

ADLER REAL ESTATE



Q1/2016



Zwischenbericht
zum 31. März 2016

Über ADLER Real Estate AG

Die ADLER Real Estate AG mit Sitz in Frankfurt am Main und Verwaltungssitz in Hamburg konzentriert sich auf den Erwerb, das Management und die Bewirtschaftung sowie auf die Privatisierung von Wohnimmobilien. ADLER investiert vor allem in Portfolien bzw. Beteiligungen an Wohnimmobiliengesellschaften in B-Lagen von Ballungsräumen, deren Bestände einen positiven Cashflow erzielen und die über nachhaltige Wertsteigerungspotentiale verfügen.

Die ADLER-Tochtergesellschaft ACCENTRO Real Estate AG gehört zu den größten deutschen Privatisierern von Wohnungseigentum. ACCENTRO vertreibt gezielt geeignete Wohnimmobilien aus den Beständen des ADLER-Konzerns und vermittelt auch für Dritte Eigentumswohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger, die etwa mit dem Erwerb einer Wohnung für ihre Altersabsicherung sorgen wollen.

Zudem ist ADLER mit 23,5 Prozent (Stand 31. Dezember 2015) an der conwert Immobilien Invest SE, Wien, beteiligt, einem der führenden Immobilienunternehmen in Österreich. conwert hält über 82 Prozent seiner Immobilienbestände in Deutschland, viele davon in A-Städten.

Mit rund 50.000 Wohneinheiten gehört ADLER zu den fünf größten deutschen börsennotierten Wohnungsunternehmen. Neben der Notierung im FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index in London und im GPR General Index werden die Aktien von ADLER im Small Cap Index, dem SDAX der Deutschen Börse, gelistet.

Finanzkennzahlen

In TEUR	01.01.2016	01.01.2015
Gewinn- und Verlustrechnung	- 31.03.2016	- 31.03.2015
Mieteinnahmen	42.036	25.208
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	21.633	7.663
EBIT	32.964	60.415
Konzernergebnis	4.480	42.904
FFO I	5.663	3.784
FFO I/Aktie in € ¹⁾	0,12	0,12
FFO II	8.871	3.035
FFO II/Aktie in € ¹⁾	0,19	0,09
Bilanz	31.03.2016	31.12.2015
Investment Properties	2.279.757	2.270.187
EPRA NAV	882.730	879.457
EPRA NAV/Aktie in EUR ¹⁾	15,57	15,51
LTV in % ²⁾	67,25	67,96
Cashflow	- 31.03.2016	- 31.03.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	18.811	4.851
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14.030	-70.847
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14.602	60.611
Portfolio	31.03.2016	31.12.2015
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	51.613	51.938
davon eigene Mieteinheiten im Bestand	48.055	48.218
davon eigene Mieteinheiten zur Privatisierung	1.804	1.934
Anzahl verkaufter Mieteinheiten/Immobilien	193	3.726
davon Verkäufe Privatisierung	180	600
davon Verkäufe Non-Core-Mieteinheiten	13	3.126
Vertraglich bereits gesicherte Einheiten ³⁾	502	572
Vermietungsquote in % ⁴⁾	88,8	88,8
Monatliche Ist-Miete ⁵⁾ in € ¹⁾ /m ²	4,94	4,93
Mitarbeiter	31.03.2016	31.12.2015
Mitarbeiter Anzahl	309	268
Vollzeitäquivalente	284,4	248,6

1) Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag.

2) Exklusive Wandelanleihen.

3) Nutzen/Lasten Übergang zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt.

4) Eigene Mieteinheiten.

5) Vertragsmiete zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Immobilienkennzahlen Bestand

Bundesland	Miet- einheiten	Anteil am Gesamt- portfolio in %	Miet- fläche gesamt m ²	Anteil am Gesamt- portfolio in %	Durch- schnitts- miete ¹⁾ in EUR pro m ²	Vermie- tungs- stand in %	Markt- wert in TEUR
Stand: 31.03.2016							
Niedersachsen	16.585	34,5	1.027.559	33,9	4,84	90,4	731.197
Nordrhein-Westfalen	9.714	20,2	670.749	22,1	5,02	89,0	532.895
Sachsen	7.569	15,8	471.951	15,6	4,68	85,3	297.756
Sachsen-Anhalt	3.787	7,9	216.029	7,1	4,61	84,1	130.003
Brandenburg	3.684	7,8	225.232	7,3	4,50	87,5	148.532
Thüringen ²⁾	1.694	3,5	93.438	3,1	5,41	91,9	73.809
Berlin ²⁾	1.542	3,2	102.690	3,4	5,41	98,2	115.000
Mecklenburg-Vorpommern	1.509	3,1	83.538	2,8	5,15	86,6	53.622
Schleswig-Holstein	689	1,4	38.354	1,3	5,84	94,1	36.245
Rheinland-Pfalz	594	1,2	38.662	1,3	6,89	92,9	48.704
Hessen	434	0,9	41.878	1,4	6,83	85,4	47.019
Bayern	161	0,3	14.158	0,5	5,64	83,9	10.657
Baden-Württemberg	45	0,1	3.374	0,1	7,69	80,1	5.264
Bremen	48	0,1	2.377	0,1	5,29	93,7	1.598
Gesamt	48.055	100,0	3.029.989	100,0	4,94	88,8	2.232.301

Weitere Mietflächen

Mieteinheiten

Erworbene Mieteinheiten, Nutzen/Lasten Übergang noch nicht erfolgt	502
Privatisierungsbestand ACCENTRO Real Estate AG ³⁾	1.804

¹⁾ Sollmiete der vermieteten Einheiten zum 31.03.2016

²⁾ Ohne Projektentwicklungen

³⁾ Vorwiegend Berlin

Inhalt

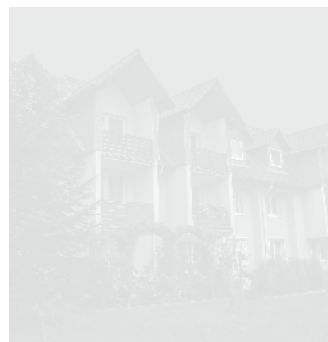
10-11	Brief des Vorstands	
12–30	Konzernzwischenlagebericht	
	Grundlagen des Konzerns	12
	Geschäftsmodell	12
	Steuerungssystem	15
	Mitarbeiter	16
	Aktien- und Kapitalmarktentwicklung	17
	Aktionärsstruktur	19
	Wirtschaftsbericht	20
	Konjunktur und Immobilienmarkt	20
	Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	21
	Chancen und Risiken	22
	Nachtragsbericht	22
	Prognosebericht	23
	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	24
	Ertragslage	24
	Vermögenslage	28
	Finanzlage	30

31–37	Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2016	
	Konzernbilanz (IFRS) zum 31. März 2016	32
	Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2016	34
	Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2016	35
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2016	36
38–48	Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS zum 31. März 2016	
49	Rechtlicher Hinweis	
50	Auf einen Blick	





Brief des Vorstands
Grundlagen des Konzerns
Wirtschaftsbericht
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage



Brief des Vorstands

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

genau vier Jahre sind vergangen, seitdem wir die ADLER Real Estate AG zu einem Wohnimmobilienunternehmen neu ausgerichtet haben. Wir konnten eine ganze Reihe von guten Chancen im Markt wahrnehmen und ein Wohnimmobilienportfolio von nahezu Null auf einen Bestand von rund 50.000 Wohnungen aufbauen. Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland, der sich seit 2009 – nach einer langen Phase der Stagnation – positiv entwickelt, bietet eine großartige Perspektive für unseren Konzern und vor allem für die Vertrauensbildung unserer Anleger und Aktionäre. Gleichzeitig haben wir eine Organisation etabliert, die ein solides Fundament bildet, auf das wir aufbauen und das uns ermöglicht, die Erträge aus den gewachsenen Portfolien zu optimieren und zu steigern.

Diese vierjährige besonders intensive Phase des Aufbaus hat Herr Axel Harloff entscheidend mitgestaltet. Nach 13 Jahren Vorstandstätigkeit hat Herr Harloff aus persönlichen Gründen entschieden, seinen Vertrag nicht noch einmal zu verlängern. Mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 9. Juni 2016 wird er aus dem Unternehmen ausscheiden. Sein Dank gilt den Mitarbeitern, den Aktionären und Anlegern sowie den vielen externen Dienstleistern, die das Unternehmen und ihn selbst lange und vertrauensvoll begleitet haben.

Der Aufsichtsrat hat mit Wirkung zum 9. Juni 2016 Herrn Arndt Krienen zum Chief Executive Officer (CEO) ernannt und Herrn Sven-Christian Frank zum neuen Mitglied des Vorstands als Chief Operating Officer (COO) bestellt. Herr Frank gehört dem Unternehmen bereits seit Anfang September 2015 als Leiter des Asset Managements an.

Skaleneffekte resultieren aus der Integration der Portfolien, der zunehmenden Übernahme der Aufgaben des Property Managements durch unternehmenseigene Kapazitäten sowie durch eine sukzessive Bereinigung des Portfolios. Daneben werden leer stehende Wohnungen schrittweise saniert und modernisiert, um diese dann zu attraktiven Marktkonditionen neu vermieten zu können. In vielen Portfolien bestehen angesichts der gegenwärtigen Marktentwicklung sehr gute Chancen, die Mieten kontinuierlich zu erhöhen. Bereits im laufenden Jahr soll die Vermietungsquote um zwei Prozentpunkte auf 90,8 Prozent steigen und die Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche um rund zwei Prozent auf 5,04 Euro/m² ansteigen.

Diese Maßnahmen und auch der Umstand, dass die Akquisitionen des Vorjahres in 2016 erstmals ganzjährig in die Ergebnisrechnung einfließen, führen erneut zu einem deutlichen Anstieg der Erträge und der operativen Ergebnisse. Die ADLER Real Estate AG will durch zusätzliche Akquisitionen weiterhin wachsen. Investitionen in neue Portfolien unterliegen dabei den gleichen Qualitätskriterien wie bisher, Übernahmen sollten zum laufenden Cashflow beitragen bzw. über nennenswerte Wertsteigerungspotentiale verfügen.

