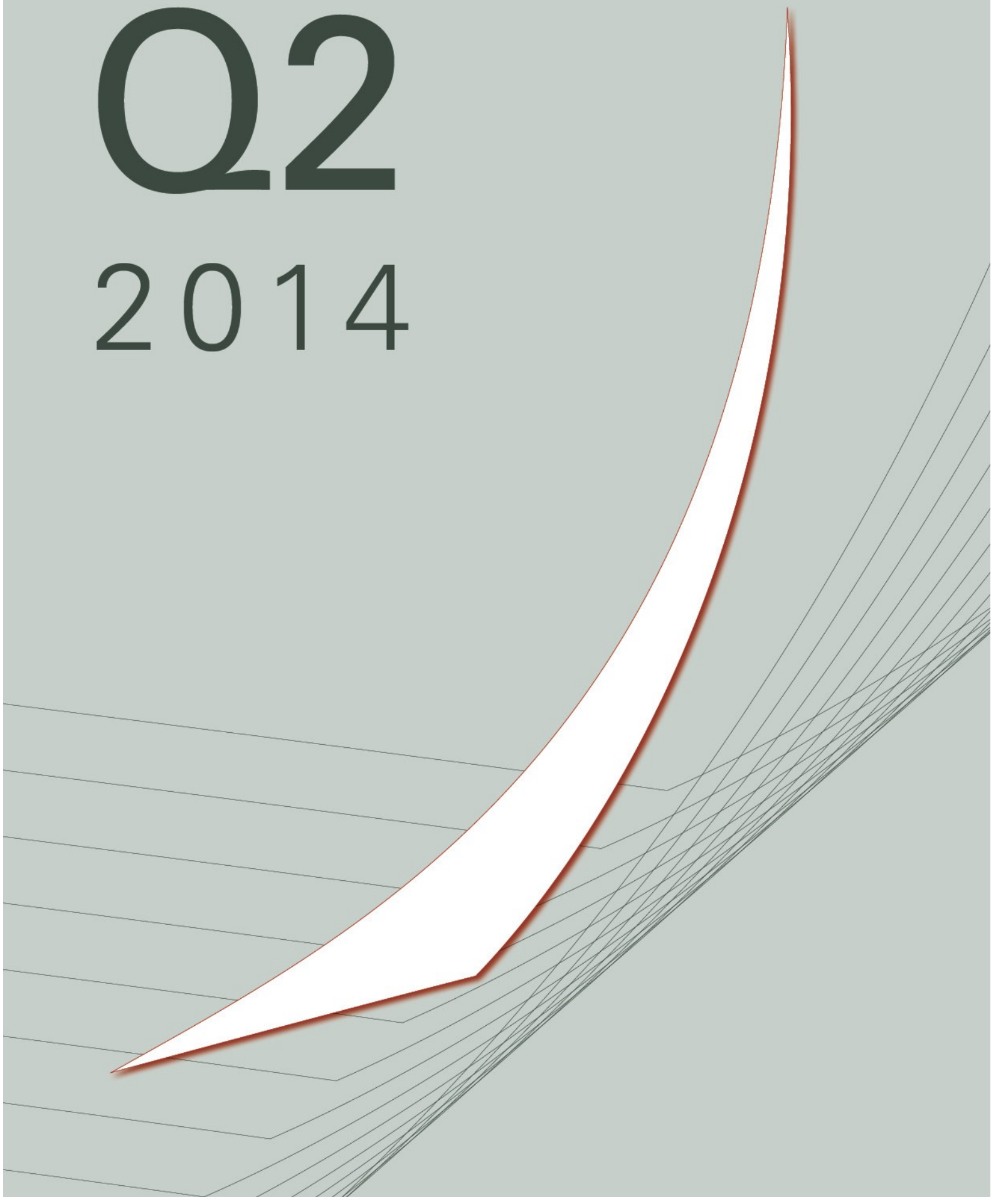


Q2 2014



INHALT

- 3 Finanzkennzahlen des ADLER Real Estate Konzerns
- 4 Kennzahlen Bestandsimmobilien zum 30.06.2014
- 5 Grafik Bestandsimmobilien zum 30.06.2014
- 6 Konzern-Zwischenlagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 30. Juni 2014
- 10 Konzernbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2014
- 12 Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 30. Juni 2014
- 13 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 30. Juni 2014
- 14 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2014 bis zum 30. Juni 2014
- 15 Erläuterungen zum Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2014
- 18 Aktionärsstruktur
- 19 Finanzkommunikation und Aktiendaten
- 20 Versicherung des Gesetzlichen Vertreters
- 21 Rechtlicher Hinweis
- 22 Finanzkalender und Impressum

KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS

Finanzkennzahlen zum 30. Juni 2014

In TEUR	30. Jun. 2014	31. Dez. 2013
Bilanzkennzahlen		
Eigenkapital	281.510	86.945
Gezeichnetes Kapital	28.780	16.548
Bilanzsumme	1.239.702	460.888
In TEUR		
Konzernergebnis (IFRS)		
	30. Jun. 2014	30. Jun. 2013
Mieterlöse, inkl. Nebenkosten	25.072	478
Ertrag aus Unternehmenszusammenschlüssen	25.133	0
Fair-Value-Anpassungen (Werterhöhungen)	105.295	0
Summe der betrieblichen Erträge	156.381	1.717
EBITDA	137.132	906
EBIT	137.121	906
Konzernergebnis	105.646	839
Ergebnis je Aktie in EURO	5,90	0,06
Ergebnis je Aktie in EURO (verwässert)	4,08	0,06
Anzahl Mitarbeiter	80	13

