirtschaft von gut 0,2 Prozent gegenüber dem zweiten Quartal an. Für das laufende vierte Quartal erwarten die Konjunkturforscher sogar eine leichte Beschleunigung. Die Konjunktur nimmt weltweit etwas Fahrt auf, insbesondere in den USA, und im Euroraum zeichnet sich laut DIW Berlin das Ende der Rezession ab.

Die Europäische Notenbank (EZB) hat die Refinanzierungsbasis für Banken im November mit Senkung des Leitzinses mit nur noch 0,25 Prozent auf einen historischen Tiefstand geführt.

Wesentliche Gründe für die Maßnahme sind die unerwartet niedrige Inflationsrate sowie Befürchtungen um eine beginnende Deflation. Dem will die EZB mit dem Signal auf eine weitere günstige Zinsentwicklung entgegenwirken und so erreichen, dass insbesondere die Konsumkonjunktur stärker anspringt.

Die niedrigen Zinsen bedeuten auch eine weiterhin sehr günstige Ausgangsposition für Investments in Immobilien, insbesondere in Anlagen, die kontinuierlich Mieteinnahmen erzielen. Entsprechend hoch sind die Investitionsvolumina. In den ersten drei Quartalen 2013 wurden nach einer Analyse des Immobilienberatungsunternehmens CBRE in Deutschland Wohnungspakete und Wohnanlagen ab einer Größenordnung von 50 Wohneinheiten mit einem Transaktionsvolumen von EUR 8,21 Mrd. verkauft. Das sind zwar fünf Prozent weniger als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres, jedoch genauso viel wie in den Jahren 2010 und 2011 zusammen. Den aktuellen Rückgang erklärt CBRE zudem mit einem zu geringen Angebot, dem eine weiterhin hohe Nachfrage gegenüberstehe.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten hat im dritten Quartal in den Spitzenlagen der Ballungsräume vorerst einen Zenit erreicht. Nach Jahren enormen Anstiegs erwarten viele Maklerunternehmen zumindest in den Toplagen vorerst keine weiteren Erhöhungen. Insgesamt hält der Trend steigender Mieten dagegen an. So sind nach Ermittlungen des Immobilienverbands Deutschland (IVD) die Mieten in der Neuvermietung von Wohnungen in den zurückliegenden zwölf Monaten (gerechnet seit Ende September 2012) bundesweit um 2,8 Prozent gestiegen. Da zunehmend Mietinteressenten in die Randlagen der Ballungs-

**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN NEUN MONATE 2013**

räume ausweichen, um dort noch vergleichsweise günstigen Wohnraum zu erhalten, ziehen auch in diesen B-Lagen die Preise an.

**Entwicklung der ADLER Real Estate AG**

Die ADLER Real Estate hat in diesem Jahr große Schritte unternommen, um zu einem Unternehmen mit einem bedeutenden Wohnimmobilienbestand in Deutschland zu werden. Genügend Angebote an Wohnungsportfolien, die den Ankaufskriterien von ADLER entsprechen, sowie anhaltend günstige Refinanzierungsmöglichkeiten und ein hohes Interesse unter Investoren, sich an den Kapitalmaßnahmen des Unternehmens zu beteiligen, haben eine sehr positive Entwicklung des Unternehmens und auch seiner Ertragslage bewirkt. Auch die weiteren Kapitalmaßnahmen konnten erfolgreich umgesetzt werden.

Anfang September 2013 hat ADLER erstmals wieder das Grundkapital erhöhen können. Unter teilweiser Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals konnten 1,5 Mio. neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils 1,00 Euro ausgegeben und damit das Grundkapital um 10 Prozent auf 16,5 Mio. Euro erhöht werden. Die neuen Aktien wurden von einem institutionellen Investor gezeichnet. Der Ausgabepreis betrug 2,40 Euro und lag damit über dem am Tag der Ausgabe aktuellen Börsenkurs.