Herr Dr. Dirk Hoffmann, Vorsitzender des Aufsichtsrates der ADLER Real Estate AG, wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE am 17. März 2016 in den Verwaltungsrat der conwert gewählt. Mit seiner Wahl ist die Absicht verbunden, das Management bei der Umsetzung der festgesetzten Ziele zu unterstützen, um einen Mehrwert für alle Aktionäre zu schaffen.

Die Rahmenbedingungen für die ADLER Real Estate AG sind auch 2016 weiterhin gut. Die unverändert günstige Zinssituation erlaubt eine weitere Optimierung der entsprechenden Kosten der Verbindlichkeiten sowie der Finanzierung von Akquisitionen. Die Wohnungsmärkte in Deutschland, insbesondere in den Ballungszentren, stehen weiterhin unter einem hohen Nachfragedruck, der inzwischen auch in den B- und Randlagen zu spüren ist. Die ADLER Real Estate AG verfügt hier über einen hohen Anteil der Bestände. Wir erwarten erneut ein gutes Jahr.

Mit besten Grüßen



Axel Harloff
Vorstand



Arndt Krienen
Vorstand

Grundlagen des Konzerns

GESCHÄFTSMODELL Die ADLER Real Estate AG konzentriert sich auf den Bestandsaufbau von Wohnimmobilien, die Bestandsbewirtschaftung sowie die Optimierung und den Handel mit Wohnimmobilien in ganz Deutschland. Mit einem Bestand von rund 50.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten Ende März 2016 gehört ADLER zu den fünf großen, börsennotierten deutschen Wohnungsunternehmen. Die Aktien des Unternehmens sind im Small-Cap-DAX (SDAX) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Bevorzugt investiert ADLER in Wohnimmobilienportfolien, die sich in B- und Randlagen großer Ballungsräume befinden und nach Abzug aller laufenden Kosten einen positiven Cashflow erwirtschaften. Kontinuierlich werden auch Wohnimmobilien in so genannten A-Städten, insbesondere in Berlin erworben, um so die Vorräte für die Tochter ACCENTRO Real Estate AG zu stärken, die erfolgreich Wohnimmobilien sozial verträglich privatisiert. Auch ein gezielter Aufbau von ausgewählten Immobilien in anderen A-Städten für den Bestand wird angestrebt, um so an den starken Wertsteigerungen dieser Einheiten teilnehmen zu können.

Als kräftig wachsendes Unternehmen der Wohnungswirtschaft bietet ADLER Wohnraum in ausgewählten Regionen Deutschlands. Die Wohnungen im Bestand von ADLER sind im Durchschnitt rund 60 m² groß und haben zwei oder drei Wohnräume. Sie haben damit eine optimale Größe für die stärksten Nachfragegruppen im Markt. Das sind alleinlebende, junge oder alte Menschen, Alleinerziehende mit ein oder zwei Kindern, Zuwanderer und Mieter aus Einkommenschichten, die sich angesichts der Mietpreisentwicklung nur kleinere Wohnungen leisten können.

ADLER ist ein leistungsstarker Bestandshalter, der sich neben dem raschen Bestandsaufbau auf eine Organisation stützt, die dem Kerngeschäft – der Vermietung von bezahlbarem Wohnraum – nachkommt. ADLER operiert als Wohnungsbestandshalter in einem Markt, der durch wesentliche Trends geprägt wird:

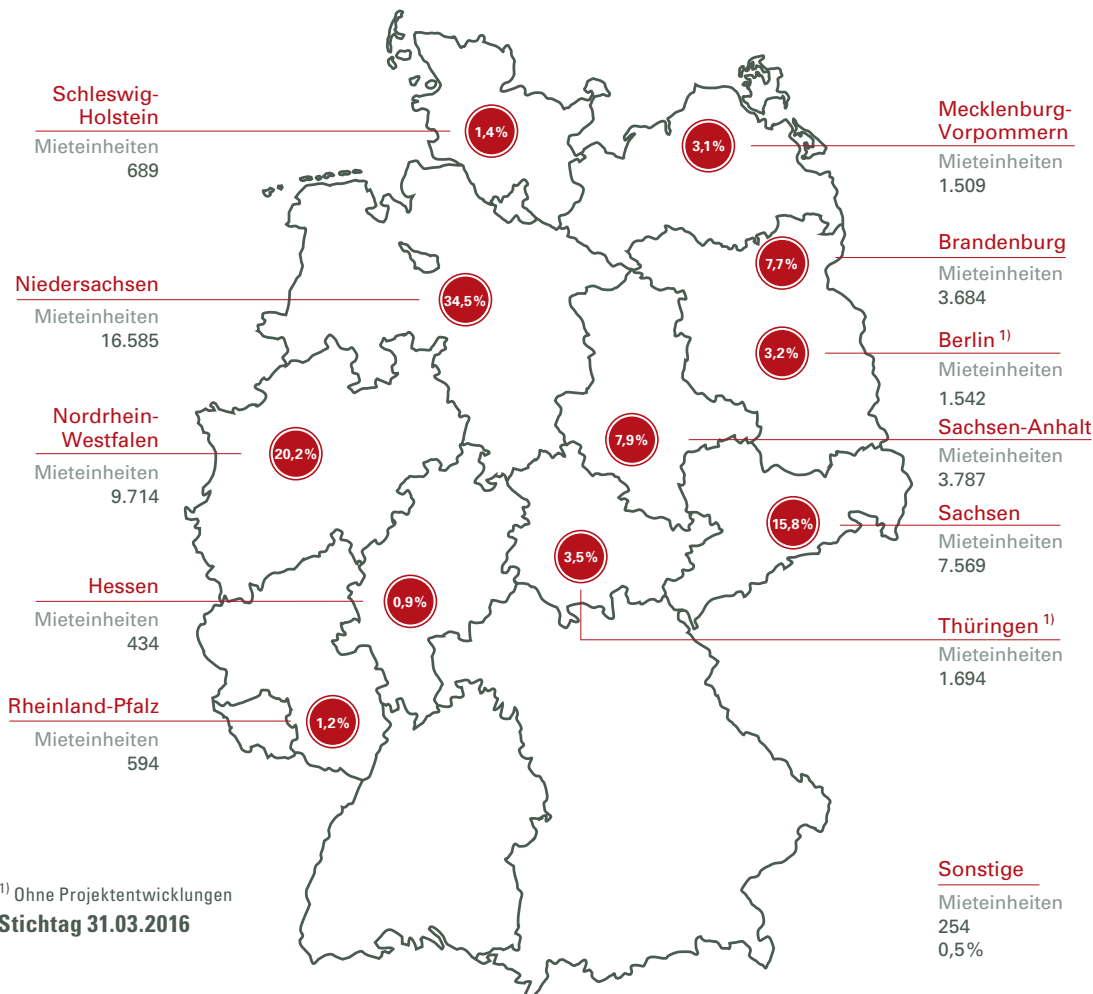
- dem beständigen Wachstum von Ein-Personen-Haushalten und dem damit verbundenen stark zunehmenden ‚Pro-Kopf-Verbrauch‘ an Wohnflächen,
- dem demografischen Wandel, der erhöhte Anforderungen an Wohnraum für ältere Menschen erzeugt,
- der politisch gewollten Energiewende, die einen erhöhten Modernisierungsaufwand im Gebäudebestand erfordert, und schließlich
- dem erhöhten Wohnungsbedarf durch die starke Nachfrage in 2015.

ADLER gliedert seine Aktivitäten in zwei Geschäftsfelder: Bestand und Handel.

Im Segment Bestand konzentriert sich ADLER auf den Auf- und Ausbau eines Bestands an Wohnimmobilien in ausgewählten Regionen Deutschlands. Erworben werden vorrangig Beteiligungen an Portfolios, die vor allem in B-Lagen von deutschen Ballungsräumen liegen. Bevorzugt sollen mehrheitliche Beteiligungen erworben werden, um nachhaltige Wertsteigerungspotentiale auszuschöpfen und genügend Einfluss auf eine optimale Bewirtschaftung der Portfolios zu nehmen. Ziel ist es, die Wohnungsbestände besser auszulasten, d.h. bestehende Leerstände durch Optimierungsmaßnahmen abzubauen. Dafür plant ADLER jeweils Investitionsprogramme ein mit dem Resultat, 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.

Bestand

VERTEILUNG DES WOHNPORTFOLIOS NACH BUNDESLÄNDERN



Handel Das Segment Handel wird im ADLER-Konzern im Wesentlichen durch die mehrheitliche Beteiligung an der börsennotierten ACCENTRO Real Estate AG abgedeckt. Es 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 Wohnungseigentum.

Ziele und Strategien Die Ziele und die damit verbundenen Strategien der ADLER Real Estate AG betreffen im Wesentlichen die aktiven Bereiche:

- Bestandsmanagement
- Handel
- Finanzierung
- Akquisition

Strategie für den Bereich Bestandsmanagement Das Bestandsmanagement der ADLER verfolgt eine optimale Unternehmensleistung und Kernproduktivität, welches innerhalb seiner transparenten, ganzheitlichen und eng vernetzten Organisation eine optimale Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnungsbestände ermöglichen soll. Durch ein aktives Management werden fortlaufend Maßnahmen ergriffen, um Leerstände zu reduzieren, um Mietsteigerungspotentiale zu nutzen sowie um Bestände durch systematische Instandhaltungsmaßnahmen in einem günstigen Kosten-/Nutzenverhältnis in qualitativ gutem 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 hohem Leerstand und einer nicht optimalen Anbindung an die Verwaltungszentren identifiziert und marktgerecht veräußert. Diese Maßnahmen führen zu der erwünschten Effizienzsteigerung in der Verwaltung und zu einer Erhöhung des durchschnittlichen Vermietungsstandes im Gesamtportfolio.