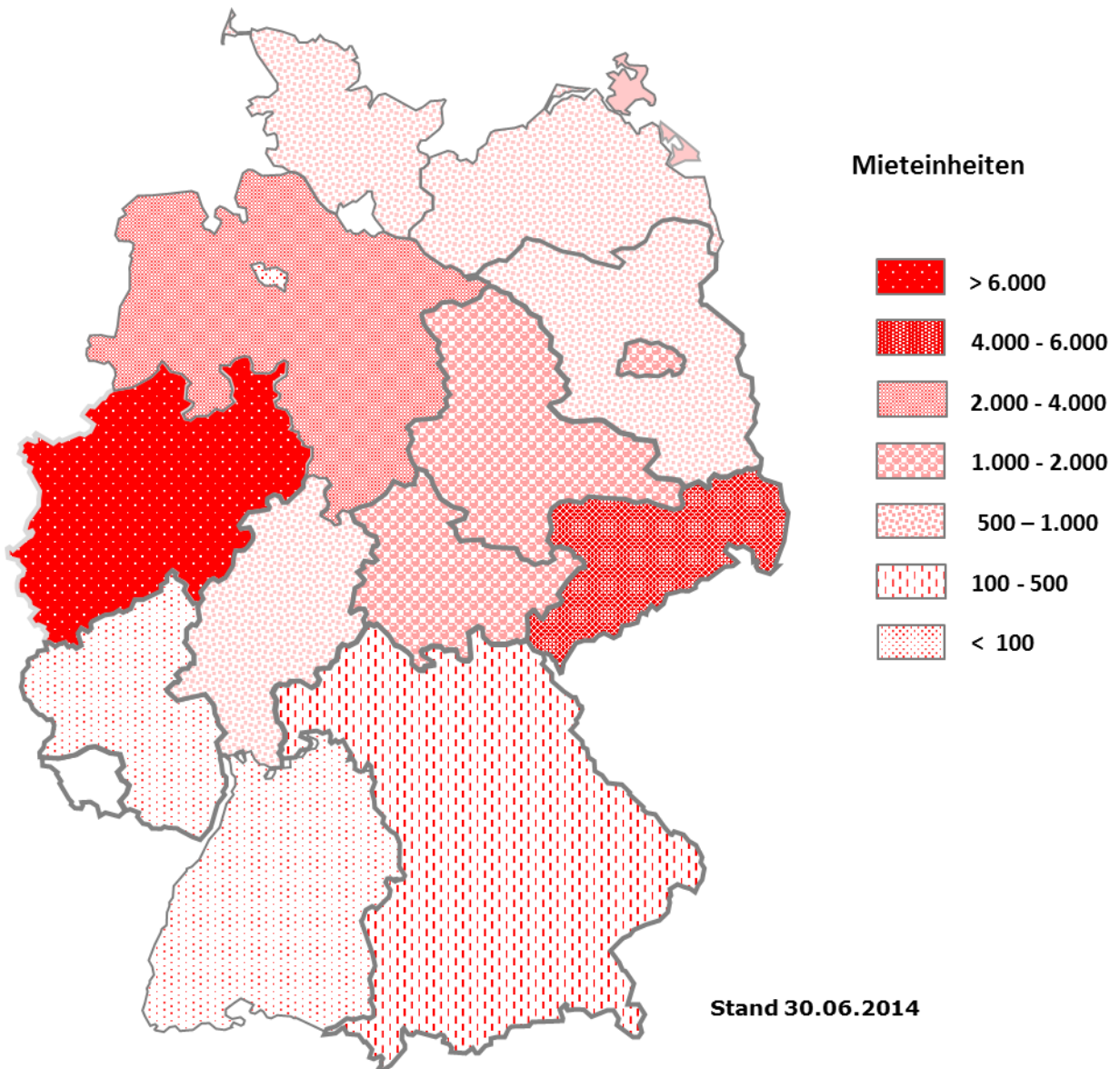
KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS

Kennzahlen Bestandsimmobilien zum 30. Juni 2014

Bundesland	Mietfläche gesamt m ²	Mieteinheiten	Durchschnitts- miete/m ²	Anteil am Gesamt- Bestands- portfolio
Nordrhein- Westfalen	479.673	7.174	5,10 €	34,5%
Sachsen	281.916	4.428	4,61 €	20,3%
Niedersachsen	188.794	3.061	4,75 €	13,6%
Sachsen-Anhalt	92.370	1.611	4,76 €	6,7%
Berlin	86.985	1.310	5,19 €	6,3%
Thüringen	57.309	1.050	5,10 €	4,1%
Hessen	48.991	521	6,49 €	3,5%
Brandenburg	43.934	553	5,02 €	3,2%
Mecklenburg- Vorpommern	41.912	573	6,15 €	3,0%
Schleswig- Holstein	35.578	638	5,89 €	2,6%
Bayern	14.188	161	5,59 €	1,0%
Bremen	6.163	9	3,43 €	0,4%
Baden- Württemberg	5.733	69	7,92 €	0,4%
Rheinland-Pfalz	5.706	65	5,48 €	0,4%
Summe	1.389.252	21.223	5,05 €	100,0%

ÜBESICHT BESTANDSIMMOBILIEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS

Grafik Bestandsimmobilien nach Mieteinheiten



KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE HALBJAHR 2014**Sehr geehrte Damen und Herren,**

das erste Halbjahr 2014 steht für die bislang größten Wachstumsschritte, die unser Unternehmen zum Aufbau eines bedeutenden Wohnimmobilienbestandes unternommen hat. Zwei Meilensteine ragen besonders heraus: die Übernahme von 92,7 Prozent an der ESTAVIS AG, Berlin, sowie die Akquisition von insgesamt 8.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten – unsere bis dato größte Akquisition, seit ADLER im Immobiliengeschäft tätig ist. Ermöglicht wurden diese Schritte durch eine Sachkapitalerhöhung und durch die Privatplatzierung einer Anleihe von zunächst EUR 50 Mio. sowie deren Aufstockung auf EUR 100 Mio. im Juli 2014. Da die Mittel noch nicht aufgebraucht sind, ist ADLER gut gerüstet, um das kräftige Wachstum durch weitere Akquisitionen auch im zweiten Halbjahr fortzusetzen.