Nach dem Ende des Berichtsquartals realisierte ADLER eine weitere Kapitalmaßnahme. Auf Grundlage der Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Oktober 2013 wurde am 25. Oktober 2013 eine Wandelschuldver-

schreibung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 11,25 Mio., eingeteilt in bis zu Stück 3.000.000 Teilschuldverschreibungen, begeben. Der Ausgabebetrag je Teilschuldverschreibung beträgt EUR 3,75 und entspricht dem Nennbetrag und dem anfänglichen Wandlungspreis. Die Verzinsung beträgt 6,00 Prozent p. a.

Insgesamt hat ADLER damit fünf Kapitalmaßnahmen im laufenden Jahr umgesetzt. Am 18. März des Jahres konnte eine Anleihe mit einem Kupon von 8,75 Prozent p.a. über die Laufzeit von fünf Jahren im Volumen von EUR 20 Mio. problemlos im Markt platziert werden. Die große Nachfrage insbesondere von institutionellen Anlegern wurde genutzt, um die Anleihe im April auf dem Wege einer Privatplatzierung um EUR 15 Mio. aufzustocken.

Im Juni wurden fünf Millionen Stück Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. begeben. Der Ausgabebetrag je Schuldverschreibung betrug zwei Euro und entspricht dem Nennbetrag und dem anfänglichen Wandlungsbetrag. Die Wandelanleihe wird mit 6,0 Prozent p.a. verzinst. Aktionäre waren im Rahmen des gesetzlichen Bezugsrechts berechtigt, entsprechend dem Bezugsverhältnis von 17:6, für jeweils siebzehn Aktien sechs Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 2,00 zu beziehen.

Die insgesamt rund 60 Mio. eingeworbenen Mittel dienen der Refinanzierung der wesentlich im ersten Halbjahr übernommenen Wohnimmobilienportfolien sowie von weiteren anstehenden Akquisitionen. Das Sommerquartal hat ADLER genutzt, um die Akquisitionen der ersten sechs Monate zu integrieren und zu verarbeiten. Das bereits An-

## KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN NEUN MONATE 2013

fang Mai des Jahres gesicherte Wohnimmobilienportfolio mit 2.183 Wohnimmobilien und 55 Gewerbeeinheiten konnte ADLER gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner in den Bestand übernehmen. Ein Teil des Portfolios mit rund 900 Wohneinheiten wurde zeitgleich gewinnbringend weiterveräußert. Die im Bestand verbliebenen Objekte des Portfolios liegen schwerpunktmäßig in Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Berlin und im Saarland.

Alle Wohnimmobilienportfolien, die ADLER übernommen oder an denen sich das Unternehmen beteiligt hat, erwirtschaften nach Abzug der Finanzierungs-, Verwaltungs- und laufenden Instandhaltungskosten einen positiven Cash Flow, der nachhaltig zur Ertragsentwicklung von ADLER beiträgt.

### Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Entwicklung der Ertrags- und Vermögenslage in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2013 ist deutlich durch die Neuinvestitionen geprägt. Am signifikantesten hat sich im Berichtszeitraum die Erst- bzw. Neubewertung der übernommenen Beteiligungen ausgewirkt, die nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS zu bilanzieren sind. Die verkehrswertgerechte ("Fair Value") Bewertung der mehrheitlich übernommenen Immobilien oder Investment Properties, die im Konzern konsolidiert werden, führte bereits im ersten Halbjahr zu einer deutlichen Erhöhung der übernommenen Werte um insgesamt EUR 47,4 Mio. Im dritten Quartal wurde eine minderheitliche Beteiligung an einem Wohnimmobilienportfolio übernommen. Diese assoziierte Beteiligung wurde at equity bewertet, was zu einem positiven Effekt von EUR 9,0 Mio. für die Ertragslage führte. Die

Einmaleffekte in allen neun Monaten summieren sich damit auf rund EUR 56,4 Mio., darauf entfallende latente Steuern werden mit latenten Steuererträgen saldiert, sodass ein latenter Steuerertrag in Höhe von EUR 12,3 Mio. besteht.

