

ADLER REAL ESTATE



Q2/2016



Halbjahresbericht
zum 30. Juni 2016

Über ADLER Real Estate AG

Die ADLER Real Estate AG gehört zu den führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. In den letzten Jahren ist das Unternehmen durch Akquisitionen und Verbesserung von Vermietungsleistungen rasch gewachsen. ADLER hält rund 50.000 Wohneinheiten, die vornehmlich in Sachsen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Berlin liegen und Mietern mit mittlerem bis niedrigem Einkommen ein bezahlbares Zuhause bieten. Dieser Bestand soll überwiegend auf Dauer gehalten und bewirtschaftet werden. Dazu unterhält ADLER ein professionelles, zentral angelegtes Asset Management und darüber hinaus auch eigene Property Management Gesellschaften, die bis Ende 2017 das gesamte Portfolio verwalten sollen. ADLER wird damit zu einem integrierten Immobilienkonzern, der seinen Mietern alle wohnungsnahen Dienstleistungen aus einer Hand anbieten kann.

ADLER ist über ein Konzernunternehmen zudem im Markt für Privatisierungen, also für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum vertreten. Durch den Verkauf von dafür geeigneten Beständen lassen sich Marktopportunitäten vorteilhaft für Liquidität und Ertrag nutzen.

Im Zuge der Akquisitionen von Einzelportfolien und Gesellschaftsanteilen kann ADLER Größenvorteile und Synergien erschließen. Dazu werden nicht nur externe Dienstleistungen kostengünstig gebündelt, sondern auch interne Strukturen angepasst. So werden im Verlauf des Jahres 2016 zentrale Verwaltungsaufgaben, die bisher über mehrere Standorte verteilt waren, in Berlin zusammengefasst. Der Sitz der Gesellschaft wird ebenfalls dorthin verlagert, um organisatorische und legale Struktur in Einklang zu bringen.

Gegenüber seinen Aktionären sieht sich ADLER der Wertsteigerung verpflichtet. Mit stabilen Finanzierungsstrukturen und einer Notierung im SDAX hat sich das Unternehmen an den Kapitalmärkten eine positive Wahrnehmung verschafft.

Finanz- und Immobilienkennzahlen

In TEUR	01.01.2016	01.01.2015
Gewinn- und Verlustrechnung	- 30.06.2016	- 30.06.2015
Nettomieteinnahmen	83.921	51.740
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	60.974	39.244
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	16.523	2.544
EBIT	83.810	97.089
Konzernergebnis	31.751	56.481
FFO I	11.969	6.285
FFO I/Aktie in € ¹⁾	0,21	0,14
FFO II	27.427	32.913
FFO II/Aktie in € ¹⁾	0,48	0,71
Bilanz	30.06.2016	31.12.2015
Investment Properties	2.306.136	2.270.187
EPRA NAV	908.551	879.457
EPRA NAV/Aktie in EUR ¹⁾	16,01	15,51
LTV in % ²⁾	67,0	68,0
	01.01.2016	01.01.2015
Cashflow	- 30.06.2016	- 30.06.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	57.197	22.877
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.716	-262.562
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-51.551	302.942
Mitarbeiter	30.06.2016	31.12.2015
Mitarbeiter Anzahl	305	268
Vollzeitäquivalente	281	246

¹⁾ Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag plus Aktien aus der angenommenen Wandlung der Pflichtwandelanleihe

²⁾ Exklusive Wandelanleihen

Nicht finanzielle Kennzahlen – Portfolio	30.06.2016	30.06.2015
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	51.248	48.484
davon eigene Mieteinheiten im Bestand	47.909	45.581
davon eigene Mieteinheiten zur Privatisierung	1.585	1.700
Anzahl verkaufter Mieteinheiten	1.090	1.443
davon Verkäufe Privatisierung	407	196
davon Verkäufe Non-Core-Mieteinheiten	683	1.247
Vertraglich bereits gesicherte neue Mieteinheiten ¹⁾	948	3.504
Vermietungsquote in % ²⁾	88,9	88,5
Monatliche Ist-Miete ³⁾ in EUR/m ²	4,98	4,89

¹⁾ Nutzen/Lasten Übergang zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt

²⁾ Eigene Mieteinheiten

³⁾ Vertragsmiete zum 30.06.2016, bzw. 30.06.2015

Immobilienkennzahlen Bestand

Bundesland	Miet- einheiten	Anteil am Gesamt- portfolio in %	Miet- fläche gesamt m²	Anteil am Gesamt- portfolio in %	Durch- schnitts- miete¹⁾ in EUR pro m²	Vermie- tungs- stand in %
Stand: 30.06.2016						
Niedersachsen	16.579	34,6	1.027.172	34,0	4,84	90,6
Nordrhein-Westfalen	9.508	19,8	655.408	21,7	5,07	90,3
Sachsen	7.568	15,8	471.889	15,6	4,69	85,4
Brandenburg	3.683	7,7	225.085	7,5	4,74	87,5
Sachsen-Anhalt	3.468	7,2	197.686	6,5	4,65	84,9
Thüringen	1.968	4,1	109.528	3,6	5,43	79,9
Berlin	1.690	3,5	110.959	3,7	5,58	98,7
Mecklenburg-Vorpommern	1.507	3,1	83.437	2,8	5,06	88,4
Schleswig-Holstein	686	1,4	38.238	1,3	5,93	91,8
Rheinland-Pfalz	595	1,2	39.157	1,3	6,89	93,0
Hessen	408	0,9	40.237	1,3	6,93	87,3
Bayern	161	0,3	14.158	0,5	5,68	84,0
Bremen	48	0,1	2.377	0,1	5,18	97,6
Baden-Württemberg	40	0,1	2.987	0,1	7,84	77,5
Gesamt	47.909	100,0	3.018.318	100,0	4,98	88,9