Konjunktur und Immobilienmärkte

Die Rahmenbedingungen an den Finanz- und Immobilienmärkten haben sich vor allem durch die geopolitischen Krisen in der Ukraine, in Israel, in Syrien und im Irak im Laufe des ersten Halbjahrs 2014 und auch darüber hinaus eingetrübt. Die kriegerischen Auseinandersetzungen um die Ukraine haben die Europäische Union und die USA schrittweise zu immer schärferen Sanktionen gegen Russland veranlasst. Diese Situation sowie die besorgniserregenden kriegerischen Auseinandersetzungen im Irak und im Gaza-Streifen zwischen Israel und Palästinensern bedeuten eine Belastung für die deutsche Exportwirtschaft. Die Auftragseingänge für die Industrie sind rückläufig. Schon in den beiden Frühjahresmonaten April und Mai hat die Aufwärtsbewegung der deutschen Wirtschaft laut der Deutschen Bundesbank (Monatsbericht Juli 2014) „merklich“ an Schwung verloren. Der ifo-

Geschäftsklimaindex, der Indikator für die Stimmungslage und die Erwartungen in der deutschen Wirtschaft, ist in den Monaten Mai, Juni und Juli dreimal hintereinander gefallen. In den USA scheint sich die Konjunktur jedoch weiter zu erholen, weshalb die US-Notenbank eine Trendumkehr bei ihrer Tiefzinspolitik zu erwägen scheint. Auf die politischen Krisen und auf eine möglicherweise anstehende Zinswende haben die Finanzmärkte insbesondere nach dem Ende des ersten Halbjahres im Juli mit einem deutlichen Einbruch reagiert.

Gleichwohl ist die Entwicklung des für die ADLER relevanten deutschen Immobilienmarktes weiterhin stabil. Die Wohnungsmieten sind nach einer Statistik der Immobilienplattform Immobilienscout 24 seit Jahresbeginn um 3,9 Prozentpunkte gestiegen. Im Juni gab es jedoch im Vergleich zum Vormonat keine weitere Steigerung mehr. Die Eurospace AG, die nach eigenen Angaben die größte internetbasierte Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite in Deutschland betreibt, hat ebenfalls weitere Preissteigerungen für Wohnimmobilien verzeichnet, erkennt aber nach den deutlichen Anstiegen in den letzten Jahren eine Verlangsamung des Preisanstiegs.

Trotz der weltpolitisch negativen Tendenzen waren die Rahmenbedingungen für ADLER im Bereichszeitraum damit weiterhin gut. Die Zinsen für die Fremdfinanzierung von Immobilien bewegen sich nahezu unverändert auf dem Level ihrer historischen Tiefstände. Der Immobilienmarkt in Deutschland mag zwar nach den deutlichen Anstiegen in den vergangenen Jahren in 2014 eine Pause einlegen. Nach Einschätzung von Immobilienscout24 ist es jedoch nicht auszuschließen, dass bei den Mieten wieder mehr Dynamik in die Entwicklung kommt.

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE HALBJAHR 2014**Entwicklung der ADLER Real Estate AG**

Der Start in das Geschäftsjahr 2014 war durch gleich zwei Transaktionen geprägt, die allerdings im Vorjahr vorbereitet worden waren. So hatte sich ADLER mit einem Anteil von zunächst 50,05 Prozent und dann mit rund 95 Prozent an drei Portfolien mit Wohnimmobilien in den sechs Bundesländern Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Thüringen, Nordrhein-Westfalen sowie Rheinland-Pfalz beteiligt. Insgesamt wurden damit 1.876 Mieteinheiten mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 122.600 Quadratmeter akquiriert. Der Gesamtwert der drei Portfolien erreichte rund 111 Millionen Euro. Die weitere Transaktion betraf die Beteiligung an einem Portfolio mit 2.347 Mieteinheiten in Niedersachsen, davon 1.219 in Helmstedt und weitere 1.128 südlich von Helmstedt. Beide Transaktionen hatten bereits bedeutenden Einfluss auf das Ergebnis im ersten Quartal.

Der nächste wichtige Meilenstein in der Wachstumsstory der ADLER konnte durch die Übernahme der ESTAVIS AG in Berlin gesetzt werden. ESTAVIS verfolgt im Wesentlichen das gleiche Geschäftsmodell wie ADLER und verfügte zum Ende des Berichtszeitraums über rund 2.600 Wohneinheiten im Bestand. Außerdem hatte ESTAVIS im März bereits die Übernahme eines Portfolios mit 4.300 Wohneinheiten vertraglich gesichert. Der Abschluss ist im Herbst des Jahres vorgesehen. Die Wohnimmobilien dieses Portfolios liegen in Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Neben der Verwaltung, Entwicklung und Akquisition von Wohnungsbeständen ist ESTAVIS über die Tochtergesellschaft ACCENTRO in der Wohnungsprivatisierung tätig. ADLER verfügt mit Letzterem über ein strategisches Investment, mit dem die bestehenden Portfolien in ausgewählten Bereichen optimiert und die Ertragslage zusätzlich verbessert werden kann.