Neben diesen Effekten wirkte sich der Verkauf des Objekts in der Rankestraße in Berlin aus. Dieses Objekt konnte nach Übernahme im Sommer 2012 bereits nach acht Monaten mit einem hohen Wertgewinn wieder veräußert werden. Ferner konnten aus Altbeständen in Moosburg an der Isar sowie in Dallgow-Döberitz und in Großbeeren bei Berlin weitere Grundstücksparzellen verkauft werden. Die übrigen Altbestände werden weiter entwickelt und planmäßig, z.B. bei Erreichen von Baurecht, veräußert.

Der Konzernumsatz erhöhte sich auf EUR 11,1 Mio. (Vorjahresvergleichszeitraum: EUR 3,1 Mio.) und spiegelt die Ausweitung der Geschäftstätigkeit wider. Neben den Erlösen aus den Verkäufen sind bereits die Mieteinnahmen aus den im Jahresverlauf mehrheitlich übernommenen Wohnimmobilienportfolien enthalten. Der deutlich höhere Materialaufwand von EUR 5,79 Mio. (Vorjahresvergleichszeitraum: EUR 0,52 Mio.) resultiert hauptsächlich aus umlegbaren und nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten der Wohnimmobilien. Insgesamt ergibt die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns per Ende September 2013 ein deutlich auf EUR 42,19 Mio. (Vorjahresvergleichszeitraum: EUR minus 1,22 Mio.) erhöhtes Konzernergebnis. Die signifikante Ergebnissteigerung führte zu einer Steigerung des Eigenkapitals auf EUR 81,1 Mio. per Ende September 2013. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 22,7 Prozent bezogen auf die Bilanzsumme, die sich aufgrund der Investitionstätigkeit zum Stichtag auf EUR 357,8 Mio. (Ende 2012: EUR 43,8 Mio.) erhöhte.

## KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DIE ERSTEN NEUN MONATE 2013

### Risikobericht

Der ADLER-Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das auf die derzeitige Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten ist. Dem Vorstand der ADLER Real Estate wurden auch im Berichtszeitraum und darüber hinaus bis zur Fertigstellung dieses Berichts keine Risiken bekannt, die gegenwärtig oder zukünftig den Bestand der ADLER Real Estate gefährden. Die im Risikobericht des Geschäftsberichtes 2012 veröffentlichten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### Mitarbeiter

Die ADLER Real Estate AG beschäftigt als Konzernholding außer dem Vorstand keine Mitarbeiter. Die Büroorganisation und die Bearbeitung der operativen Aufgaben erfolgen im Konzern weitgehend über die 100%ige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH, die zum Ende des dritten Quartals 2013 über elf Mitarbeiter verfügte. Die Mitarbeiter dieser Gesellschaft werden flexibel und fachbezogen in den jeweiligen Projektgesellschaften eingesetzt. Daneben beschäftigt die ADLER Real Estate AG inzwischen in einigen ihrer Objektgesellschaften der neu erworbenen Wohnimmobilienportfolios insgesamt sieben Teilzeit- und Vollzeitkräfte.

### Chancen und Prognosebericht

ADLER Real Estate hat im bisherigen Jahresverlauf 2013 erhebliche Schritte unternommen, um einen bedeutenden Wohnungsbestand in Deutschland aufzubauen. Im Oktober beteiligte

sich die ADLER Real Estate mehrheitlich an weiteren drei Wohnimmobilienportfolios. Die drei Immobilienbesitzgesellschaften halten zusammen 1.769 Wohnungen sowie 137 Gewerbeflächen mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 113.526 Quadratmetern. Die Liegenschaften der Portfolios sind verteilt auf die sechs Bundesländer Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Thüringen, Nordrhein-Westfalen sowie Rheinland-Pfalz. Die meisten Wohnungen befinden sich in Rostock, Düsseldorf, Dresden, Leipzig, Kiel, Hagen und Lübeck. Insgesamt ist die ADLER Real Estate damit an einem Portfolio aus rund 9.000 Wohneinheiten mit einem Gesamtvolumen von etwa EUR 500 Mio. beteiligt. Mit den Investitionen wurde die Grundlage für eine nachhaltige Ertragsentwicklung geschaffen, die sich auf eine weitgehend gesicherte Einnahme durch Mieten stützen kann. Neben dem Aufbau des Wohnimmobilienportfolios wird ADLER sich weiterhin von noch vorhandenen Altbeständen trennen, wodurch sich zusätzliche Einmalträge ergeben können. Der weitere Auf- und Ausbau des Wohnimmobilienbestands wird fortgesetzt, so dass in diesem Zusammenhang auch fortlaufend zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten geprüft werden.