¹⁾ Vertragsmiete zum 30.06.2016

Inhalt

8–11	Brief des Vorstands	
13–17	Portfolio	
18–19	ADLER am Kapitalmarkt	
20–38	Konzernzwischenlagebericht	
	Grundlagen des Konzerns	20
	Geschäftsmodell	20
	Steuerungssystem	23
	Mitarbeiter	24
	Forschung und Entwicklung	24
	Wirtschaftsbericht	26
	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	26
	Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	26
	Chancen und Risiken	27
	Prognosebericht	28
	Nachtragsbericht	29
	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	30
	Ertragslage	30
	Vermögenslage	35
	Finanzlage	38

39–45	Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016	
	Konzernbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2016	40
	Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016	42
	Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016	43
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016	44
47–59	Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS zum 30. Juni 2016	
60	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	
60	Rechtlicher Hinweis	
61	Glossar	
62	Auf einen Blick	

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren,

im zweiten Quartal 2016 haben wir einige Entscheidungen zu organisatorischen und strukturellen Maßnahmen getroffen, die unser Unternehmen nachhaltig verändern werden. Es ist uns klar geworden, dass wir unser Unternehmen nach dem raschen Wachstum der vorangegangenen Jahre jetzt konsolidieren und in seiner Gesamtstruktur neu ausrichten müssen. Das haben wir getan. Ein bereits sichtbarer Teil dieser Veränderungen ist, dass ich Sie heute gemeinsam mit meinem neuen Vorstandskollegen, Sven-Christian Frank, zum ersten Mal als Vorsitzender des Vorstands begrüßen darf. Meinem ehemaligen Vorstandskollegen Axel Harloff, der, wie offiziell berichtet und von ihm selbst im Bericht zum ersten Quartal dargelegt, das Unternehmen im Juni auf eigenen Wunsch verlassen hat, möchte ich an dieser Stelle noch einmal für seine langjährige Aufbauarbeit ausdrücklich Dank sagen.

Noch nicht sichtbar, aber dennoch tiefgreifend wird eine Veränderung sein, die Sie als Aktionäre auf der diesjährigen Hauptversammlung mit großer Mehrheit beschlossen haben, nämlich den Sitz der Gesellschaft von Frankfurt nach Berlin zu verlagern. Denn damit sind auch Veränderungen in der geografischen und organisatorischen Struktur unseres Konzerns verbunden. Die wesentlichen zentralen Funktionen werden, so ist es vorgesehen, im Laufe des Jahres in Berlin zusammengefasst und gebündelt. Damit werden legale und organisatorische Struktur in Einklang gebracht. In Berlin, das galt es bei dieser Entscheidung auch zu berücksichtigen, haben bereits die 2014 übernommene ACCENTRO Real Estate AG und die 2015 erworbene Westgrund AG ihren jeweiligen Firmensitz und ihre zentralen Verwaltungen. In Frankfurt hingegen waren wir seit der Neuausrichtung vor vier Jahren nur noch mit wenigen Mitarbeitern und Funktionen vertreten - Funktionen, die zudem im Rahmen des neuen Geschäftsmodells an Bedeutung verloren haben. Daher haben wir beschlossen, den Standort Frankfurt vollständig aufzugeben. Den Standort Hamburg, der bisher als operative Zentrale fungierte, wollen wir erhalten, allerdings auf solche Funktionen beschränken, die nicht unbedingt die Nähe zur Konzernzentrale benötigen. Wenn diese Maßnahmen umgesetzt sind, ist ADLER nicht mehr über viele Standorte verteilt und aufgesplittert, sondern im Wesentlichen eine schlagkräftige Einheit mit Sitz und Zentrale in Berlin.

In den letzten Jahren stand das Wachstumsziel weit oben auf unserer Prioritätenliste. Das war richtig so, denn Größe bringt auch in unserem

Metier Skaleneffekte mit sich. Allerdings ist es in Phasen raschen Wachstums schwierig, die Größenvorteile auch umfassend zu nutzen, weil die Aufmerksamkeit des Managements zum großen Teil durch die Aktivitäten zu Erwerb und Finanzierung von neuen Portfolien oder Gesellschaften gebunden ist. 2016 aber werden wir unser Augenmerk stärker auf das operative Geschäft richten und dabei in besonderem Maß auf die Kosten achten, die wir unter anderem durch die Integration der unterschiedlichen IT Systeme senken wollen, durch Einsparungen und Synergien bei Konzerngesellschaften, durch die Refinanzierung von vergleichsweise hochverzinslichem Fremdkapital und durch diverse operative Einzelmaßnahmen. Alles in allem erwarten wir, rund elf Millionen Euro einsparen zu können, auch wenn sich diese Einsparungen in vollem Umfang erst 2017 realisieren lassen werden.