Die Übernahme von ESTAVIS gelang auf der Grundlage eines Umtauschangebots von 14 ADLER-Aktien gegen 25 ESTAVIS-Aktien. Die ADLER-Aktien entstammen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen unter Ausschluss des Bezugsrechts, die von der außerordentlichen Hauptversammlung am 22. April 2014 genehmigt worden war. Insgesamt nahmen 92,7 Prozent der ESTAVIS-Aktionäre das Angebot von ADLER an. Das Grundkapital von ADLER erhöhte sich im Zuge dieser Transaktion auf EUR 28.779.614 Mio.

Ende Mai des Jahres hat ADLER ihre bisher größte Akquisition vertraglich gesichert, die schließlich Ende Juni abgeschlossen werden konnte. Die Transaktion betraf die nahezu vollständige Übernahme von acht Immobilienbesitzgesellschaften, die insgesamt über rund 8.000 Wohn- und rund 490 Gewerbeeinheiten verfügen. Ihr Gesamtwert beläuft sich auf rund EUR 409 Mio.

Die erfolgreichen Transaktionen wären ohne das Vertrauen des Kapitalmarktes, insbesondere von Anleihe-Investoren und der Aktionäre, nicht möglich gewesen. Neben den Transaktionen zum Ausbau der Wohnimmobilienportfolios konnten zudem weitere Mittel in vergleichsweise deutlich größerem Umfang als noch im Vorjahr eingeworben werden. Ende März gelang die Platzierung einer weiteren Unternehmensanleihe im Zuge einer Privatplatzierung bei institutionellen Anlegern im Volumen von EUR 50 Mio. Der Kupon für diese Anleihe beträgt 6,0 Prozent p.a. und liegt damit günstiger als bei der Unternehmensanleihe im März des Vorjahres. Im Juli, d.h. nach dem Ende des Berichtszeitraums, konnte die Anleihe 2014/2019 um weitere EUR 50 Mio. erneut im Wege der Privatplatzierung und zu den gleichen Bedingungen auf EUR 100 Mio. aufgestockt werden. Die Anleihe wird seitdem im Prime Standard gehandelt.

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE HALBJAHR 2014**Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von ADLER in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2014 spiegelt die geschilderten erheblichen Akquisitionen wieder. Durch die Übernahmen von ESTAVIS sowie der Portfolien hat sich der Konsolidierungskreis des ADLER-Konzerns deutlich erweitert und sämtliche Kennziffern haben sich im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr vervielfältigt. Der Konzernumsatz nahm um fast das Zehnfache auf EUR 26,3 Mio. (Vorjahreshalbjahr: EUR 2,8 Mio.) zu und entstammt wesentlich den Mieteinnahmen aus dem kräftig erweiterten Bestand der Wohnimmobilienportfolien. Ein im Vergleich nur noch sehr geringer Teil der Umsätze entfiel auf Transaktionen bei den Altbeständen in Form von weiteren Mieteinnahmen sowie von Verkäufen von Grundstückparzellen in den Arealen südlich und westlich von Berlin.

Eine deutlich sprunghafte Entwicklung zeigt auch die Ertragslage, die erneut durch die Effekte aus den Akquisitionen geprägt ist. Vor allem die Übernahme der acht Immobilienbesitzgesellschaften wirkte sich aus, da die Neubewertung der Investment Properties zu einem deutlich Anstieg der Fair Value-Anpassungen auf EUR 105,3 Mio. (Vorjahreshalbjahr: EUR 47,4 Mio.) führte. Die Übernahme von Geschäftsanteilen an der WBG GmbH (Wohnimmobilienportfolien in Helmstedt und Schöningen in Niedersachsen) und der ESTAVIS AG sowie der Anteilsaufstockung an den drei Portfolien im Februar des Berichtszeitraums wurden nach den Regularien von IFRS 3 behandelt. Bei der WBG ergab sich aus der Erstkonsolidierung ein positiver Ergebnisbeitrag, während sich die Aufstockung ergebnisneutral auswirkte. Der Effekt bei ESTAVIS bewirkte die insgesamt deutliche Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge auf EUR 25,5 Mio. Euro (Vorjahreshalbjahr: EUR 0,05 Mio.) Insgesamt ist das Ergebnis belastet durch einmalige nicht aktivierbare Anschaffungsneben-

kosten und im Rahmen der Restrukturierung von Finanzierungen ausgelösten Einmalkosten von EUR ca. 3,1 Mio.

Dahingegen wirkte sich die Anfang 2014 erfolgte Anteilsaufstockung an bereits in 2013 erworbenen Immobilienportfolien ergebnisneutral aus, ebenso wie die Erstkonsolidierung der ESTAVIS. Auf der Kostenseite stieg insbesondere der Materialaufwand im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des vergrößerten Wohnimmobilienbestands. Ebenso erhöhte sich der Finanzierungsaufwand signifikant. Nach Abzug der latenten Steuern verbleibt für das erste Halbjahr ein mehr als verdreifachtes Konzernergebnis von EUR 105,6 Mio. (Vorjahreshalbjahr: EUR 33,6 Mio.).