Für das Gesamtjahr 2013 kann eine weiter steigende Ertragsentwicklung und voraussichtlich das beste Ergebnis von ADLER seit Aufnahme der Immobilienaktivitäten im Jahr 1999 prognostiziert werden.

Axel Harloff

Vorstand

**KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. September 2013****KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. SEPTEMBER 2013**

In EUR	30.09.2013	31.12.2012
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>324.500.266,01</b>	<b>20.627.770,09</b>
Immaterielle Vermögenswerte	5.265,60	0,00
Sachanlagen	44.149,72	43.445,80
Investment Properties	306.401.335,22	14.450.000,00
Beteiligungen	42.513,01	0,00
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	4.888.572,27	1.579.410,22
Anteile an assoziierten Unternehmen	12.629.766,28	3.672.468,01
Latente Steueransprüche	488.663,91	882.446,06
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>33.260.040,68</b>	<b>23.136.873,96</b>
Vorräte	18.892.111,66	19.559.156,33
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.949.490,31	2.206.001,32
Ertragsteueransprüche	18.259,54	13.468,71
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	4.751.986,00	273.770,61
Zahlungsmittel	6.648.193,17	1.084.476,99
<b>Aktiva</b>	<b>357.760.306,69</b>	<b>43.764.644,05</b>



**KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2013****KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. SEPTEMBER 2013**

In EUR	30.09.2013	31.12.2012
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>	<b>81.093.568,71</b>	<b>26.449.220,20</b>
Grundkapital	16.501.048,00	15.000.000,00
Eigene Anteile	0,00	-810.099,00
	16.501.048,00	14.189.901,00
Kapitalrücklage	12.053.260,76	8.255.298,15
Gewinnrücklagen	173.348,67	173.348,67
Währungsumrechnungsrücklage	-36.463,44	-10.830,99
Bilanzgewinn	43.111.779,00	3.723.548,55
Anteile Minderheiten	9.290.595,72	117.954,82
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>267.520.567,50</b>	<b>10.557.336,47</b>
Pensionsrückstellungen	821.222,99	826.013,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	12.202.282,15	366.410,40
Sonstige Rückstellungen	55.984,91	70.345,81
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	8.863.551,98	0,00
Verbindlichkeiten aus Anleihen	33.202.599,97	0,00
Finanzschulden	193.786.398,32	9.294.567,26
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	18.588.527,18	0,00
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>9.146.170,48</b>	<b>6.758.087,38</b>
Sonstige Rückstellungen	237.214,16	235.725,43
Ertragsteuerschulden	345.783,56	351.353,61
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	6.576,76	0,00
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.518.664,39	0,00
Finanzschulden	3.999.409,51	4.975.587,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.952.188,78	723.766,31
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.086.333,32	471.654,21
<b>Passiva</b>	<b>357.760.306,69</b>	<b>43.764.644,05</b>

**KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2013****KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS)  
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2013**