Wenn man wie wir rasch durch Akquisitionen wächst, dann erwirbt man zwangsläufig Portfolien, in denen nicht alle Bestände zu 100 Prozent zum eigenen Geschäftsmodell passen. Von diesen Immobilien muss man sich dann wieder trennen. Das ist zwar lästig, gehört aber zum Geschäft. Wir haben jedenfalls unseren gesamten Bestand umfassend überprüft und dabei rund 4.600 Einheiten als „non core“, also nicht zum Kernbestand zählend, identifiziert. 613 Einheiten haben wir bis Mitte des Jahres bereits abstoßen können, der Verkauf der verbleibenden Einheiten soll möglichst bald erfolgen. Da es sich um Bestände mit überdurchschnittlichem Leerstand und unterdurchschnittlichem Mietniveau handelt, stärkt eine Veräußerung gleichzeitig die Ertragskraft des verbleibenden Portfolios.

Die Aufgaben der Portfoliooptimierung und der Verwaltung der Bestände liegen beim konzerneigenen Asset Management. Auch das haben wir neu ausgerichtet. Bisher war es jeweils Teil der verschiedenen Unternehmen, die ADLER übernommen hat. Ab Mitte des Jahres aber ist das Asset Management im Konzern zentral zusammengefasst, hat eine einheitliche Struktur, in der die Verantwortung der einzelnen Teams regional aufgeteilt ist. Aus einer dezentralen wird so eine zentrale Struktur, aus einem Nebeneinander verschiedener Einheiten ein konzernweites Asset Management aus einer Hand.

Ausbauen wollen wir zudem das konzerneigene Property Management, das aktuell gut ein Viertel der Wohnimmobilien des Konzerns betreut. Das kann allerdings nur Schritt für Schritt erfolgen und wird voraussichtlich bis Ende 2017 dauern. Dann aber sollen unsere gesamten Bestände von konzerneigenen Mitarbeitern verwaltet werden. Das verschafft uns mehr Kundennähe, ein besseres Verständnis der lokalen Märkte und verringert die Zahl der Schnittstellen zu externen Dienstleistern. Wenn wir das geschafft haben, sind wir ein integrierter Konzern, der seinen Mietern das gesamte Spektrum an Dienstleistungen bieten kann, das sie von einem Vermieter erwarten. Wir verbinden diesen Schritt mit der Erwartung, auf diese Weise die Mieterzufriedenheit zu steigern und die Fluktuation, die ja immer mit Aufwand und Leerstand verbunden ist, weiter absenken zu können.

Auf eine Verbesserung des wohnungswirtschaftlichen Erfolgs zielen wir auch mit unserem Investitionsprogramm ab, das wir ebenfalls im Rahmen des gesamten Maßnahmenpakets beschlossen haben. Im Zuge der nächsten 18 Monate wollen wir – zusätzlich zu den üblichen Maßnahmen der Instandhaltung – 1.500 zur Zeit leerstehende Wohneinheiten renovieren, um sie so wieder marktgängig zu machen. Die dafür notwendigen rund 15 Millionen Euro an Investitionen sind auf jeden Fall gut angelegt, weil wir dann nicht nur zusätzliche Mieteinnahmen generieren, sondern auch die Leerstandskosten nicht mehr tragen müssen, die uns heute belasten.

Kurz nach Ende des ersten Halbjahres haben wir die finanziellen Voraussetzungen dafür geschaffen, wichtige Teile des Programms umsetzen zu können. Wir haben eine Wandelschuldverschreibung mit einem Platzierungsvolumen von knapp 140 Millionen Euro begeben. Gut die Hälfte davon wollen wir dazu nutzen, Verbindlichkeiten zurück zu zahlen, für die wir bisher vergleichsweise hohe Zinsen zahlen mussten. So verringern wir den absoluten Zinsaufwand und auch den Durchschnittszinssatz auf unser Fremdkapital. Etwa ein Drittel der frischen Mittel wollen wir für kleinere Akquisitionen oder das bereits erwähnte Investitionsprogramm verwenden. Der Rest steht für allgemeine Unternehmenszwecke zur Verfügung.

Es hat sich also viel getan im zweiten Abschnitt der ersten Jahreshälfte, was für die weitere Entwicklung unseres Unternehmens von Bedeutung sein wird. Darüber sollte nicht in Vergessenheit geraten, dass wir auch in unserer aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung im gesamten ersten Halbjahr erfolgreich waren. Mit der Entwicklung von Mieteinnahmen

und FFO liegen wir gut im Plan. Der hatte in beiden Fällen eine kräftige Zunahme vorgesehen, weil sich die Einnahmen aus den Wohnungsbeständen, die wir im Verlauf des Vorjahres erworben hatten, jetzt erstmals in vollem Umfang in der Ergebnisrechnung niederschlagen. Die operativen Kennzahlen haben sich ebenfalls leicht verbessert, Vermietungsstand und Durchschnittsmieten haben im Rahmen der Erwartungen zugenommen. Und der Net Asset Value, also der innere Wert unseres Unternehmens, der letztlich auch den Wert Ihrer Aktie bestimmt, ist dadurch ebenfalls gestiegen.

Die Entwicklung im ersten Halbjahr macht uns daher insgesamt zuversichtlich, dass wir die bereits veröffentlichten Ziele für das laufende Geschäftsjahr 2016 am Ende auch erreichen können. Die wesentlichen davon lauteten: Eine Steigerung der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung um etwa 20 Prozent, eine Steigerung der FFO um mehr als 50 Prozent und eine Verbesserung des NAV um mehr als 10 Prozent.