Die Konzernbilanz ist durch die Investitionen von ADLER gekennzeichnet. Die Konzernbilanzsumme hat sich durch die Investitionen zum Ende des Berichtszeitraums auf eine Summe von EUR 1,24 Mrd. (Ende 2013: EUR 460,9 Mio.) nahezu verdreifacht. Die größte Position in der Bilanz machen die Beteiligungen an den Wohnimmobilienportfolios aus, die auf einen Gesamtwert von EUR 1,07 Mrd. (Ende 2013: EUR 417,9 Mio.) anstiegen. Die Verbesserung des Konzernergebnisses schlug sich in einem auf EUR 281,5 Mio. (Ende 2013: EUR 86,9 Mio.) erhöhten Eigenkapital nieder, so dass sich per Ende Juni 2014 eine Eigenkapitalquote von 22,7 Prozent errechnet.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR 10,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) ist positiv und zeigt das laufende Mietwohnungsgeschäft sowie die Veräußerung von Wohnbaugrundstücken. Die Mittelabflüsse aus Investitionstätigkeit von EUR -54,5 Mio. (Vorjahr: EUR -85,8 Mio.) resultieren ganz überwiegend aus dem Erwerb von Immobilienbesitzgesellschaften. Die Mittelzuflüsse aus Finanzierungstätigkeit von EUR 56,0 (Vorjahr: EUR 90,3) ergeben sich aus der Begebung einer Anleihe sowie aus weiteren Darlehnsaufnahmen für die Finanzierung des Erwerbs der Immobilienportfolios.

KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE HALBJAHR 2014**Risikobericht**

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

Mitarbeiter

Die ADLER Real Estate AG beschäftigt als Konzernholding außer dem Vorstand keine Mitarbeiter. Die Büroorganisation und die Bearbeitung der operativen Aufgaben erfolgen im Konzern weitgehend über die 100%ige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH, die zum Ende des ersten Halbjahres 2014 über 25 Mitarbeiter verfügte. Die Mitarbeiter dieser Gesellschaft werden flexibel und fachbezogen in den jeweiligen Projektgesellschaften eingesetzt. Daneben beschäftigt die ADLER Real Estate AG inzwischen in einigen ihrer Objektgesellschaften der neu erworbenen Wohnimmobilienportfolios insgesamt 18 Voll- und Teilzeitkräfte. Hinzu kommen 37 Mitarbeiter und zwei Vorstände des kürzlich übernommenen ESTAVIS Konzerns.

Chancen und Prognosebericht

Die ADLER Real Estate AG ist im ersten Halbjahr bereits in eine Größenordnung gewachsen, die das Unternehmen zunehmend für die Rolle eines mindestens mittelgroßen Teilnehmers im Markt für Wohnimmobilien qualifiziert. Mit der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2014/2019 stehen ADLER genügend Mittel für weitere Ak-

quisitionen zur Verfügung. Durch den deutlich vergrößerten Wohnimmobilienbestand ist zudem ein gewachsener, langfristig gesicherter Cash Flow entstanden, der ADLER eine solide Basis für die Ertragsentwicklung sichert. Ziel ist es, die Solidität im gewachsenen Konzern zu steigern. Dazu werden die übernommenen Bestände professionell gemanagt. Chancen zur Erhöhung der Vermietungsquote und zur Verbesserung der Mieteinnahmen werden systematisch wahrgenommen.

Das gewachsene Geschäftsvolumen, die solide Ertragslage und die deutlich gestiegene Marktkapitalisierung machen ADLER zunehmend für internationale Investoren interessant, wodurch sich weitere Wachstumsmöglichkeiten ergeben. Im zweiten Halbjahr wird ADLER seinen Wachstumskurs fortsetzen und weitere interessante Beteiligungen an Wohnimmobilienportfolios eingehen, ohne die Konsolidierung der übernommenen Beteiligungen zu vernachlässigen. ADLER wird damit weiterhin die Gunst der Stunde nutzen, nämlich die unverändert günstige Refinanzierungsbasis für die Finanzierung von Wohnimmobilienbeständen sowie die robuste Entwicklung der Wohnungsmärkte. Die Umsatz-, Ertrags- und Vermögenslage wird im Gesamtjahr das Vorjahr deutlich übersteigen.

Axel Harloff

Vorstand

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014
KONZERNBILANZ (IFRS)

In EUR	30.06.2014	31.12.2013
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte	1.111.608.079,98	423.059.975,84
Firmenwert	17.569.488,43	0,00
Immaterielle Vermögenswerte	11.457.623,77	6.517,00
Sachanlagen	473.350,75	40.620,88
Investment Properties	1.071.650.787,40	417.865.000,00
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	1.212.555,53	1.135.610,22
Anteile an assoziierten Unternehmen	4.360.424,39	3.460.123,54
Latente Steueransprüche	3.680.101,95	552.104,20
Sonstige Finanzanlagen	1.203.747,76	0,00
Kurzfristige Vermögenswerte	128.094.179,23	37.827.939,45
Vorräte	42.031.389,06	18.848.052,78
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.873.354,51	3.390.788,71
Ertragsteueransprüche	394.910,79	19.254,86
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	54.496.662,36	9.696.321,44
Zahlungsmittel	18.297.862,51	5.873.521,66
Aktiva	1.239.702.259,21	460.887.915,29

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014
KONZERNBILANZ (IFRS)