<b>In EUR</b>	<b>01.01. - 30.09.2013</b>	<b>01.01.- 30.09.2012</b>
Umsatzerlöse	11.046.652,35	3.091.741,40
Bestandsveränderungen	-717.976,67	-2.062.381,63
Sonstige betriebliche Erträge	33.725,17	44.903,47
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	47.388.351,58	0,00
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>57.750.752,43</b>	<b>1.074.263,24</b>
Materialaufwand	-5.785.794,77	-520.975,52
Personalaufwand	-764.761,19	-534.019,44
Abschreibungen und Wertminderungen	-2.271,60	-20.135,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-855.299,21	-676.516,43
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	8.789.378,68	-12.953,36
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>59.132.004,34</b>	<b>-690.337,23</b>
Zinserträge	470.602,77	453.697,90
Finanzierungsaufwand	-5.093.626,63	-572.165,48
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>54.508.980,48</b>	<b>-808.804,81</b>
Ertragsteuern	-12.319.097,50	-413.459,82
<b>Konzernergebnis</b>	<b>42.189.882,98</b>	<b>-1.222.264,63</b>
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-25.632,45	-2.375,98
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>42.164.250,53</b>	<b>-1.224.640,61</b>
<b>vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	39.388.230,46	-1.222.241,80
Minderheiten	2.801.652,52	-22,83
<b>vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	39.362.598,01	-1.224.617,78
Minderheiten	2.801.652,52	-22,83
Ergebnis je Aktie unverwässert	2,70	-0,08
Ergebnis je Aktie verwässert	2,43	-0,08

**KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2013**  
**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM**  
**1. JANUAR 2013 BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2013**

In EUR	01.01. - 30.09.2013	01.01. - 30.09.2012
Betriebsergebnis	59.132.004	-690.337
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.272	20.136
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/ Aufwendungen	-56.176.271	8.775
- Abnahme von Rückstellungen	-44.776	-172.550
Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer		
-/+ Aktiva, die nicht der aus Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	593.039	1.812.471
Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer		
-/+ Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-844.349	-385.502
+ Zinseinzahlungen	22.256	11.733
- Zinsauszahlungen	-659.728	-217.751
-/+ Steuerzahlungen	-1.470	-5.305
<b>= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.022.977</b>	<b>381.671</b>
-/+ Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-88.197.260	-635.400
-/+ Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	2.418.119	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.514	-230.857
- Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von Investment Properties	-339.620	0
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-3.730.000	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.394.110	-72.294
<b>= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-93.249.385</b>	<b>-938.551</b>
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	3.600.000	0
-/+ Sonstige Veränderung im Eigenkapital die nicht zahlungswirksam sind	-51.386	0
- Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	0	-972.309
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen	10.000.000	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	35.000.000	0
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	-2.342.916	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen gegenüber Dritten	18.438.528	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	32.401.521	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-255.622	-1.064.203
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>96.790.124</b>	<b>-2.036.512</b>
<i>Überleitung zur Bilanz</i>		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>1.084.477</b>	<b>4.483.340</b>
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	2.022.977	381.671
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-93.249.385	-938.551
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit	96.790.124	-2.036.512
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	0	11.306
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>6.648.193</b>	<b>1.901.253</b>

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2013**  
**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (IFRS)**  
**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2013**

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Währungsumrechnungsrücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutterunternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minderheiten	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2012</b>	<b>15.000</b>	<b>-72</b>	<b>7.715</b>	<b>173</b>	<b>17</b>	<b>3.300</b>	<b>26.133</b>	<b>0</b>	<b>26.133</b>
Gesamtergebnis	0	0	0	0	-3	-1.222	-1.225	0	-1.225
Anteile Minderheitengesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	92	92
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung aus Wandelanleihe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	-773	558	0	0	0	-215	0	-215
Ausgabe eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe Wandelanleihe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stand zum 30.09.2012</b>	<b>15.000</b>	<b>-845</b>	<b>8.273</b>	<b>173</b>	<b>14</b>	<b>2.078</b>	<b>24.693</b>	<b>92</b>	<b>24.785</b>
<b>Stand zum 01.01.2013</b>	<b>15.000</b>	<b>-810</b>	<b>8.255</b>	<b>173</b>	<b>-10</b>	<b>3.723</b>	<b>26.331</b>	<b>118</b>	<b>26.449</b>
Gesamtergebnis	0	0	0	0	-26	39.388	39.362	2.802	42.164
Anteile Minderheitengesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	6.371	6.371
Kapitalerhöhung gegen Bareinlage	1.500	0	2.100	0	0	0	3.600	0	3.600
Kapitalerhöhung aus Wandelanleihe	1	0	1	0	0	0	2	0	2
Erwerb eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe eigener Anteile	0	810	885	0	0	0	1.695	0	1695
Ausgabe Wandelanleihe	0	0	812	0	0	0	812	0	812
<b>Stand zum 30.09.2013</b>	<b>16.501</b>	<b>0</b>	<b>12.053</b>	<b>173</b>	<b>-36</b>	<b>43.111</b>	<b>71.802</b>	<b>9.291</b>	<b>81.093</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2013

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Zwischenabschluss zum 30. September 2013 wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2012 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2012 vorgenommen worden. Der vorliegende Zwischenabschluss der Gruppe entspricht den Regeln zur Zwischenberichterstattung des IAS 34.