Mit freundlichen Grüßen



Arndt Krienen
CEO



Sven-Christian Frank
COO



Portfolio
ADLER am Kapitalmarkt
Grundlagen des Konzerns



Portfolio

Aktives Management des Portfolios

Die Wertentwicklung von Immobilien hängt von vielen Faktoren ab. Durch Instandhaltung, Renovierung und Modernisierung lassen sich Substanz und Wohnwert einer Immobilie erhalten oder verbessern. Attraktivität und Wert hängen aber auch von externen Faktoren ab, etwa sozio-demografischen Trends, Veränderungen der Nachfrage, Infrastrukturmaßnahmen aller Art oder von politischen Entscheidungen wie die Eingriffe in die Vertragsfreiheit bei der Mietpreisfindung, der steuerlichen Behandlung von Immobilien oder Maßnahmen zur Förderung von Neubautätigkeiten.

Als Bestandhalter von Wohnimmobilien berücksichtigt die ADLER Real Estate AG all diese Faktoren beim Erwerb neuer Portfolios, aber auch bei der regelmäßigen Überprüfung des vorhandenen Immobilienbestands im Rahmen des Portfolio-Managements. Dabei werden die einzelnen Objekte zunächst nach ihrer inhärenten Qualität bewertet, also danach, wie hoch oder niedrig der Erhaltungs- und Renovierungsaufwand ausfallen wird, um eine marktgerechte Wohnqualität zu gewährleisten. Als zweites Bewertungskriterium kommen dann die externen Markt- und Standortfaktoren hinzu.

Objekte, die eine gute Qualität haben und in einer attraktiven Makroumgebung liegen, bilden den Kernbestand, der in der Regel einen stabilen Cashflow liefert. Objekte, die eine niedrige Qualität in einer nicht attraktiven Makroumgebung aufweisen, gelten als „non-core“, also als erste Verkaufskandidaten. Um alle anderen kümmert sich das Asset Management in jeweils angemessener Weise, etwa durch verstärktes Marketing, wenn die Qualität des Objekts in Ordnung ist, die Standortfaktoren hingegen weniger gut ausfallen, oder durch Investitionen in das Objekt, wenn die Standortfaktoren in Ordnung sind, aber das Objekt selbst nicht.

Die regelmäßige Überprüfung des Portfolios ist Voraussetzung dafür, dass die richtigen Maßnahmen zum Werterhalt und zur Wertsteigerung des Gesamtportfolios getroffen werden. Das bedeutet typischerweise auch, dass sich der Bestand ständig ändert, dass neue Immobilienportfolios hinzukommen und Teile des vorhandenen Bestands veräußert werden, wenn sie aus Sicht des Portfolio-Managements keine ausreichenden Renditeperspektiven mehr aufweisen.

Wohnungsbestand im ersten Halbjahr leicht verringert

Entsprechend sind auch im ersten Halbjahr 2016 Immobilien erworben und veräußert worden. Durch Ankäufe von kleineren Portfolios vor allem in Berlin konnte der Bestand um 156 Einheiten erweitert werden. Andererseits trennte sich ADLER von 1.090 Einheiten, 683 davon gehörten zu den rund 4.600 Einheiten, die als „non-core“ identifiziert wurden.

Von den Verkäufen im Segment Bestand sind die Aktivitäten im Segment Handel, die im Wesentlichen von der Konzerngesellschaft ACCENTRO AG betrieben werden, zu unterscheiden. Hier werden Bestände nur vorübergehend und von vornherein mit dem Ziel des späteren Verkaufs gehalten. Im Rahmen dieser Privatisierungen wurden 2016 im ersten Halbjahr insgesamt 407 Mieteinheiten/Immobilien aus eigenen Vorräten und für Dritte veräußert.

Zur Mitte des Jahres 2016 wurden 47.909 Einheiten als Objekte qualifiziert, die auf Dauer gehalten werden sollen. 1.585 Einheiten stehen zum Verkauf.