Strategie für den Bereich Handel Der Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen 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. Wohl überlegt werden geeignete Bestände erworben und in den Markt gebracht. ACCENTRO ist nach eigener Einschätzung der größte deutsche Privatisierer von Wohnungseigentum. An den Märkten führen die niedrigen Zinsen zu einer regen Nachfrage nach Wohneigentum, wodurch das Privatisierungsgeschäft deutlich profitieren kann. Zunehmend interessant wird beim gegenwärtigen Zinsniveau auch die Privatisierung für bestehende Mieter, die im Rahmen ihrer Altersvorsorge künftige Mietpreissteigerungen durch Erwerb von Wohneigentum vermeiden wollen.

Die Finanzierungspläne der ADLER umfassen ausgewogene und langfristige Fälligkeits- und Finanzierungsstrukturen und die Optimierung der durchschnittlichen Zinsbelastung. Diese im Fokus stehenden Geschäftsinteressen werden sowohl durch die Weiterentwicklung und Optimierung der Bestände als auch durch weitere wertsteigernde Immobilienakquisitionen erreicht. Hierzu gehört auch die Refinanzierung bestehender Finanzierungen zu günstigeren Konditionen. Durch die zügige Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital verfolgt ADLER die Absicht, jederzeit und in kurzer Frist Immobilien zu akquirieren.

Finanzierungsstrategie

Neben den erreichten Potentialen für ein organisches Wachstum setzt ADLER die eingeschlagene Akquisitionspolitik fort, um ihre Position am Markt als bedeutsamer Wohnungsbestandshalter zu festigen. Durch die deutschlandweite Präsenz und den wachsenden Bekanntheitsgrad ergeben sich für ADLER eine Vielzahl von Möglichkeiten, weitere Portfolien mit Wohnimmobilien zu erwerben.

Akquisitionsstrategie

ADLER kann auf interessante Ankaufsangebote schnell und flexibel reagieren und Verkäufern eine hohe Transaktionssicherheit bieten. Hierbei sind selbstverständlich vorgegebene Akquisitionskriterien einzuhalten, die zu einer Optimierung des Gesamtbestands führen.

ADLER steuert über eine konzerneigene Management-Gesellschaft die Property- und Facility-Management-Gesellschaften. Ganz wesentlich ist dabei das zentrale Asset Management der ADLER, welches die jeweiligen Property-Management-Gesellschaften vor Ort lenkt, die in der Regel über Dienstleistungsverträge gebunden sind. Daneben bestehen aber auch eigene Immobiliengesellschaften, die mit eigenen Kapazitäten das Property- und Facility Management der Wohnungsbestände führen.

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

Auf Basis der Immobiliensoftware als integraler Bestandteil der IT wird das Asset- und Property Management fortlaufend über die Entwicklung des Immobilienbestands unterrichtet. Dies sichert jederzeit einen Überblick über die gesamte Lage in den verschiedenen Portfolien, über die Entwicklung der Vermietung und der Mieteinnahmen sowie über die Potentiale in der Mietentwick-

lung. Dadurch werden die erforderlichen Investitionen gesteuert. Die Abteilung Asset Controlling verantwortet das Controlling, die Analyse und das Reporting.

Eine transparente und lückenlose Verwaltung des Wohnimmobilienbestands sowie die Steuerungsmöglichkeiten bilden nicht nur die Grundlage für eine professionelle Bestandsbewirtschaftung, sondern auch die Ausgangslage für die Integration weiterer Portfolien. Der wesentliche Leistungsindikator im Bestandssegment ist der Cashflow auf Portfolioebene, der beeinflusst wird durch den Vermietungsstand, die Kündigungs- und Neuvermietungsquoten, die Nettokaltmieten, die Bewirtschaftungskosten und den Kapitaldienst. Dieser spiegelt sich auch im FFO I wider.

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.

Nicht finanzielle Steuerungskennzahlen

Das fachliche Know-how und das Engagement der Mitarbeiter und Führungskräfte sowie die Kundenzufriedenheit sind die zentralen Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung der ADLER und bilden damit auch Indikatoren für eine nicht finanzgebundene Steuerung.

Dies gilt auch für die Vermietungsquote im Segment Bestand, die sich zum Ende des ersten Quartals 2016 mit unverändert 88,8 Prozent für das gesamte Bestandportfolio als stabil erweist (90 Prozent Core).

Als ein nichtfinanzieller Leistungsindikator kann die Reputation der Gesellschaft im Segment Handel hervorhoben werden. ACCENTRO ist seit 1999 erfolgreich in der Privatisierung tätig und nach unserer Einschätzung marktführend.

MITARBEITER

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft beschäftigt keine Mitarbeiter. Die Büroorganisation und die Bearbeitung der operativen Aufgaben erfolgen im Konzern weitgehend über die 100%-ige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH, in der Ende März 2016 67 Mitarbeiter arbeiteten. Die Mitarbeiter dieser Gesellschaft werden flexibel und fachbezogen in den jeweiligen Tochtergesellschaften eingesetzt. Zusammen mit den Beschäftigten in den Objekt- und anderen Tochtergesellschaften beschäftigte ADLER zum Stichtag des Berichtszeitraums 309 Voll- und Teilzeitkräfte.

Die weltweiten Aktienmärkte und auch der deutsche Kapitalmarkt sind schwach in das neue Jahr gestartet. Der Deutsche Aktienindex (DAX) büßte im ersten Quartal des Jahres 2016 gut sieben Prozent ein, der Euro Stoxx 50 sogar acht Prozent. Besser schlug sich der amerikanische Aktienmarkt, der bereits im März 2016 zur Aufholjagd ansetzte: Am Ende stand ein kleines Quartalsplus von einem knappen Prozentpunkt beim S&P 500.

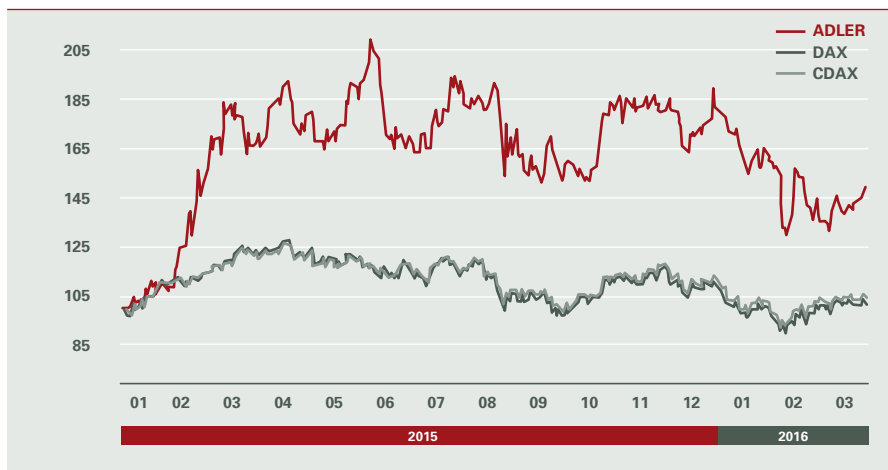
**AKTIEN- UND KAPITAL-
MARKTENTWICKLUNG**

Stimmung an den Börsen

Zwei Faktoren haben vor allem die europäischen Aktienmärkte unter Druck gesetzt: der fallende Rohölpreis und die sehr unsichere Entwicklung der Weltwirtschaft. Sorgen bereitete den Marktteilnehmern vor allem die Entwicklung in der Volksrepublik China, deren Bruttoinlandsprodukt lediglich um 6,7 Prozent im ersten Quartal 2016 stieg und damit den niedrigsten Wert seit 2009 aufwies, dem Jahr nach der Finanzkrise. Der fallende Rohölpreis setzte dagegen alle Förderländer unter Druck, weshalb für die deutsche Wirtschaft Exporteinbußen in zahlreichen Schwellenländern befürchtet wurden. Terror auf europäischem Boden (Paris und Brüssel) und in Istanbul, die Brexit-Debatte sowie die Flüchtlingskrise in Europa verunsichern die Kapitalmarktteilnehmer. Auch in Griechenland ist die finanzpolitische Lage noch nicht vollends gelöst. Im ersten Quartal 2016 sank das Bruttoinlandsprodukt um 1,9 Prozent.

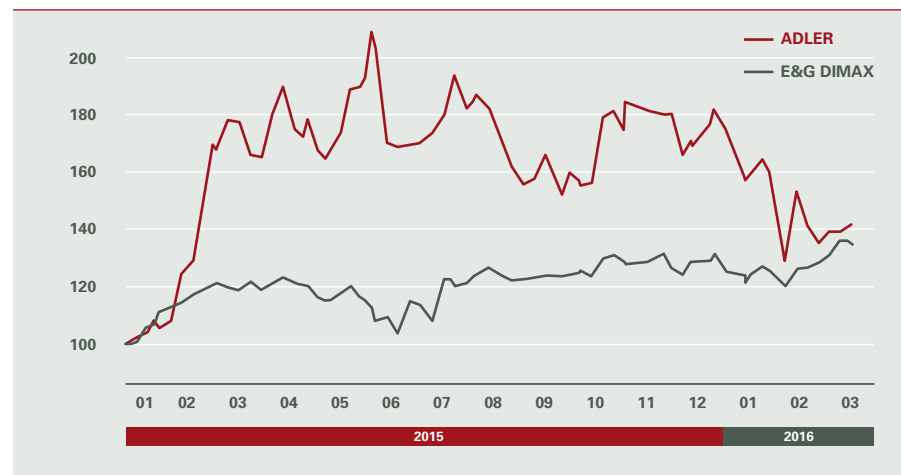
Nach einem Tief des DAX bei 8.750 Punkten Mitte Februar setzte eine Wende ein, die erneut durch die Maßnahmen der Notenbanken gestützt wurde. Während die US-Notenbank anscheinend mit der Zinswende weniger Ernst machte, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) erneut die Liquidität in den Märkten. Die Ankäufe von Staatsanleihen von bis zu 60 Mrd. Euro monatlich auf 80 Mrd. Euro setzte den Leitzins auf den Nullpunkt und erhöhte den Strafzins für Banken, die bei der EZB Geld lagern (bisher 0,3 auf 0,4 Prozent). Zugleich nahmen die Sorgen über die schwache Entwicklung der Weltwirtschaft ab, stattdessen erfreuen sich nunmehr die Anleger über niedrige Rohstoffpreise und mehr Konsummöglichkeiten.