### Konsolidierungskreis

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

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

Im Rahmen des Erwerbs von vier Wohnimmobilien haltenden Unternehmen mit insgesamt 9.000 Wohnungen im Geschäftsjahr 2013 erhöhte sich die Bilanzsumme zum 30. September 2013 auf 357,8 Mio. EUR. Durch den Zukauf und die Fair Value Bewertung der Neuerwerbe erhöhte sich die Bilanzposition Investment Properties von EUR 14,5 Mio. auf EUR 306,4 Mio. Der Zahlungsmittelbestand zum Bilanzstichtag betrug EUR 6,6 Mio. gegenüber EUR 1,1 Mio. zum

Vorjahresende.

Die herausgegebenen Unternehmensanleihen von EUR 35,0 Mio. wurden mit dem Verfügungsbetrag angesetzt. Der im Eigenkapital auszuweisende Anteil der Wandelanleihe beträgt EUR 0,8 Mio. die Wandelanleihe selbst wurden bis 30. September 2013 EUR 9,6 Mio. vereinnahmt. Zum Stichtag waren 1.048 Anleihescheine gewandelt worden.

Im Rahmen einer Kapitalerhöhung wurde unter teilweiser Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals 1,5 Mio. neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils 1,00 Euro ausgegeben und damit das Grundkapital um 10 Prozent auf 16,5 Mio. Euro erhöht. Die neuen Aktien wurden von einem institutionellen Investor gezeichnet. Der Ausgabepreis betrug 2,40 Euro und lag damit über dem am Tag der Ausgabe aktuellen Börsenkurs. Der den Nennbetrag übersteigende Betrag wurde abzüglich der Emissionskosten in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Umsatzerlöse im Konzern der ADLER Real Estate AG beliefen sich in den ersten neun Monaten auf insgesamt EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,1 Mio.). Der Verkauf von Wohnungsbaugrundstücken sank auf EUR 1,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: EUR 2,7 Mio.). Die Erlöse bei Mieten, Pachten und Nebenkosten stiegen durch das erworbene Neugeschäft auf EUR 9,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) Die Erträge aus der Fair-Value Anpassung auf Investment Properties betragen EUR 47,4 Mio. (Vorjahr 0). Die Werteschätzungen wurden durch Gutachten unabhängiger Sachverständiger gestützt. Der Erwerb

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2013

der neuen Portfolios erfolgte zu einem Preis unter dem Marktwert der einzelnen Vermögenswerte und Schulden. Portfolios der erworbenen Größenordnung werden üblicherweise mit entsprechenden Paketabschlüssen gehandelt.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen beträgt im Berichtszeitraum EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: -0,01) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung und der erstmaligen Erfassung der Ende August erworbenen Minderheitsbeteiligung an einem Immobilienportfolio.

Die den Fair-Value Anpassungen entsprechenden latenten Steuern sowie latente Steuern auf Verlustvorträge wurden unter Ertragssteuern erfasst, die insgesamt EUR 12,3 Mio. (Vorjahr EUR 0,4 Mio.) betragen. Der Finanzierungsaufwand ist entsprechend dem größeren Finanzierungsvolumen auf EUR 5,1 Mio. (Vorjahr EUR 0,6 Mio.) gestiegen.

Im Berichtszeitraum wurde, vornehmlich aus den Erträgen aus der Fair-Value Bewertung der Investment Properties resultierend ein Betriebsergebnis (EBIT) von EUR 59,1 Mio. erzielt.