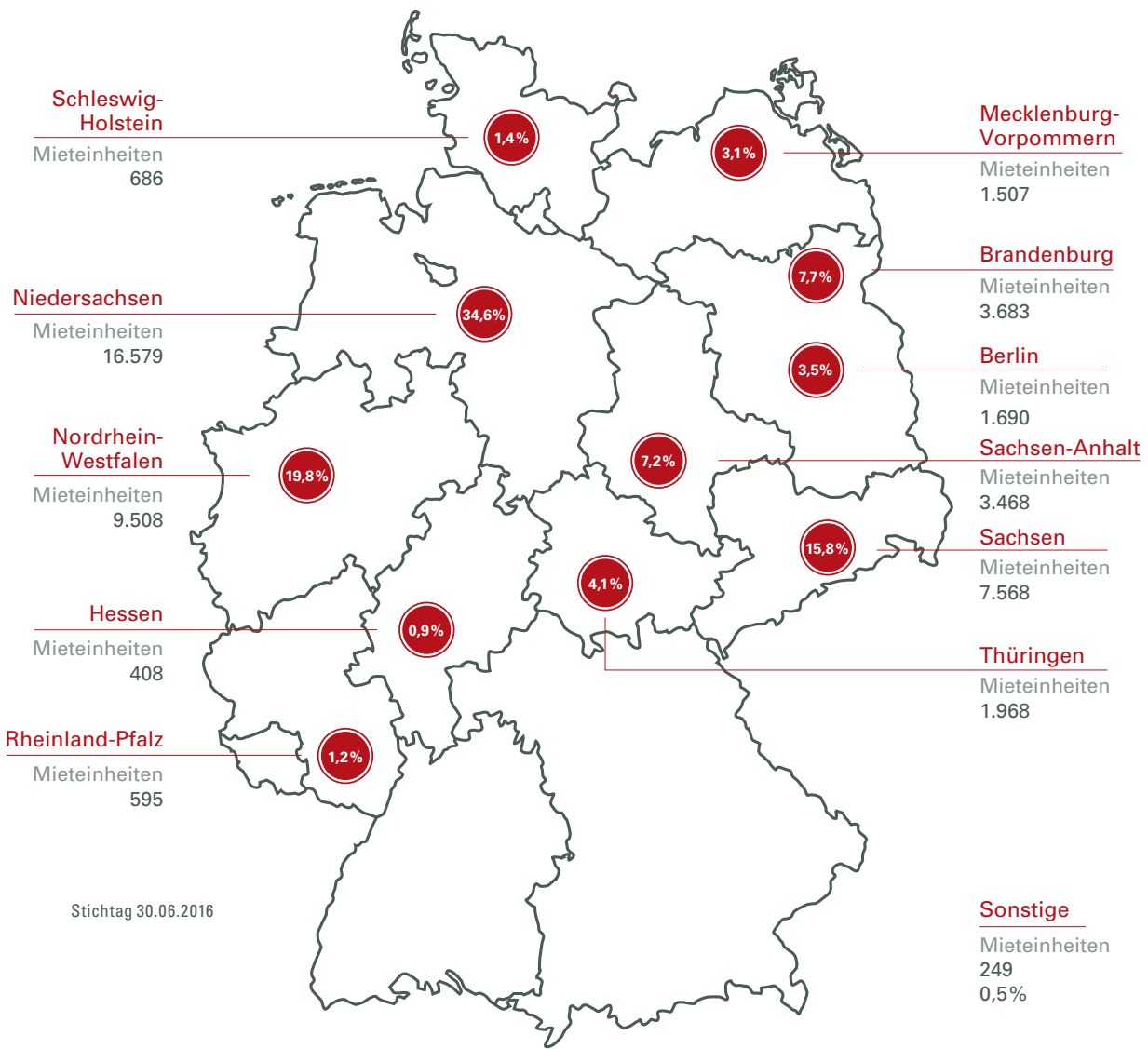
Portfolio	30.06.2016			31.12.2015
		Abgang	Zugang	
Mieteinheiten im Bestand	47.909	683	374 ¹⁾	48.218
davon Wohneinheiten	46.801	661	364	47.098
davon Gewerbeeinheiten	1.108	22	10	1.120
Mieteinheiten zur Privatisierung	1.585	407	58	1.934

¹⁾ davon 156 Einheiten aus Akquisition, Rest aus Überführung von Projektentwicklung in den Bestand/Nutzungsumwidmungen u.ä.

Auf Wohnimmobilien konzentriert ADLER versteht sich als Anbieter von Mietwohnungen, entsprechend machen diese mit 46.801 Einheiten auch 97,7 Prozent derjenigen Immobilien aus, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden. Der Gesamtbestand enthält aber auch einen geringen Anteil von Gewerbeeinheiten, im Wesentlichen, weil manche der Wohnimmobilien auch Ladenlokale oder Büros enthalten. Mitte 2016 waren das 1.108 Einheiten, die einem Anteil von 2,3 Prozent am Gesamtbestand entsprachen. Die Vermietung von Gewerbeeinheiten spielt also für das Gesamtgeschäft lediglich eine untergeordnete Rolle.

Schwerpunkte im Nordwesten der Bundesrepublik Die regionale Verteilung des Immobilienbestands hat sich im Verlauf der ersten sechs Monate nur geringfügig geändert. ADLER hält unverändert den größten Teil seiner Immobilien in Niedersachsen (34,6 Prozent des Gesamtbestandes) und in Nordrhein-Westfalen (19,8 Prozent des Gesamtbestands). Gleichwohl bleibt das Gesamtportfolio breit gestreut. ADLER hält diese Diversifizierung unter Risikoaspekten für angemessen.

VERTEILUNG DES WOHNPORTFOLIOS NACH BUNDESLÄNDERN



Einheiten	Wohnen	Gewerbe	Wohnen und Gewerbe	Anteil in %
Stand: 30.06.2016				
Niedersachsen	16.454	125	16.579	34,6
Nordrhein-Westfalen	9.226	282	9.508	19,8
Sachsen	7.334	234	7.568	15,8
Brandenburg	3.626	57	3.683	7,7
Sachsen-Anhalt	3.356	112	3.468	7,2
Thüringen	1.938	30	1.968	4,1
Berlin	1.661	29	1.690	3,5
Mecklenburg-Vorpommern	1.476	31	1.507	3,1
Schleswig-Holstein	650	36	686	1,4
Rheinland-Pfalz	530	65	595	1,2
Hessen	339	69	408	0,9
Bayern	132	29	161	0,3
Bremen	48	0	48	0,1
Baden-Württemberg	31	9	40	0,1
Gesamt	46.801	1.108	47.909	100

Auf kleine bis mittlere Wohneinheiten ausgerichtet

Das Wohnportfolio der ADLER Real Estate AG ist auf kleine bis mittelgroße Wohneinheiten ausgerichtet. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß. Damit ist das Portfolio gut an die Wünsche der Zielgruppe, Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen, angepasst. Auch diese Ausrichtung hält ADLER für wirtschaftlich sinnvoll. Das Angebot wird dem seit geraumer Zeit anhaltenden Trend gerecht, dass die Zahl der Single-Haushalte in Deutschland trotz rückläufiger Bevölkerungszahl stetig zunimmt. Zudem wird das Risiko von Mietausfällen bei Mietern mit geringem Einkommen dadurch begrenzt, dass sie auf Unterstützung der Sozialkassen vertrauen dürfen, wenn sie ihre Mietschulden nicht aus eigenem Einkommen begleichen können. Nicht zuletzt ist auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden gefallen, wenn sie Flüchtlingen eine feste Bleibe verschaffen wollten. Mitte des Jahres waren insgesamt rund 600 Wohnungen aus dem Gesamtbestand an Menschen vermietet, die auf der Suche nach Asyl nach Deutschland gekommen sind.