ADLER Real Estate AG, DAX und CDAX seit Januar 2015 | Januar 2015 = 100



Entwicklung von Immobilienaktien

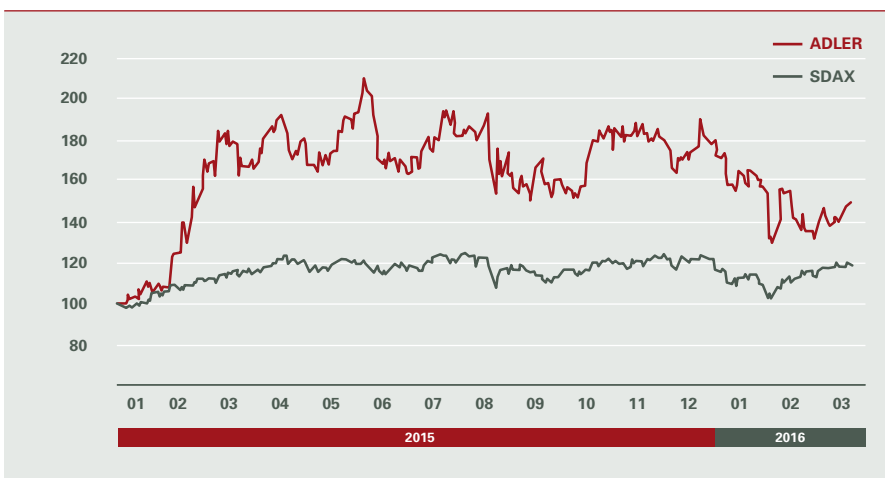
Die allgemeine Verunsicherung der Teilnehmer über die schwachen Aktienmärkte beeinflussten die Entwicklung der Immobilienaktien nur kurzzeitig. Nach einem leichten Rückgang im Februar schloss der DIMAX mit einem neuen Allzeithoch Ende des ersten Quartals 2016. Immobilienwerte profitieren insgesamt von der starken Nachfrage der Anleger, die einen sicheren Hafen für ihr Kapital und eine bessere Verzinsung suchen. Insbesondere Wohnimmobilien sollten nach Meinung der Anleger mittel- und langfristig von der wachsenden Nachfrage durch die Zuwanderung profitieren.

ADLER Real Estate AG und E&G DIMAX seit Januar 2015 | Januar 2015 = 100

Die ADLER-Aktie hat ihr im Jahresverlauf 2015 erreichtes Kursniveau im ersten Quartal 2016 nicht halten können. Ähnlich wie der SDAX und viele andere Indices fiel der Aktienkurs kontinuierlich bis Ende Februar. Ende des ersten Quartals 2016 stabilisierte sich der Kurs der ADLER-Aktie wieder leicht, wobei das Kursniveau von Ende des Jahres 2015 nicht mehr erreicht wurde.

Die Entwicklung der ADLER-Aktie

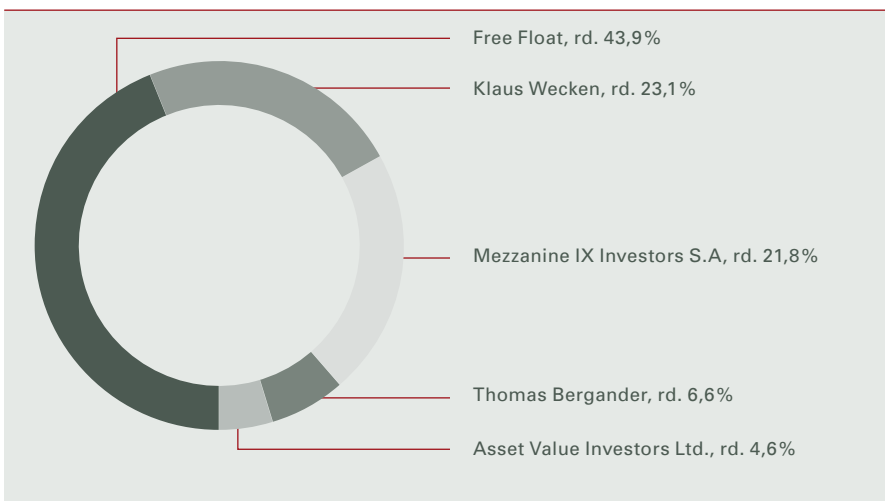
Aktienkurs der ADLER Real Estate AG und SDAX seit Januar 2015 | Januar 2015 = 100



Die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG hat sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016 nur unwesentlich verändert. Die Asset Value Investors Ltd. hat ihren Anteil von 3,0 Prozent auf 4,6 Prozent aufgestockt, wodurch sich der Free Float entsprechend auf rund 43,9 Prozent verringerte.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aktionärsstruktur am 1. April 2016



Wirtschaftsbericht

KONJUNKTUR UND IMMOBILIENMARKT

Die deutsche Wirtschaft ist gut in das neue Jahr 2016 gestartet. Zu dieser Einschätzung ist die Deutsche Bundesbank in ihrem Monatsbericht aus April 2016 gekommen. Verantwortlich für das Wachstum seien vor allem binnenwirtschaftliche Faktoren, während die Zuwachsrate der Exporte der deutschen Wirtschaft geringer als im Vorjahr ausgefallen sei. Niedrige Energiepreise und weitere Einkommenssteigerungen bei nur sehr niedrigen Preissteigerungsraten haben das Verbrauchervertrauen gesteigert und somit auch die privaten Konsumausgaben. Daneben setzte sich dem Bericht der Deutschen Bundesbank zufolge auch der Boom des Baugewerbes fort, das von der ungewohnt warmen Witterung profitiert habe.

Der Export leide unter der Abschwächung der Weltwirtschaft, wo sich die Probleme der Schwellen- und rohstoffreichen Länder sowie auch die Abschwächung des Wachstums der chinesischen Volkswirtschaft auswirken. Dies zeige sich auch an einer verhaltenen Auftragsentwicklung in der Industrie und in der spürbaren Stimmungseintrübung in den Führungsetagen deutscher Unternehmen. Deshalb erwartet die Notenbank eine Abschwächung des Wachstums der deutschen Wirtschaft im zweiten Quartal des Jahres. Die Bundesregierung hält gleichwohl an ihrer Wachstumsprognose für das deutsche Bruttoinlandsprodukt von 1,7 Prozent in diesem Jahr fest, hat aber ihre Prognose für 2017 von bisher plus 1,8 Prozent auf 1,5 Prozent Wachstum reduziert.

Auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten besteht unverändert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren bzw. in den deutschen A-Städten schlägt sich vor allem in deutlichen Steigerungen von Preisen und Mieten nieder. Nach dem Index der Immobilienplattform Immobilienscout24 haben sich die Angebotspreise für Neubauwohnungen von März 2015 bis März 2016 um 11,9 Prozentpunkte, für Bestandswohnungen um 17,2 Prozentpunkte und für Mietwohnraum um 4,4 Prozentpunkte erhöht. In Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin zogen die Preise für Bestandsimmobilien mit einem zweistelligen Prozentsatz an, in Berlin und Frankfurt am Main sogar um über 20 Prozentpunkte.

Der Handel mit Wohnimmobilienportfolien hat sich im ersten Quartal 2016 nicht weiter steigern können. Im Gegenteil: Das Transaktionsvolumen wurde im Vergleich zum Vorjahresquartal um etwa 80 Prozent unterschritten, da die Übernahme des Wohnungsunternehmens Gagfah durch den Wettbewerber Vonovia das Vergleichsquartal geprägt hat. Insgesamt sei nach Analyse des Beratungsunternehmens NAI apollo group ein Volumen von EUR 2,2 Mrd. Euro (Vorjahresvergleichsquartal: EUR 10,8 Mrd.) durch Transaktionen mit Wohnimmobilienportfolien entstanden, wobei es keine Transaktion im Wert von über EUR 500 Mio. gegeben habe.

Laut einer Studie des Immobilienmaklers CBRE wurden zwischen Januar und März 2016 für Eigentumswohnungen im Durchschnitt EUR 89.000 pro Einheit gezahlt und damit um 45 Prozent mehr als im ersten Quartal 2015. Diese deutliche Erhöhung hängt allerdings wesentlich damit zusammen, dass im Vergleichs-quarteral des Vorjahres die Großtransaktionen mit vergleichsweise preisgünstigeren Wohnungen dominierten, während im ersten Quartal 2016 Verkäufe von Projekten und kleineren Wohnungspaketen den Markt prägten.

Das erste Quartal des Geschäftsjahres 2016 ist im Wesentlichen beeinflusst durch die laufende Konsolidierung und Optimierung der in den Vorjahren zahlreich übernommenen Wohnimmobilienbestände. Gleichwohl wurden die Chancen auf weiteres Wachstums nicht aus den Augen gelassen. Im Sinne einer zunehmenden Beimischung von Wohnimmobilien mit der Chance auf ein besonders hohes Wertsteigerungspotential konnte die ADLER Real Estate AG im März 2016 ein kleineres Portfolio mit 138 Wohneinheiten in guten Wohnlagen in Berlin (Moabit, Dahlem, Lichterfelde, Buckow, Schöneberg und Waidmannslust) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 20 Mio. kontrahieren. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird im zweiten Quartal des Jahres erfolgen. Die Wohnimmobilien wurden im Zuge der Übernahme der Anteile an Immobilienbesitzgesellschaften und durch direkten Ankauf übernommen.

Auch eine Förderung der Entwicklung der conwert Immobilien Invest SE, an der sich die ADLER im August 2015 über ihre Tochter MountainPeak Trading Ltd. mit einem Anteil von derzeit 22,37 Prozent beteiligt hat, zählt zur Optimierungsstrategie.