Der Cash Flow der Gesellschaft war in den ersten neun Monaten im Wesentlichen durch den Ankauf von Wohnimmobilien und deren Finanzierung bzw. Refinanzierung und der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung sowie zweier Unternehmensanleihen geprägt.

Das Ergebnis der Berichtsperiode ist von saisonalen Schwankungen unbeeinflusst. Zum Stichtag 30. September 2013 waren im ADLER Konzern elf Mitarbeiter in der Verwaltung (Vorjahr: 9) beschäftigt. Daneben beschäftigt der ADLER Konzern inzwischen in einigen seiner Objektgesellschaften der neu erworbenen Wohnimmobili-

enportfolios insgesamt sieben Teilzeit- und Vollzeitkräfte.

### Segmentbericht (IFRS) zum 30. September 2013

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

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2013

**Segmentbericht (IFRS) zum 30. September 2013**

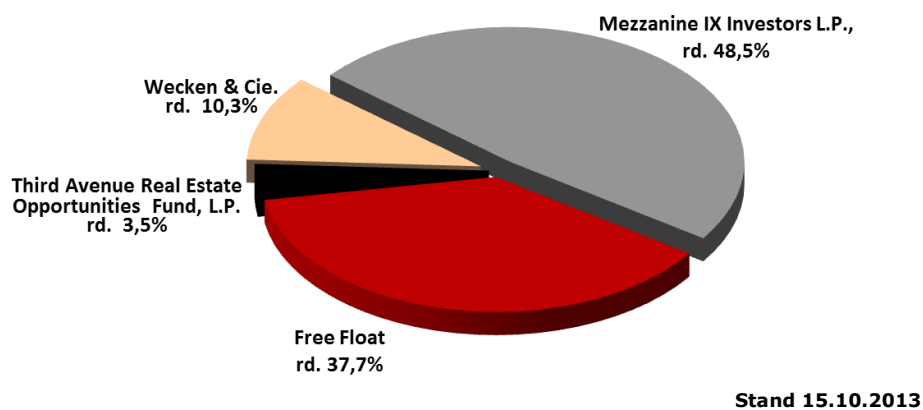
<b>Segment</b>	<b>Real Estate</b>	<b>Real Estate</b>
<b>In EUR</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
<b>Segmentumsätze mit fremden Dritten</b>	<b>11.046.652,35</b>	<b>3.091.741,40</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>59.132.004,34</b>	<b>-690.337,23</b>
davon at Equity-Ergebnis	8.789.378,68	-12.953,36
<i>Enthalten im Segmentergebnis:</i>		
Planmäßige Abschreibungen	-2.271,60	-20.135,72
Sonstige Abschreibungen	0,00	0,00
Summe der Abschreibungen	-2.271,60	-20.135,72
<i>Nicht enthalten im Segmentergebnis:</i>		
Zinserträge	470.602,77	453.697,90
Finanzierungsaufwand	-5.093.626,63	-572.165,48
Ertragsteuern	-12.319.097,50	-413.459,82
<b>In EUR</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>357.760.306,69</b>	<b>32.163.119,47</b>
At Equity-Buchwerte	12.629.766,28	3.747.451,08
Zugänge zum langfristigen Vermögen (Ohne Finanzinstrumente und latente Steuern)	251.687.739,72	984,00
<b>Segmentsschulden</b>	<b>276.666.737,98</b>	<b>6.900.968,92</b>

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

### Aktionärsstruktur

Durch neue Mehrheitsverhältnisse bei der Mezzanine IX Investors L.P. hatte sich 2012 die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG verändert. Aufgrund der Kapitalerhöhung, die allein durch den neuen Aktionär Wecken & Cie. gezeichnet wurde, hat sich der Anteil der Mezzanine IX Investors L.P. nunmehr auf rund 48,5 Prozent verringert. Wecken & Cie. hält damit aktuell rund 10,3 Prozent. Die Anteile der Third Avenue Real Estate Opportunities Fund, L.P. beliefen sich seit dem 27. Juni 2013 zunächst auf rd. 4,7% und verringerten sich im Zuge der Kapitalerhöhung auf rund 3,5 Prozent.