In EUR	30.06.2014	31.12.2013
Passiva		
Eigenkapital	281.510.385,75	86.945.292,35
Grundkapital	28.779.614,00	16.547.824,00
Kapitalrücklage	89.424.191,16	13.131.497,03
Gewinnrücklagen	160.273,68	160.273,68
Währungsumrechnungsrücklage	-50.215,48	-59.014,98
Bilanzgewinn	142.978.131,65	42.554.317,36
Anteile Minderheiten	20.218.390,74	14.610.395,26
Langfristige Schulden	862.226.025,69	340.947.837,89
Pensionsrückstellungen	3.190.389,91	724.200,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	40.832.433,01	15.570.068,85
Sonstige Rückstellungen	1.463.336,21	65.489,11
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	38.783.420,12	18.381.947,50
Verbindlichkeiten aus Anleihen	91.843.478,65	33.283.001,99
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	684.555.935,29	271.567.080,46
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1.557.032,50	1.356.049,98
Kurzfristige Schulden	95.965.847,77	32.994.785,05
Sonstige Rückstellungen	4.593.407,39	204.683,00
Ertragsteuerschulden	1.723.637,67	411.813,74
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	29.208,07	16.097,97
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.511.472,60	2.290.582,20
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	24.539.233,75	3.686.624,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.637.234,03	5.953.023,41
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.931.654,26	20.431.960,42
Passiva	1.239.702.259,21	460.887.915,29

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS)
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. Juni 2014**

In EUR	01.01. - 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Umsatzerlöse	26.272.483,75	2.807.220,55
Bestandsveränderungen	-676.362,28	-659.055,22
Sonstige betriebliche Erträge	25.489.239,52	52.678,84
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	105.295.465,03	47.388.351,58
Summe der betrieblichen Erträge	156.380.826,02	49.589.195,75
Materialaufwand	-14.719.551,73	-1.329.611,57
Personalaufwand	-1.157.768,57	-493.605,87
Abschreibungen und Wertminderungen	-10.460,86	-2.065,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.213.375,61	-343.405,13
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-158.295,42	-146.402,06
Betriebsergebnis	137.121.373,83	47.274.106,01
Zinserträge	394.098,00	256.069,22
Finanzierungsaufwand	-13.424.716,12	-1.587.272,12
Ergebnis vor Ertragsteuern	124.090.755,71	45.942.903,11
Ertragsteuern	-18.444.365,47	-12.377.148,32
Konzernergebnis	105.646.390,24	33.565.754,79
Ergebnis aus der Währungsumrechnung Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	8.799,50 8.799,50	9.701,12 9.701,12
Gesamtergebnis	105.655.189,74	33.575.455,91
vom Konzernergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	100.423.814,29	30.834.161,42
Ergebnisanteil Dritte	5.222.575,95	2.731.593,37
vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	100.432.613,79	30.843.862,54
Ergebnisanteil Dritte	5.222.575,95	2.731.593,37
Ergebnis je Aktie unverwässert	5,90	2,17
Ergebnis je Aktie verwässert	4,08	2,17

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM
1. JANUAR BIS ZUM 30. Juni 2014**

In EUR	01.01. - 30.06.2014	01.01. - 30.06.2013
Betriebsergebnis	137.121.374	47.274.106
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.461	2.065
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/ Aufwendungen	-131.559.466	-47.264.553
- Abnahme von Rückstellungen	-64.619	-2.040
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der aus Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.769.531	847.206
-/+ Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	458.383	-512.695
+ Zinseinzahlungen	159.219	18.335
+/- Steuerzahlungen	-36.503	-862
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	10.858.380	361.563
-/+ Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-41.234.692	-88.200.260
-/+ Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	0	2.418.119
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.282	-1.248
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-843	-53.787
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-13.289.321	0
= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-54.527.138	-85.837.176
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzu-	-436.842	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen	0	6.959.894
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	50.000.000	35.000.000
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen gegenüber Dritten	0	18.438.528
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	-1.885.538	-2.226.033
- Zinsauszahlungen	-11.195.724	-198.015
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	365.655.000	32.403.521
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-346.043.799	-114.636
= Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	56.093.097	90.263.259
<i>Überleitung zur Bilanz</i>		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.873.522	1.084.477
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	10.858.380	361.563
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-54.527.138	-85.837.176
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	56.093.097	90.263.259
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	18.297.861	5.872.124

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (IFRS)
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2014**

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Währungs- umrech- nungs- rücklage	Bilanz- gewinn/ - verlust	Den Aktionären des Mutter- unter- nehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minder- heiten	Summe Eigen- kapital
Stand zum 01.01.2013 angepasst	15.000	-810	8.255	105	-10	3.791	26.331	118	26.449
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	30.834	30.834	2.732	33.566
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0	0	9	0	9	0	9
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteile Minderheitengesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	6.371	6.371
Anteilsaufstockung ohne Statuswechsel	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalerhöhung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe eigener Anteile	0	810	885	0	0	0	1.695	0	1.695
Ausgabe Wandelanleihen	0	0	560	0	0	0	560	0	560
Wandlung Wandelanleihen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Übriges	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand zum 30.06.2013	15.000	0	9.700	105	-1	34.625	59.429	9.221	68.650
Stand zum 01.01.2014	16.548	0	13.132	160	-59	42.554	72.335	14.610	86.945
Konzernergebnis	0	0	0	0	0	100.424	100.424	5.223	105.647
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0	0	9	0	9	0	9
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anteile Minderheitengesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	8.037	8.037
Anteilsaufstockung ohne Statuswechsel	0	0	11.026	0	0	0	11.026	-7.652	3.374
Kapitalerhöhung	12.021	0	65.173	0	0	0	77.194	0	77.194
Ausgabe eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe Wandelanleihen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	211	0	93	0	0	0	304	0	304
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Übriges	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand zum 30.06.2014	28.780	0	89.424	160	-50	142.978	261.292	20.218	281.510

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2014 wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2013 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2013 vorgenommen worden. Der vorliegende Zwischenabschluss der Gruppe entspricht den Regeln zur Zwischenberichterstattung des IAS 34.