Herr Dr. Dirk Hoffmann, Vorsitzender des Aufsichtsrates der ADLER Real Estate AG, wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung der conwert Immobilien Invest SE am 17. März 2016 in den Verwaltungsrat der conwert gewählt. So bietet sich die Chance, Ideen zu möglichen Synergien zwischen den Gesellschaften einzubringen, deren Umsetzung zu einer positiven Entwicklung für beide Unternehmen führen kann.

Im laufenden operativen Geschäft konzentrierte sich ADLER wesentlich auf die positive Entwicklung ihrer Wohnimmobilienbestände. Ziel ist es, die Vermietungsquote weiter anzuheben und die Mieten entsprechend des jeweiligen Marktumfelds der Bestände anzupassen. Darüber hinaus werden schrittweise leer stehende Objekte saniert und modernisiert und so für eine Vermietung zu attraktiven Marktkonditionen vorbereitet. Für 2016 wurde ein entsprechendes Investitionsbudget von insgesamt EUR 15 Mio. zur Verfügung gestellt.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Konsolidierung und Optimierung

Darüber hinaus läuft die Integration der neu übernommenen Portfolien, insbesondere derjenigen, die durch die Übernahme der WESTGRUND AG zum Konzern beigesteuert wurden. Um Skaleneffekte besser zu nutzen, wurden bereits im zweiten Halbjahr 2015 rund 3.800 Wohneinheiten eigenen Property-Management-Gesellschaften zugeordnet, um diese ab 2016 rentabel verwalten zu können.

Zum Ende des ersten Quartals lag die Vermietungsquote für die insgesamt 48.055 Mieteinheiten im Bestand des ADLER-Konzerns bei unverändert 88,8 Prozent. Das Core Portfolio wies einen Vermietungsstand von 90 Prozent auf. Die durchschnittliche Miete je Quadratmeter Mietfläche blieb stabil bei EUR 4,94.

Im Sinne der Optimierung der Bestände verfolgt ADLER unverändert das Ziel, ihre Portfolien um so genannte non-core Assets zu bereinigen. Dazu gehören auch Wohnungen, die einen verlustreichen Verwaltungsaufwand und zu hohe Ausgaben für das zentrale Property Management darstellen und Wohneinheiten, die ihren Zenit in der Wertentwicklung erreicht haben bzw. die noch zur Privatisierung anstehen. Im ersten Quartal 2016 hat sich ADLER von 193 Wohneinheiten getrennt.

Die auf die Privatisierung fokussierte ADLER-Tochter ACCENTRO profitierte von der unverändert hohen Nachfrage nach Immobilien zur Kapitalanlage sowie nach Wohnungen zur Selbstnutzung und dem insgesamt positiven Marktumfeld. Im ersten Quartal 2016 konnte die ACCENTRO mit 160 Einheiten deutlich mehr Wohnungen privatisieren als im Vergleichsquartal des Vorjahres (36 Einheiten). Der Umsatz aus den Verkäufen in der Privatisierung ist von EUR 2,7 Mio. im ersten Quartal 2015 um 581 Prozent auf EUR 18,4 Mio. im Berichtsquartal gestiegen. Gleichzeitig hat sich der Rohüberschuss auf 41,1 Prozent (Vorjahresquartal: 19,6 Prozent) verbessert. Aufgrund dieser sehr guten Entwicklung erhöhte sich das Betriebsergebnis der ACCENTRO auf EUR 6,4 Mio. (Vorjahresquartal: EUR 0,5 Mio.). Neben den Verkäufen konnte ACCENTRO im ersten Quartal 53 Wohnimmobilien in den bevorzugten Berliner Stadtteilen Dahlem, Tegel, Wedding und Spandau erwerben und so ihren Vorrat wieder aufstocken.

CHANCEN UND RISIKEN Für die im Lagebericht des Geschäftsjahres 2015 dargestellten Chancen und Risiken haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

NACHTRAGSBERICHT Wesentliche Ereignisse nach dem Abschluss des Berichtszeitraums, über die noch zu berichten wäre, lagen bis zum Redaktionsschluss dieses Berichts nicht vor.

Die konjunkturelle Entwicklung und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland erscheinen auch für das weitere Jahr 2016 positiv. Ungeachtet der Unsicherheiten in der Weltwirtschaft, die die Entwicklung des deutschen Exports belasten könnten, sind die Binnennachfrage und das Konsumverhalten der Verbraucher aus Sicht von ADLER stabil. Dazu tragen derzeit niedrige Energiekosten sowie wachsende Einkommen bei, die aufgrund der niedrigen Inflation real noch höher ausfallen können. Auch eine wesentliche Veränderung der günstigen Zinssituation an den Kapitalmärkten für die Refinanzierung der Immobilienbestände sowie für weitere Akquisitionen ist aus derzeitiger Sicht nicht absehbar.

PROGNOSEBERICHT

Vor diesem Hintergrund erwartet ADLER auch für das gesamte Jahr 2016 eine stabile bis leicht aufwärts gerichtete Entwicklung der Erträge aus ihrer Immobilienbewirtschaftung. Daneben wirken sich die Akquisitionen des Jahres 2015 im ersten Quartal 2016 und in der Konzernrechnung des vollen Jahres 2016 aus. ADLER erwartet Vorteile sowohl aus Synergien als auch aus der laufenden Verbesserung des operativen Geschäfts durch das Asset Management. So plant ADLER bis zum Jahresende eine Erhöhung der Vermietungsquote um zwei Prozentpunkte auf 90,8 Prozent sowie eine ebenfalls leichte Erhöhung der Durchschnittsmiete um zwei Prozent auf EUR 5,04/m² (Ende 2015: EUR 4,93/m²). Für die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung wird insgesamt ein Anstieg um rund 20 Prozent auf etwa EUR 260 Mio. (Vorjahr: EUR 216,6 Mio.) erwartet.

Als Ergebnis der laufenden operativen Verbesserungen, der Durchschnittsmiete, der Vermietungsquote und der Synergien sollte sich für das FFO I ein deutliches Wachstum von etwa 55 Prozent auf etwa EUR 25 Mio. in 2016 ergeben. Das FFO II wird den Erwartungen zufolge unbeeinflusst von großen Portfolioverkäufen annähernd auf dem Vorjahresniveau liegen und voraussichtlich EUR 45 Mio. erreichen. Ein weiterer Anstieg könnte aus dem starken Wachstum des Marktes der Wohnungsprivatisierung resultieren, insbesondere in Berlin, wo sich etwa 90 Prozent des Wohnimmobilienbestands der für die Privatisierung zuständigen ADLER-Tochter ACCENTRO befinden.

ADLER wird die vorteilhaften Rahmenbedingungen der Kapitalmärkte zur Ermäßigung ihrer Kosten für die Fremdverbindlichkeiten nutzen. ADLER erwartet, dass die durchschnittliche Zinslast auf alle Konzernverbindlichkeiten (WACD) infolge von Refinanzierungsmaßnahmen weiter auf 3,75 Prozent oder darunter sinken wird, nachdem dieser Wert in 2015 bereits von 4,70 auf 3,99 Prozent zurückgegangen war. Der Loan-to-Value (LTV) wird nach den Erwartungen der ADLER weiter auf rund 65 Prozent sinken (67,96 Prozent Ende 2015 und 68,7 Prozent Ende 2014). Verbessern wird sich auch der Unternehmenswert; so sollte das EPRA NAV um mehr als 10 Prozent von EUR 879 Mio. in 2015 auf rund EUR 1,0 Mrd. zum Ende 2016 anziehen. Insgesamt sollte sich für ADLER ein sehr solides Geschäftsjahr 2016 ergeben.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung betragen EUR 65,5 Mio. und sind gegenüber dem ersten Quartal 2015 deutlich angestiegen (+ EUR 25,3 Mio.; + 63,0 Prozent). Ausgewirkt haben sich vor allem die Einnahmen aus dem Portfolio der WESTGRUND, die seit Jahresmitte 2015 dem Konzernkreis angehört. Darüber hinaus sind die Umsätze der JADE, die Ende Januar 2015 erworben wurde, in voller Höhe in die Berichtsperiode geflossen.

Die wichtigsten Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich wie folgt entwickelt:

In Mio. EUR	31.03.2016	31.03.2015
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	65,5	40,2
– davon Nettomieteinnahmen	42,0	25,2
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	30,7	17,5
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	21,6	8,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5,5	0,3
Sonstige betriebliche Erträge	1,5	44,1
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	4,8	5,6
Personalkosten	4,3	2,3
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	33,0	60,4
Bereinigtes EBITDA	31,0	13,9
Finanzergebnis	24,9	14,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8,7	46,0
Konzernergebnis nach Steuern	4,5	42,9
Vermietungsquote in %	88,81	88,13
Monatliche Ist-Miete ¹⁾ (EUR/m ²)	4,94	4,92
Immobilienbestand (Anzahl Mieteinheiten)	48.055	30.840

¹⁾ Vertragsmiete zum jeweiligen Bilanzstichtag

Die Ausweitung des Immobilienbestands schlug sich neben einer starken Erhöhung der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung auf EUR 65,5 Mio. (EUR 40,2 Mio.)* in einem entsprechenden Anstieg der Aufwendungen auf EUR 34,8 Mio. (EUR 22,7 Mio.) nieder, so dass sich das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung auf EUR 30,7 Mio. erhöhte (EUR 17,5 Mio.). Die gute Entwicklung der ACCENTRO trug wesentlich zur Ausweitung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien auf EUR 5,5 Mio. (EUR 0,3 Mio.) bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit EUR 1,5 Mio. deutlich unter dem Vorjahresniveau (EUR 44,1 Mio.). Ursächlich für die Abweichung ist der Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der JADE (EUR 42,3 Mio.), der als Einmaleffekt erstmalig in der Vergleichsperiode des Vorjahres vereinnahmt und in den sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen wurde.

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties erreichte mit EUR 4,8 Mio. (EUR 5,6 Mio.) ein geringfügiges Ausmaß, weil eine umfassende Neubewertung der Immobilien gewöhnlich nur zur Jahresmitte oder zum Jahresende stattfindet.