Im Free Float befinden sich derzeit rd. 37,7 Prozent der Aktien. Der Anteil der eigenen Aktien der Gesellschaft hat sich zwischenzeitlich auf Null reduziert, da diese im Rahmen der Portfolioankäufe als Teil des Kaufpreises zum Einsatz kamen.

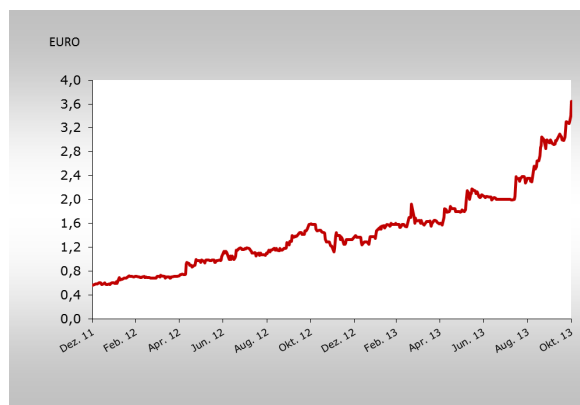




## FINANZKOMMUNIKATION

### Finanzkommunikation

Die Aktien der ADLER Real Estate AG wurden am 4. September 2013 zum Handel im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen. Entsprechend des Bescheids der Deutschen Börse AG wechselte das Unternehmen damit in den höchsten Transparenzlevel börsennotierter Unternehmen und hat auch entsprechend seine Finanzkommunikation erweitert. Neben der regelmäßigen Erstellung von Quartalsberichten in Deutsch und Englisch werden zusätzlich Kapitalmarktkonferenzen besucht sowie Kontakte zu Investoren und deren Vertretern gesucht und gepflegt. Hierdurch öffnet sich das Unternehmen einem breiteren und internationaleren Investorenkreis. Auf der Homepage der ADLER Real Estate unter [www.adler-ag.com](http://www.adler-ag.com) werden aktuelle Unternehmensmeldungen und weitergehende Informationen zeitnah veröffentlicht.



Aktienkurs der ADLER Aktie von 1. Januar 2012 bis 30. Oktober 2013

Name	ADLER Real Estate AG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt/Main HRB 7287
WKN	500 800
ISIN	DE005008007
Börsenkürzel Reuters	ADL ADLG.DE
Branche	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt
Indices	CDAX, General Standard Index, DIMAX
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Designated Sponsors	Close Brothers Seydler Bank AG
Gezeichnetes Kapital	rd. € 16,5 Mio., aufgeteilt in rd. 16,5 Mio. Stückaktien mit je einem Stimmrecht pro Aktie

**VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER****Erklärung gemäß § 37y Nr. 1 WpHG**

"Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 37w WpHG der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind."

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft  
Frankfurt am Main, 15. November 2013

Axel Harloff

## RECHTLICHER HINWEIS

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

**FINANZKALENDER UND IMPRESSUM****Finanzkalender**

April 2014  
Geschäftsbericht 2013

August 2014  
Halbjahresbericht 2014

Mai 2014  
Zwischenbericht 1. Quartal 2014

November 2014  
Zwischenbericht 3.Quartal 2014

**Impressum****Herausgeber**

---

ADLER Real Estate AG  
Neuer Wall 77  
20354 Hamburg  
[www.adler-ag.com](http://www.adler-ag.com)

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

Registergericht: Frankfurt am Main  
HRB 72 87

**Vorstand**

Axel Harloff

**Aufsichtsrat**

Dr. Dirk Hoffmann, Berlin (Vorsitzender)  
Ralf Preyer, Bratislava/ Slowakei (stv. Vorsitzender)  
Thomas Katzuba von Urbisch, Monte Carlo/ Monaco

**Investor Relations**

Christian Hillermann  
hillermann Consulting  
[c.hillermann@adler-ag.com](mailto:c.hillermann@adler-ag.com)

**Presse**

Jörg Bretschneider  
german communications dbk ag  
[bretschneider@german-communications.com](mailto:bretschneider@german-communications.com)