Durchschnittsmiete im Bestandsportfolio leicht gestiegen

In dem Wohnportfolio, wie es sich zur Mitte des Geschäftsjahres 2016 darstellte, erzielte ADLER zum Stichtag einen durchschnittlichen Mieterlös pro Quadratmeter und Monat von EUR 4,98. Zur Jahresmitte des Vorjahrs hatte die kontrahierte Miete im Durchschnitt der vermieteten Wohneinheiten EUR 4,89 ausgemacht. Im Jahresvergleich konnten also die Mieten im Durchschnitt um 0,09 Euro oder 1,8 Prozent gesteigert werden.

Wohnungsgröße ¹⁾	Anzahl Wohneinheiten	In % des Gesamtbestands	Miete/qm/ Monat in EUR
< 45 qm	6.524	13,9	5,65
>= 45 und < 60 qm	15.889	34,0	4,86
>= 60 und < 75 qm	16.507	35,3	4,89
>= 75 und < 90 qm	6.113	13,0	4,87
> 90 qm	1.768	3,8	4,81
Summe Wohnen	46.801	100	ø 4,93

¹⁾Angaben beziehen sich ausschließlich auf vermietete Wohneinheiten

Mitte des Jahres waren 90,0 Prozent der Wohneinheiten vermietet. Damit ist der Vermietungsstand gegenüber dem vergleichbaren Zeitpunkt des Vorjahres um 1,5 Prozentpunkte und gegenüber dem Jahresende 2015 um 1,2 Prozentpunkte gestiegen. In entsprechendem Ausmaß ist der Leerstand gesunken. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet das: Während zu Beginn des Jahres 4.783 Wohneinheiten leer standen, waren es Ende Juni nur noch 4.703 Einheiten.

Hoher Vermietungsstand

Die Zahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten ist Ende Juni 2016 mit 47.909 Einheiten um 0,6 Prozent niedriger als am Jahresende 2015. Der nach IFRS berechnete Marktwert des Portfolios hingegen hat zur Jahresmitte leicht zugenommen. Er machte EUR 2.306 Millionen aus (Jahresende 2015: EUR 2.271 Millionen). Die Wertzuwächse gehen im Wesentlichen auf bereits umgesetzte und erwartete Mietanpassungen zurück, die in vielen Fällen wieder eng mit investiven Maßnahmen zur Wohnwertsteigerung, mit Renovierungen und energetischen Sanierungen oder auch mit Schönheitsreparaturen zusammenhängen. Für Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER im ersten Halbjahr 2016 insgesamt 19,3 Millionen Euro ausgegeben (Vorjahr 10,3 Millionen Euro).

Marktwert mit Bestandsportfolio verändert

Die Maßnahmen zur Werterhaltung oder Wertsteigerung stehen in engem Zusammenhang mit der Absicht, die Mieterzufriedenheit zu steigern und dadurch die Fluktuationsrate möglichst gering zu halten. Um besser im direkten Kontakt mit den Mietern zu bleiben, baut ADLER daher gezielt das konzerneigene Property- und Facility Management aus, das zur Zeit im Wesentlichen von den beiden Konzerngesellschaften WBG GmbH in Helmstedt, und Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH, Wilhelmshaven, und ihren Untergesellschaften geleistet wird. Das ermöglicht einen unkomplizierten, nicht auf Vermittlung durch Dritte angewiesenen Umgang mit den Kunden. Bis Ende 2017 soll das gesamte Property- und Facility Management von konzerneigenen Gesellschaften geleistet werden.