Entsprechend dem Konzernwachstum und dem damit verbundenen deutlichen Personalausbau erhöhten sich die Personalkosten auf EUR 4,3 Mio. (EUR 2,3 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben mit EUR 5,0 Mio. nur geringfügig über der Vergleichsperiode.

Insgesamt ergab sich ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von EUR 33,0 Mio. (EUR 60,4 Mio.). Nach Abzug des Finanzergebnisses inklusive at equity-Ergebnis von EUR 24,2 Mio. (EUR 14,5 Mio.) sowie von Steuern verbleibt ein Konzernergebnis von EUR 4,5 Mio. (EUR 42,9 Mio.).

*Die Angaben in den Klammern beziehen sich jeweils auf den Vergleichszeitraum des Vorjahres

Der Anstieg der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (ohne Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien) profitierte sowohl aus der positiven Entwicklung im Geschäftssegment Handel als auch im Bestandssegment. Die Erträge und das EBIT verteilen sich auf die beiden Segmente wie folgt:

ADLER-Konzern In Mio. EUR	Handel		Bestand		Sonstiges		Konzern	
	3M	3M	3M	3M	3M	3M	3M	3M
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	20,5	4,4	66,0	43,6	0,6	0,4	87,1	48,4
davon								
Vermietung	1,8	1,2	63,6	38,9	0,1	0,1	65,5	40,2
Verkäufe	18,5	2,7	2,4	4,7	0,5	0,3	21,3	7,7
Vermittlung	0,3	0,6	0,0	0,0	–	–	0,3	0,6
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–	–	4,8	5,6	–	–	4,8	5,6
EBIT	6,2	0,0	26,7	60,4	0,0	-0,1	33,0	60,4
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	–	–	0,6	-0,1	–	–	0,6	-0,1
Finanzergebnis	-0,9	-0,6	-24,0	-13,7	0,0	0,0	-24,9	-14,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	5,3	-0,6	3,4	46,6	0,0	-0,1	8,7	46,0

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) des Segments Bestand in Höhe von EUR 26,7 Mio. (Vorjahr: EUR 60,4 Mio.) hat mit 81 Prozent zum Konzern-EBIT beigetragen. Das Segment Handel hat mit EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) rund 19 Prozent zum Konzern-EBIT beigesteuert. Ursächlich für die Ausweitung des EBIT im Segment Handel war der planmäßige Anstieg des Verkaufsergebnisses.

Der FFO (Funds from Operations) der Berichtsperiode stellt sich wie folgt dar:

In Mio. EUR	31.03.2016	31.03.2015
Konzernergebnis	4,5	42,9
Finanzergebnis	24,9	14,4
Ertragsteuern	4,2	3,1
Abschreibungen	0,3	0,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-4,8	-5,6
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,6	0,1
EBITDA IFRS	28,4	55,1
Einmal- und Sondereffekte	2,5	-41,2
Bereinigtes EBITDA	31,0	13,9
Zinsaufwand FFO	-19,9	-12,7
Laufende Ertragsteuern	-0,2	-0,2
Substanzwahrende Investitionen	1,0	2,8
Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen	-6,2	0,0
FFO I	5,7	3,8
Ergebnis nach Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen	3,4	-0,7
Zinsen aus at equity bilanzierten Unternehmen	-0,8	0
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,6	-0,1
FFO II	8,9	3,0

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme der ADLER blieb mit EUR 3.107,6 Mio. nur geringfügig über dem Vorjahresniveau (+ 1,0 Prozent). Insbesondere die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich von EUR 297,3 Mio. auf EUR 318,0 Mio. (+ 7,1 Prozent), während die Investment Properties mit EUR 2.279,8 Mio. geringfügig über dem Vorjahresniveau liegen.

Von dem gesamten Eigenkapital von EUR 782,8 Mio. entfallen EUR 723,2 Mio. auf die Aktionäre der ADLER und EUR 59,7 Mio. auf Minderheitsgesellschafter der von der ADLER kontrollierten Unternehmen. Zu Einzelheiten verweisen wir auf die Darstellung in der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung. Die Eigenkapitalquote ist mit 25,2 Prozent nahezu unverändert (zum 31. Dezember 2015: 25,3 Prozent).

Loan to Value (LTV)

Das Fremdkapital der ADLER beträgt EUR 2.324,8 Mio. (zum 31. Dezember 2015: EUR 2.298,3 Mio.) und setzt sich zu 85,8 Prozent aus langfristigem Kapital und zu 14,2 Prozent aus kurzfristigem Kapital zusammen.

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zu den um die Zahlungsmittel bereinigten Vermögenswerten ohne Berücksichtigung der Wandelanleihen hat sich im Berichtszeitraum von 68,0 Prozent auf 67,2 Prozent ermäßigt.

In Mio. EUR	31.03.2016	31.12.2015
Wandelanleihen	35,4	35,6
Anleihen	505,2	489,9
Bankverbindlichkeiten	1.606,7	1.616,6
Zahlungsmittel	-67,7	-49,5
= Nettofinanzverbindlichkeiten	2.079,6	2.092,6
Um die Zahlungsmittel bereinigte Vermögenswerte	3.039,9	3.026,7
LTV inkl. Wandelanleihen	68,4%	69,1%
LTV exkl. Wandelanleihen	67,2%	68,0%

ADLER berechnet ihren Nettoinventarwert bzw. ihren Net Asset Value (NAV) entsprechend den Richtlinien der EPRA (European Public Real Estate Association). Bei der Berechnung des NAV geht die ADLER vom Eigenkapital der ADLER Aktionäre aus. Der EPRA NAV stieg geringfügig von EUR 879,5 Mio. auf EUR 884,7 Mio. **Net Asset Value (NAV)**

In Mio. EUR	31.03.2016	31.12.2015
Eigenkapital¹	782,8	777,9
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-59,7	-58,6
Eigenkapital der ADLER Aktionäre	723,2	719,4
Verbindlichkeiten für latente Steuern	116,9	114,8
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	36,8	40,6
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	8,6	7,0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-2,8	-2,3
EPRA NAV	882,7	879,5
Anzahl der Aktien zum Stichtag von 46.103.237 zuzüglich der 10.606.060 Aktien aus der angenommenen Wandlung der Pflichtwandelanleihe	56.709.297	56.709.297
EPRA NAV per share in EUR	15,57	15,51
Anzahl der Aktien zum Stichtag verwässert ²	64.051.743	64.051.744
EPRA NAV per share (verwässert) in EUR	14,10	14,05

¹⁾ Beinhaltet den Eigenkapitalanteil der Pflichtwandelanleihe von EUR 172,5 Mio.

²⁾ unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag angenommenen Wandlung der Pflichtwandelanleihen in 10.606.060 Aktien sowie der Wandlung der übrigen Wandelanleihen der ADLER.

FINANZLAGE Die Finanzlage des ADLER-Konzerns entwickelte sich wie folgt:

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung in Mio. EUR	31.03.2016	31.03.2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18,8	4,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14,0	-70,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-14,6	60,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	18,2	-5,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	49,5	33,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	67,7	27,7

Durch den gewachsenen Bewirtschaftungsbestand erhöhte sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf EUR 18,8 Mio. gegenüber EUR 4,9 Mio. im Vergleichszeitraum. Aus der Investitionstätigkeit resultierte ein weiterer Mittelzufluss von EUR 14,0 Mio., der im Wesentlichen aus der Veräußerung von Investment Properties resultiert. Gegenläufig wirkte sich der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit mit EUR 14,6 Mio. aus.

Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.



**Konzernzwischenabschluss
zum 31. März 2016**

**Ausgewählte erläuternde
Konzernanhangangaben**

Konzernbilanz

(IFRS) zum 31. März 2016

In TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Aktiva	3.107.607	3.076.246
Langfristige Vermögenswerte	2.769.386	2.758.878
Firmenwert	130.552	130.552
Immaterielle Vermögenswerte	1.214	1.358
Sachanlagen	1.354	1.269
Investment Properties	2.279.757	2.270.187
Anteile an assoziierten Unternehmen	354.271	353.343
Sonstige Finanzanlagen	1.338	1.230
Sonstige langfristige Vermögenswerte	472	473
Latente Steueransprüche	427	465
Kurzfristige Vermögenswerte	317.995	297.252
Vorräte	152.979	159.654
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.274	16.309
Ertragsteueransprüche	238	243
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	74.763	71.544
Zahlungsmittel	67.741	49.502
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	20.226	20.117

In TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Passiva	3.107.607	3.076.246
Eigenkapital	782.845	777.921
Grundkapital	46.103	46.103
Kapitalrücklage	449.360	449.360
Gewinnrücklagen	280	-88
Währungsumrechnungsrücklage	89	92
Bilanzgewinn	227.320	223.890
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	723.152	719.357
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	59.693	58.563
Langfristige Schulden	1.994.738	1.980.375
Pensionsrückstellungen	4.216	4.268
Verbindlichkeiten für latente Steuern	72.295	70.139
Sonstige Rückstellungen	970	756
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	34.813	34.982
Verbindlichkeiten aus Anleihen	496.823	481.599
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.363.450	1.368.125
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	22.173	20.507
Kurzfristige Schulden	315.603	303.529
Sonstige Rückstellungen	2.663	2.688
Ertragsteuerschulden	7.343	5.406
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	615	623
Verbindlichkeiten aus Anleihen	8.387	8.265
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	243.250	248.524
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.295	20.174
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	28.050	17.849
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	14.421	14.421