Konsolidierungskreis

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

Der Ankauf der Geschäftsanteile der WBG GmbH erfolgte Ende Januar 2014 und wurde als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 behandelt. Es ergab sich dabei ein „Badwill“ der sofort ergebniswirksam in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde.

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

Die ADLER AG hat im April 2014 ein Übernahmeangebot an die Aktionäre der ESTAVIS AG gerichtet und den Aktionären der ESTAVIS AG angeboten, ihre Aktien in neu zu schaffende Aktien der ADLER AG umzutauschen. Dieses Übernahmeangebot wurde von rd. 92,71 % der zum Zeitpunkt des Umtauschs existierenden Aktionäre der ESTAVIS AG angenommen. 21.465.229 Aktien der ESTAVIS AG wurden dabei gegen 12.020.528 Aktien der ADLER AG umgetauscht.

Für diesen Unternehmenserwerb sind Anschaffungskosten für rd. 92,71 % der Anteile in Höhe von EUR 77,4 Mio. angefallen, die sich aus dem Zeitwert der Aktien der ADLER AG zum Zeitpunkt der Eintragung der dafür durchgeführten Kapitalerhöhung bei der ADLER AG (als Erwerbszeitpunkt) am 24. Juni 2014 ergeben. Die Erstkonsolidierung erfolgte auf den 30. Juni 2014. Aus der vorläufigen Kaufpreisallokation und einer vorläufigen Neubewertungsbilanz der ESTAVIS AG resultierte ein Goodwill von TEUR 17.570.

Die Kaufpreisallokation der Akquisition der WBG GmbH und der ESTAVIS AG ist insgesamt vorläufig, da - insbesondere die ESTAVIS AG betreffend - der Erwerbszeitpunkt kurz vor dem Bilanzstichtag lag und die zugrunde zu legenden Abschlüsse noch nicht in finaler Form vorlagen.

Eine weitere Transaktion betraf die Übernahme von acht Immobilienbesitzgesellschaften, die mit Stichtag 30. Juni 2014 in den Konzernabschluss der ADLER AG einbezogen werden. Diese Übernahme erfolgte nicht nach IFRS 3 sondern als Übernahme von einzeln identifizierbaren Vermögensgegenständen und Schulden. Die Neubewertung der Investment Properties führte zu einem Ertrag aus Fair Value Anpassungen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014**Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Durch den Zukauf und die Fair Value-Bewertung der Neuerwerbte erhöhte sich die Bilanzposition Investment Properties von EUR 417,9 Mio. zum 31.12.2013 auf EUR 1.071,7 Mio. zum 30. Juni 2014. Der Zahlungsmittelbestand zum Bilanzstichtag betrug EUR 18,3 Mio. gegenüber EUR 5,9 Mio. zum Vorjahresende.

Die ausgegebenen Unternehmensanleihen von EUR 130.627 Mio. wurden mit dem Verfügungsbetrag angesetzt. Der im Eigenkapital auszuweisende Anteil der Wandelanleihen beträgt EUR 1,8 Mio. Zum Stichtag 30. Juni 2014 waren 259.086 Anleihe Scheine gewandelt worden.

Das Grundkapital der ADLER veränderte sich durch die Übernahme der ESTAVIS AG und der in diesem Zusammenhang vorgenommenen Kapitalerhöhung auf EUR 28.780 Mio.

Das Eigenkapital veränderte sich aufgrund des Halbjahresergebnisses, aufgrund von Anteilaufstockungen ohne Statuswechsel, der Erstkonsolidierung der WBG GmbH und der ESTAVIS AG sowie dem Erwerb der acht Immobiliengesellschaften auf EUR 281,5 Mio. (Vorjahr: EUR 86,9 Mio.).

Die Umsatzerlöse im Konzern der ADLER Real Estate AG beliefen sich in den ersten sechs Monaten auf insgesamt EUR 26,3 Mio. (Vorjahreshalbjahr: EUR 2,8 Mio.). Der Verkauf von Wohnungsbaugrundstücken blieb mit EUR 1,2 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahreshalbjahr: EUR 1,0 Mio.). Die Erlöse bei Mieten, Pachten und Nebenkosten stiegen durch das erworbene Neugeschäft auf EUR 25,1 Mio. einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen (Vorjahreshalbjahr: EUR 1,8 Mio.) Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 25,5 Mio.

(Vorjahreshalbjahr: EUR 0,1 Mio.) und betreffen im Wesentlichen den im Rahmen der Kaufpreisallokation der WBG GmbH ermittelten negativen Unterschiedsbetrag, der als Einmaleffekt sofort erfolgswirksam erfasst wurde. Dieser negative Unterschiedsbetrag ist vorrangig auf den über dem Erwerbspreis liegenden Fair-Value der in der WBG GmbH bilanzierten Investment Properties zurückzuführen. Diese Werteschätzungen wurden durch Gutachten unabhängiger Sachverständiger gestützt.

Die aus den Fair-Value-Anpassungen resultierenden latenten Steuern sowie latente Steuern auf Verlustvorträge wurden unter den Ertragssteuern erfasst, die insgesamt EUR 18,4 Mio. (Vorjahreshalbjahr EUR 12,4 Mio.) betragen.

Der Finanzierungsaufwand ist entsprechend dem höheren Finanzierungsvolumen auf EUR 13,4 Mio. (Vorjahreshalbjahr EUR 1,6 Mio.) gestiegen.

Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis (EBIT) von EUR 137,1 Mio. erzielt.