Kundenorientierung durch eigenes Property- und Facility-Management

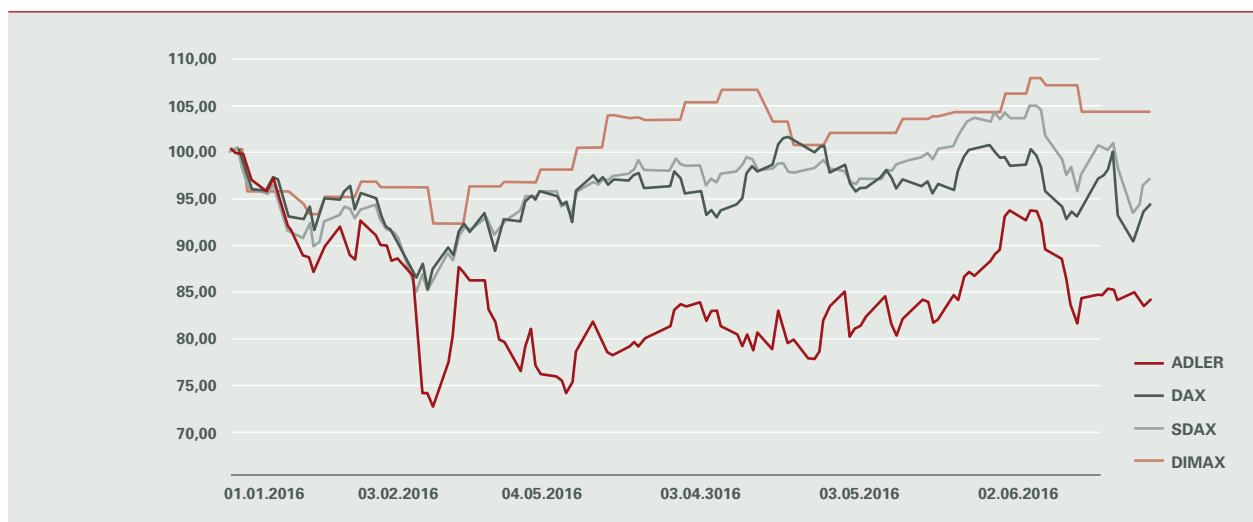
ADLER am Kapitalmarkt

Immobilienaktien übertreffen den Gesamtmarkt Im ersten Halbjahr folgte der deutsche Aktienmarkt keiner einheitlichen Richtung. Sowohl der DAX als auch der SDAX – der Index, in dem ADLER seit mehr als einem Jahr notiert ist – verloren in den ersten zwei Monaten kräftig an Wert, holten diesen Wertverlust bis Ende Mai wieder auf und verloren dann im Juni erneut. Besonders heftig fielen die Verluste aus, nachdem die britische Bevölkerung ihren mehrheitlichen Willen zum „Brexit“ bekundet hatte, dem Ausstieg Großbritanniens aus der Europäischen Union. Im Gesamtverlauf des ersten Halbjahres standen beide Indizes im Minus, der DAX mit rund sechs Prozent sogar stärker als der SDAX, der zwei Prozent im Vergleich zum Jahresbeginn verlor.

Immobilienaktien wurden Mitte 2016 hingegen höher bewertet als noch zu Jahresbeginn. Der E&G DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, gewann in den ersten sechs Monaten gut neun Prozent an Wert. Damit haben sich Immobilienaktien im Durchschnitt weiterhin positiv entwickelt. In der Wertsteigerung dürfte sich widerspiegeln, dass mittlerweile auch deutsche Immobilienwerte verstärkt von ausländischen Anlegern nachgefragt werden und Immobilien in einem Umfeld, in dem andere Anlageformen sogar einen negativen Zins einbringen, als vergleichsweise wertbeständig angesehen werden.

Die ADLER-Aktie konnte ihr Kursniveau vom Beginn des Jahres nicht halten. Zur Jahresmitte lag der Aktienwert, verglichen mit dem Höchstkurs, gut 18 Prozent niedriger. Nach der starken Wachstumsphase der letzten Jahre sieht es so aus, als suchten die Kapitalmärkte nach einer auf Orientierung für eine Bewertung der neuen, vorübergehend auf Konsolidierung ausgerichteten Geschäftspolitik.

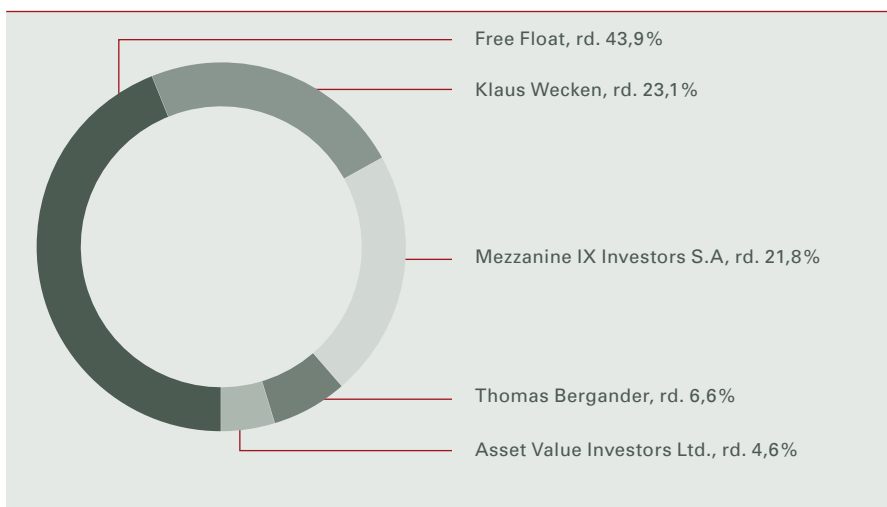
ADLER Real Estate AG Aktie, DAX, SDAX und DIMAX seit Januar 2016 | Januar 2016 = 100



Das Volumen der ausstehenden Aktien hat sich im ersten Halbjahr durch Wandlung bestehender Wandelschuldverschreibungen nur geringfügig von 46.103.237 auf 46.128.205 Aktien erhöht. Gemäß den Mitteilungen, die ADLER von Aktionären erhalten hat, stellte sich die Aktionärsstruktur am 30. Juni 2016 wie folgt dar:

Aktienbestand praktisch unverändert

Aktionärsstruktur am 30. Juni 2016



Grundlagen des Konzerns

GESCHÄFTSMODELL Das Geschäftsmodell der ADLER Real Estate AG besteht aus zwei Teilen, Bestand und Handel. Entsprechend ist auch die Segmentberichterstattung aufgebaut.