Konzerngesamtergebnisrechnung

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2016

In TEUR	31.03.2016	31.03.2015
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	65.479	40.178
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-34.749	-22.659
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	30.730	17.520
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	21.633	8.234
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-16.125	-7.959
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.508	275
Personalkosten	-4.315	-2.315
Sonstige betriebliche Erträge	1.545	44.070
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.037	-4.491
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	4.811	5.569
Abschreibungen und Wertminderungen	-278	-213
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	32.964	60.415
Finanzerträge	330	412
Finanzaufwendungen	-25.207	-14.784
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	640	-86
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.727	45.957
Ertragsteuern	-4.247	-3.053
Konzernergebnis	4.480	42.904
OCI SWAP – reklassifizierbar	118	85
Latente Steuern OCI – reklassifizierbar –	-38	-27
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-4	74
Wertänderungen aus Anteilen an nach der Equity Methode bilanzierten Unternehmen	288	0
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	364	132
Gesamtergebnis	4.844	43.036
vom Konzernergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	3.429	42.761
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.051	143
vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	3.793	42.893
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.051	143
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR	0,06	1,34
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR	0,06	1,10

Konzernkapitalflussrechnung

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2016

In TEUR	01.01.2016 – 31.03.2016	01.01.2015 – 31.03.2015
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	32.964	60.414
+ Abschreibungen und Wertminderungen	278	213
-/+ Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	640	0
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-4.811	-5.569
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	1.129	-42.291
-/+ Veränderung von Rückstellungen	137	-1.641
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-5.953	-9.609
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.492	3.557
+ Zinseinzahlungen	2	-55
+/- Steuerzahlungen	-83	-168
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestition in den Handelsbestand	12.811	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	6.000	0
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	18.811	4.851
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	-66.943
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	2.202
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-7.459	-1.574
+ Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	21.641	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-152	-79
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	0	-4.453
= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit	14.030	-70.847
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	13.930	30.500
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	-14	-1.756
- Zinsauszahlungen	-15.400	-8.134
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	7.730	166.772
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-20.848	-126.771
= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-14.602	60.611
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	49.502	33.060
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	18.811	4.851
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit	14.030	-70.847
Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-14.602	60.611
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	67.741	27.675

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2016

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
Stand zum 01.01.2015	31.877	108.078
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Wandlung Wandelanleihen	93	147
Stand zum 31.03.2015	31.970	108.225
Stand zum 01.01.2016	46.103	449.360
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Wandlung Wandelanleihen	0	0
Stand zum 31.03.2016	46.103	449.360

Gewinn- rücklage	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-349	20	151.775	291.401	19.810	311.211
0	0	42.760	42.760	143	42.903
58	74	0	132	0	132
0	0	0	0	6.479	6.479
0	0	0	240	0	240
-291	94	194.535	334.533	26.432	360.965
-88	92	223.891	719.358	58.562	777.921
0	0	3.429	3.429	1.051	4.480
368	-3	0	365	0	365
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	80	80
280	89	227.320	723.152	59.693	782.846

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS

ALLGEMEINE ANGABEN Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (nachfolgend: ADLER) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Frankfurt am Main, Herriotstraße 5. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 7287 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Verwaltungsanschrift lautet Hamburg, Gänsemarkt 50.

ADLER ist ein an der Börse notiertes Immobilienunternehmen, das sich auf den Aufbau und die Entwicklung eines substanz- und renditestarken Immobilienbestands konzentriert. Im Mittelpunkt der Aktivitäten stehen der Ankauf und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in ganz Deutschland.

Die Aktivitäten der ADLER verfolgen das Ziel, in Wohnimmobilien zu investieren, die über ein nachhaltiges Wertsteigerungspotential verfügen und die mit ihren laufenden Einnahmen zum gesamten Unternehmenserfolg beitragen können. Zur operativen Strategie zählt auch die aktive Wertschöpfung, d.h. die Entwicklung von Wohnimmobilien im Bestand durch Aus-, Umbau oder Modernisierung.

Darüber hinaus gehört der Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen zu den Kernaktivitäten der ADLER. Der Handel wird im ADLER-Konzern im Wesentlichen durch die mehrheitliche Beteiligung an der börsennotierten ACCENTRO Real Estate AG abgedeckt.

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG **Grundlagen des Konzernabschlusses**

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2016 wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt, wie sie in der Europäischen Union verpflichtend anzuwenden sind. Der Konzernabschluss, bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngesamtergebnisrechnung, Aufstellung der Veränderung des Konzerneigenkapitals, Konzernkapitalflussrechnung und ausgewählten erläuternden Anhangangaben berücksichtigt insbesondere auch die Anforderungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

In Übereinstimmung mit IAS 34.41 greifen wir bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses in größerem Umfang auf Schätzverfahren und Annahmen zurück als bei der jährlichen Berichterstattung. Änderungen von Schätzungen während der laufenden Zwischenberichtsperiode mit wesentlicher Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich nicht.

Der Konzernzwischenabschluss wird in EUR, der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt. Alle in EUR dargestellten Finanzinformationen werden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender (TEUR) gerun-

det. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Betragsangaben in Klammern beziehen sich in der Regel auf das Vorjahr.

Zu weitergehenden Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

Im Geschäftsjahr 2016 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Die folgenden Änderungen an Standards waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2016 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ADLER:

- Änderungen an IAS 1: „Disclosure Initiative“
- Verbesserungen und Ergänzungen an IAS 16 und IAS 38: „Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation“
- Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2012-2014
- Änderungen an IFRS 11: „Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations“

Darüber hinaus wurden einige weitere Änderungen an Standards vorgenommen, die im Konzernabschluss der ADLER grundsätzlich keine Relevanz haben:

- Änderungen an IAS 27: „Equity Method in Separate Financial Statements“
- Änderungen an IAS 16 und IAS 41: „Bearer Plants“

Die Tochterunternehmen werden nach den Vorschriften des IFRS 10 in den Konzernabschluss einbezogen. Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, bei denen eine Beherrschung durch den Konzern vorliegt. Eine Beherrschung über ein Beteiligungsunternehmen liegt vor, wenn der Konzern direkt oder indirekt die Entscheidungsmacht aufgrund von Stimmrechten oder anderen Rechten über ein Konzernunternehmen hat, an positiven und negativen variablen Rückflüssen aus dem Konzernunternehmen partizipiert und diese Rückflüsse durch seine Entscheidungsmacht beeinflussen kann. Diese Merkmale müssen kumulativ erfüllt sein.

KONSOLIDIERUNGS-GRUNDSÄTZE

Tochtergesellschaften werden von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu dem der Konzern die Beherrschung über sie erlangt. Sie werden entkonsolidiert zu dem Zeitpunkt, zu dem die Beherrschung endet.

Gesellschaften, auf die der Konzern einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, werden als assoziierte Unternehmen unter Anwendung der Equity-Methode nach IAS 28 bilanziert. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn eine Gesellschaft des Konzerns direkt oder indirekt mindestens 20 Prozent, aber nicht mehr als 50 Prozent der Stimmrechte hält.

Darüber hinaus verweisen wir bezüglich der Konsolidierungsgrundsätze auf unsere Ausführungen im Geschäftsbericht 2015, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“ (Seite 77ff.).

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENS- ZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 124 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2015: 122), die vollkonsolidiert werden und weiterhin sechs Gesellschaften, die at equity bilanziert werden.

Wesentliche Zu- und Abgänge haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

SEGMENT- BERICHTERSTATTUNG

Der ADLER-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

1. **Bestand:** Hier sind überwiegend Investment Properties enthalten.
2. **Handel:** der An- und Verkauf von Immobilien, bei dem in der Regel einzelne Wohnungen an Privatinvestoren veräußert werden. Auch das Vermittlungsgeschäft im Rahmen der Wohnungsprivatisierung ist diesem Geschäftsbereich zugeordnet.

In der Spalte „Sonstiges“ werden übrige Konzernaktivitäten erfasst, die kein eigenständiges Segment darstellen.

Die Segmentberichterstattung folgt dem an den Geschäftsbereichen Handel und Bestand ausgerichteten internen Berichtswesen an den Vorstand der ADLER, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach).

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 01.01.2016 bis zum 31.03.2016 gliedern sich wie folgt auf die Segmente:

ADLER-Konzern	Handel	Bestand	Sonstiges	Konzern
In TEUR vom 01.01. – 31.03.2016	3M 2016	3M 2016	3M 2016	3M 2016
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	20.520	66.015	577	87.112
davon:				
Vermietung	1.751	63.632	96	65.479
Verkäufe	18.470	2.383	481	21.334
Vermittlung	299	0	0	299
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	4.811	0	4.811
EBIT	6.203	26.731	30	32.964
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0	640	0	640
Finanzergebnis	-897	-23.971	-9	-24.877
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	5.306	3.401	21	8.728

Im Segment Handel konnten in den ersten drei Monaten Erlöse von TEUR 20.520 erzielt werden, die mit TEUR 18.470 (TEUR 2.712) aus Verkäufen resultieren. Das EBIT dieses Segments belief sich auf TEUR 6.203 (TEUR 27), das Ergebnis vor Steuern auf TEUR 5.306 (TEUR -571). Der deutliche Anstieg von Erlösen und EBIT im Segment Handel liegt im Wesentlichen am planmäßigen Anstieg der Verkäufe von Vorratsimmobilien. Der Umsatz im Segment Bestand belief sich auf TEUR 66.015 (TEUR 43.588) und profitierte vom Neugeschäft aus dem Erwerb der WESTGRUND im Juni 2015. Das EBIT dieses Segments belief sich in den ersten drei Monaten auf TEUR 26.731 (TEUR 60.441) und das Ergebnis vor Steuern auf TEUR 3.401 (TEUR 46.619). Das höhere EBIT und Ergebnis vor Steuern im Vorjahreszeitraum resultierte mit TEUR 42.291 aus der einmaligen Vereinnahmung des Unterschiedsbetrags aus der Erstkonsolidierung der JADE.