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

Das Ergebnis der Berichtsperiode ist von saisonalen Schwankungen unbeeinflusst. Zum Stichtag 30. Juni 2014 waren im ADLER Konzern achtzig Voll- und Teilzeitkräfte (Vorjahreshalbjahr: 13) beschäftigt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2014**Segmentbericht (IFRS) zum 30. Juni 2014**

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

Das Maß der Profitabilität ist das Segmentergebnis, das dem Betriebsergebnis im Konzern entspricht. Das Segmentvermögen und die Segmentschulden entsprechen den Werten in der Konzernbilanz.

Sonstige Angaben**Nahestehende Unternehmen und nahestehende Personen**

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

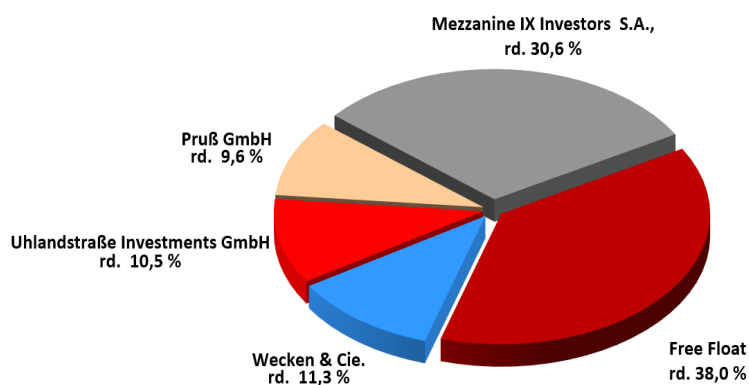
Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben verwiesen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das erfolgreiche Umtauschangebot zur Übernahme an der ESTAVIS AG hat zu einer deutlichen Veränderung der Aktionärsstruktur geführt. Im Zuge der Ausgabe neuer ADLER-Aktien im Umtausch gegen ESTAVIS-Aktien hat sich das Grundkapital zum 30. Juni 2014 auf 28.779.614 Euro bzw. 28.779.614 Aktien erhöht. Die bisherigen Großaktionäre der ESTAVIS AG haben den Umtausch angenommen und sind so zu Aktionären von ADLER geworden, so die Wecken & Cie., die Uhlandstraße Investments GmbH und die Pruß GmbH. Bei den Aktionären von ADLER haben sich die Anteile verwässert, so dass die Mezzanine IX. Investors S.A. zum 30.06.2014 mit rund 30,6 Prozent am allerdings deutlich vergrößerten Grundkapital von ADLER beteiligt ist. Im Zusammenhang mit der Begebung der beiden Wandelanleihen 2013/2017 und 2013/2018

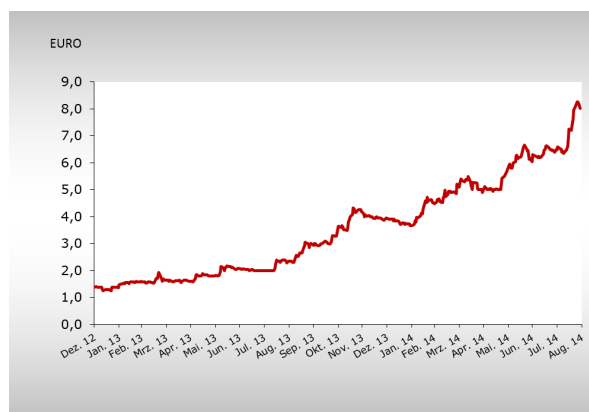
verändert sich die Aktionärsstruktur der ADLER darüber hinaus fortwährend, sobald Inhaber der beiden Anleihen ihr Recht zur Wandlung in Anspruch nehmen. Dadurch steigt die Zahl der ausgegebenen Aktien und die Anteile der Großaktionäre der ADLER verändern sich jeweils leicht. Die aktuellen Werte finden Sie auf der Homepage der ADLER Real Estate AG unter www.adler-ag.com unter dem Reiter Investor Relations. Zum 30. Juni 2014 ergab sich folgende Aktionärsstruktur:



Stand 30.06.2014

FINANZKOMMUNIKATION UND AKTIENDATEN

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



Aktienkurs der ADLER Aktie von 1. Januar 2013 bis 29. August 2014

Name	ADLER Real Estate AG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt/Main HRB 7287
WKN	500 800
ISIN	DE005008007
Börsenkürzel	ADL
Reuters	ADLG.DE
Branche	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt
Indices	CDAX, Prime Standard Index, DIMAX
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Designated Sponsors	Close Brothers Seydler Bank AG
Gezeichnetes Kapital	€ 28.779.614, aufgeteilt in 28.779.614 Stückaktien mit je einem Stimmrecht pro Aktie (Stand 30.06.2014)

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS**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 a. M., den 31. August 2014

Axel Harloff

Vorstand

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

November 2014

Zwischenbericht 3. Quartal 2014

Impressum

Herausgeber

ADLER Real Estate AG

Alstertor 17

20095 Hamburg

www.adler-ag.com

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

Telefax: +49 (0)40 29 81 30-99

info@adler-ag.com

Registergericht: Frankfurt am Main

HRB 72 87

Vorstand

Axel Harloff

Aufsichtsrat

Dr. Dirk Hoffmann, Berlin (Vorsitzender)

Thomas Katzuba von Urbisch, Monte Carlo/Monaco
(stv. Vorsitzender)

Thilo Schmid, Blotzheim/Frankreich

Investor Relations

Christian Hillermann

hillermann Consulting

office@hillermann-consulting.com

Presse

Jörg Bretschneider

german communications dbk ag

bretschneider@german-communications.com