Die Erträge und das EBIT für den Vorjahreszeitraum vom 01.01.2015 bis zum 31.03.2015 gliedern sich wie folgt auf die Segmente:

ADLER-Konzern	Handel	Bestand	Sonstiges	Konzern
In TEUR vom 01.01. – 31.03.2015	3M 2015	3M 2015	3M 2015	3M 2015
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	4.440	43.588	385	48.413
davon:				
Vermietung	1.157	38.901	121	40.179
Verkäufe	2.712	4.687	264	7.663
Vermittlung	571	0	0	571
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	5.569	0	5.569
EBIT	27	60.441	-54	60.414
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0	-86	0	-86
Finanzergebnis	-598	-13.738	-36	-14.372
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-571	46.619	-92	45.956

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 31.03.2016 wie folgt dar:

ADLER-Konzern	Handel	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
In TEUR zum 31.03.2016					
Segmentvermögenswerte	193.588	2.561.577	12.132	-13.961	2.753.336
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.593	352.678	0	0	354.271
Gesamtes Segmentvermögen	195.181	2.914.255	12.132	-13.961	3.107.607
Segmentschulden	113.480	2.213.570	11.673	-13.961	2.324.762
Segmentinvestitionen	6.800	7.444	0	0	14.244

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich zum 31.12.2015 wie folgt dar:

ADLER-Konzern	Handel	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
In TEUR zum 31.12.2015					
Segmentvermögenswerte	197.689	2.527.020	12.148	-13.954	2.722.903
Nach der Equity-Methode bilanzierte					
Unternehmensanteile	1.593	351.750	0	0	353.343
Gesamtes Segmentvermögen	199.282	2.878.770	12.148	-13.954	3.076.246
Segmentschulden	126.811	2.173.810	11.658	-13.954	2.298.325
Segmentinvestitionen	102.409	1.441.253	0	0	1.543.662

Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 2.279.757 (zum 31. Dezember 2015: TEUR 2.270.187). Wesentliche Zu- und Abgänge ergaben sich im Geschäftsjahr nicht.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 67.741 gegenüber TEUR 49.502 zum Vorjahresende, von denen TEUR 25.609 (TEUR 8.669) verfügungsbeschränkt sind.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte betreffen Wohnungen und Mehrfamilienhäuser, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte wurden bereits zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der dem Verkaufspreis der Immobilien abzüglich der Veräußerungskosten entspricht. Veräußerungen mit wesentlicher Ergebnisauswirkung ergaben sich nicht.

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER AG beträgt zum 31. März 2016 TEUR 46.103 (Vorjahr: TEUR 46.103) und ist eingeteilt in 46.103.237 Stückaktien (31. Dezember 2015: 46.103.237 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie.

Für weitere Details wird auf die Darstellung in der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen setzen sich zum Berichtsstichtag wie folgt zusammen:

In TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Wandelanleihe 2013/2017	8.879	8.810
Wandelanleihe 2013/2018	9.216	9.138
Pflichtwandelanleihe 2015/2018	2.251	2.470
ACCENTRO AG Wandelanleihe 2014/2019	14.467	14.584
WESTGRUND AG Wandelanleihe 2014/2016	615	604
Gesamt	35.428	35.606
– davon langfristig	34.813	34.983
– davon kurzfristig	615	623

Verbindlichkeiten aus Anleihen

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen setzen sich zum Berichtsstichtag wie folgt zusammen:

In TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Anleihe 2013/2018	33.265	35.447
Anleihe 2014/2019	117.846	105.421
Anleihe 2015/2020	343.289	338.366
ACCENTRO AG Anleihe 2013/2018	10.809	10.628
Gesamt	505.209	489.862
– davon langfristig	496.823	481.599
– davon kurzfristig	8.386	8.263

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung**AUSGEWÄHLTE
ERLÄUTERUNGEN
ZUR GESAMTERGEBNIS-
RECHNUNG**

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.03.2016	31.03.2015
Nettomieteinnahmen	42.036	25.208
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	22.435	13.511
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	1.008	1.459
Gesamt	65.479	40.178

Die Entwicklung der Nettomieteinnahmen sowie der Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen im Berichtszeitraum ist auf den Effekt aus dem erworbenen Neugeschäft zurückzuführen. Der Anstieg der Nettomieteinnahmen betrifft mit TEUR 15.566 die WESTGRUND, die erst seit Juni 2015 dem Konzernkreis angehört.

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.03.2016	31.03.2015
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	28.928	17.579
Instandhaltung	5.653	5.005
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	168	75
Gesamt	34.749	22.659

Der Anstieg der Betriebskosten entfällt mit TEUR 12.278 auf die WESTGRUND, die erst seit Juni 2015 dem Konzernkreis angehört.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

Die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.03.2016	31.03.2015
Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	18.951	7.663
Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties	2.383	0
Vermittlungsumsätze	299	571
Gesamt	21.633	8.234

Die Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien betreffen mit TEUR 18.470 Veräußerungen der ACCENTRO AG (Vorjahr: TEUR 2.712). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die planmäßige Steigerung des Verkaufsergebnisses im Segment Handel zurückzuführen.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.03.2016	31.03.2015
Buchwertabgänge Vorratsimmobilien	13.339	7.321
Buchwertabgänge Investment Properties	2.109	2
Kosten der Veräußerung	496	330
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	181	306
Gesamt	16.125	7.959

Die Buchwertabgänge von Vorratsimmobilien betreffen mit TEUR 12.864 (Vorjahr: TEUR 2.579) Veräußerungen der ACCENTRO AG.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 1.545 (Vorjahr: TEUR 44.071). Im Vorjahreszeitraum war der negative Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der Wohnungsbaugesellschaft JADE mit TEUR 42.291 als Einmaleffekt enthalten.

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beträgt TEUR 4.811 (TEUR 5.569) und setzt sich aus Erträgen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 4.849 (TEUR 8.841) sowie aus den Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 38 (TEUR 3.272) zusammen.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	31.03.2016	31.03.2015
Verzinsung der Bankdarlehen	14.245	10.528
Verzinsung der Anleihen	7.822	3.467
Verzinsung der Wandelanleihen	429	453
Übriges	2.711	336
Gesamt	25.207	14.784

Der Anstieg der Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit Bankdarlehen resultiert mit TEUR 4.329 aus dem Erwerb der WESTGRUND, die erst seit Juni 2015 dem Konzernkreis angehört. Der gestiegene Zinsaufwand aus Anleihen ist im Wesentlichen auf die Anleihe 2015/2020 zurückzuführen, die mit TEUR 300.000 erst im April 2015 begeben und im Oktober 2015 um weitere TEUR 50.000 aufgestockt wurde.

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR VALUE ANGABEN Die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2015 unverändert geblieben. Eine Umgliederung in den Kategorien der Finanzinstrumente und in den Fair-Value-Hierarchiestufen fand in der Berichtsperiode nicht statt.

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2015 unverändert. Die Investment Properties sind weiterhin der Fair-Value-Hierarchie-Stufe 3 zugeordnet.

SONSTIGE ANGABEN **Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2015 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Finanzrisikomanagement

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Finanzierungsrisiko. Die Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2015 nicht wesentlich geändert. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 verwiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ergaben sich nicht.

Frankfurt a. M., den 13. Mai 2016

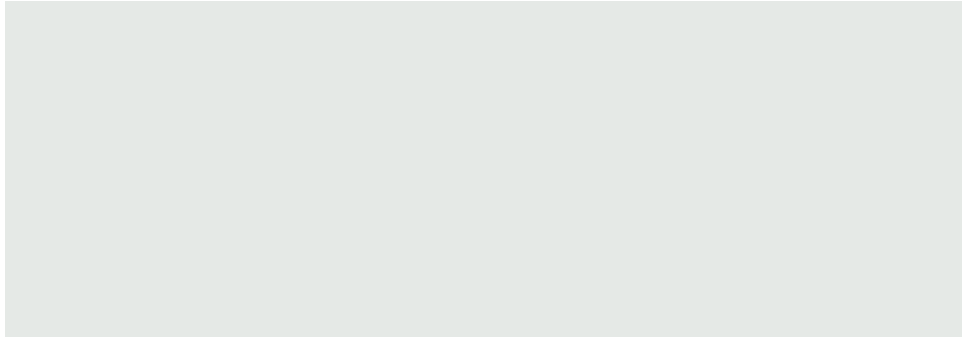
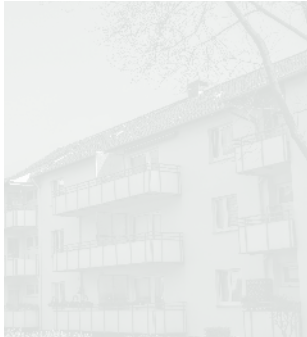
Rechtlicher Hinweis

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. Zukunftsbezogenen 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.

Auf einen Blick

Aufsichtsrat	
Dr. Dirk Hoffmann	Vorsitzender, Rum/Österreich
Thomas Katzuba von Urbisch	Stellvertretender Vorsitzender, Monte Carlo/Monaco
Thilo Schmid	Blotzheim/Frankreich
Vorstand	
Axel Harloff	Hamburg
Arndt Krienen	Remscheid
Unternehmensangaben	
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main, HRB 7287
Verwaltungsanschrift	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Gänsemarkt 50 20354 Hamburg Tel.: +49(0)40/29 81 30-0 E-Mail: info@adler-ag.com
Website	www.adler-ag.com
Ansprechpartner Presse	german communications dbk ag Milchstraße 6b 20148 Hamburg Tel.: +49(0)40/46 88 33-0 Fax.: +49(0)40/46 88 33-40 E-Mail: contact@german-communications.com
Investor Relations	Hillermann Consulting Poststraße 14-16 20354 Hamburg Tel.: +49(0)40/32 02 79 10 Fax.: +49(0)40/32 02 79 114 E-Mail: office@hillermann-consulting.de
Gezeichnetes Kapital	EUR 46.103.237*
Einteilung	46.103.237* Stückaktien o. N.
Rechnerischer Wert	EUR 1 je Aktie
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie
Angaben zur Aktie	WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER BANK AG HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Indizes	SDAX, CDAX, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, GPR General Index, DIMAX
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

*Stand 31.03.2016



ADLER REAL ESTATE

Aktiengesellschaft
Frankfurt am Main

Verwaltungssitz
Gänsemarkt 50
20354 Hamburg

Telefon: +49 (40) 29 81 30-0

Fax: +49 (40) 29 81 30-99

E-Mail: info@adler-ag.com

www.adler-ag.com