Im Segment Bestand spiegeln sich die Aktivitäten des konzerneigenen, zentralen Asset Managements, das die im Bestand gehaltenen Wohneinheiten technisch und kaufmännisch verwaltet und die jeweiligen Property-Management-Gesellschaften vor Ort über Dienstleistungsverträge führt. ADLER unterhält aber auch selbst zwei Gesellschaften, die mit eigenen Kapazitäten das Property- und Facility Management von Wohnungsbeständen übernehmen. Diesen Teil der Wertschöpfungskette will ADLER zukünftig ausbauen und bis Ende 2017 vollständig in den Konzern integrieren.

Das Segment Handel wird im Wesentlichen durch eine eigenständige Konzerngesellschaft, die ACCENTRO Real Estate AG gesteuert und verantwortet.

In seinen Personalstrukturen beschränkt sich ADLER – abgesehen von den Property Management Gesellschaften – auf das Asset Management und zentrale Konzernfunktionen wie etwa Controlling, Rechnungswesen oder Finanzierung. Entsprechend gering fällt die Zahl der Konzernmitarbeiter aus und entsprechend schlank ist das Unternehmen aufgestellt.

Bestand Im Segment Bestand werden alle Aktivitäten rund um die Bewirtschaftung von Immobilien zusammengefasst, die auf Dauer im Bestand gehalten werden sollen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Wohneinheiten. Dieser Bestand ist in den vergangenen vier Jahren durch Akquisitionen von Einzelportfolien oder Anteilen an Immobiliengesellschaften aufgebaut worden. Er wird regelmäßig überprüft, ertrags- und wertorientiert angepasst und weiterentwickelt. Mit einem Bestand von rund 50.000 Einheiten gehört ADLER mittlerweile zu den fünf großen, börsennotierten deutschen Wohnungsunternehmen. ADLER beabsichtigt, diesen Bestand weiter durch Zukäufe auszuweiten.

Dabei investiert ADLER – wie bisher – bevorzugt in Wohnimmobilienportfolien, die sich in B- und Randlagen großer Ballungsräume befinden. Wenn sich entsprechende Marktgelegenheiten ergeben, investiert ADLER aber auch in sogenannten A-Städten wie etwa Berlin, um an den Wertsteigerungen in solchen Märkten teilzuhaben. Akquisitionen erscheinen ADLER in jedem Fall nur dann sinnvoll, wenn die Immobilien bereits unmittelbar nach Erwerb einen positiven Cash Flow abzuwerfen versprechen.

Die Wohnungen im Bestand von ADLER sind im Durchschnitt etwa 60 m² groß und haben zwei oder drei Wohnräume. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter liegt bei EUR 4,98 im Monat. ADLER ist damit in einem Marktsegment

tätig, das sich an Menschen mit mittleren bis unterdurchschnittlichen Einkommen richtet. Dieser Zielgruppe, die aufgrund der vorherrschenden demografischen und sozio-ökonomischen Trends (alternde Gesellschaft, mehr Haushalte mit nur einer Person) wächst und zudem durch die hohe Zahl von Immigranten weiter gestärkt wird, bietet ADLER eine solide Wohnqualität zu marktgerechten Mieten.

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

Handel

Für das Segment Handel werden regelmäßig Wohnimmobilien erworben, die sich für die Privatisierung eignen. Sie werden dann mit der Absicht der Veräußerung nur kurzfristig gehalten. Da im Segment Handel vor allem Kriterien der Veräußerbarkeit im Vordergrund stehen, zielt die ACCENTRO bei ihren Immobilien nicht zwangsläufig auf dieselben Lagen ab, die in der Bestandshaltung favorisiert werden, sondern schließt auch Immobilien in A-Städten ausdrücklich in ihr Zielportfolio mit ein.

Die Entscheidungen der ADLER Real Estate AG sind im Interesse aller am Unternehmenserfolg Beteiligten darauf ausgerichtet, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Daran richtet sich die gesamte Unternehmensstrategie aus. Als Maß für den Unternehmenswert gilt dabei der nach Vorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) berechnete Net Asset Value (NAV).

Ziele und Strategien

Der Wert des im Segment Bestand abgebildeten Immobilienportfolios kann im Wesentlichen dadurch zunehmen, dass ein möglichst hoher und im Zeitverlauf stabiler Ertrag aus der Vermietung erzielt wird. Ziel des Asset Managements ist es daher, Vermietungsstand und Mietniveau zu steigern. Wertsteigerungen können zudem durch Erweiterung des Bestandsportfolios und Nutzung entsprechender Skaleneffekte oder durch die Veränderung und Optimierung des Bestandsportfolios im Sinne der Identifizierung und Veräußerung nicht werthaltiger Vermögenswerte erzielt werden.

Strategie für den Bereich Bestandsmanagement

Wenn die Bestände durch Zukäufe erweitert werden, kann die Ertragskraft durch Skaleneffekte zunehmen, weil sich bestimmte fixe Kosten auf ein größeres Portfolio verteilen, die absolute Belastung der einzelnen Einheit also abnimmt. Die Kosten können zudem sinken bzw. die Effizienz der Verwaltung

steigt, wenn Leistungen externer Dienstleister gebündelt oder Aufgaben innerhalb des Konzerns zentralisiert und zusammengelegt werden. Hat der Konzern über Zukäufe eine neue Größenordnung erreicht, verbessern sich dadurch auch der Zugang zum Kapitalmarkt und somit auch die Finanzierungsbedingungen.

Bei der Optimierung des Bestandsportfolios liegt das Augenmerk darauf, Immobilien zu identifizieren, die aufgrund ihrer Lage oder Beschaffenheit unterdurchschnittliche Beiträge zum Gesamtertrag leisten. Werden sie veräußert, stärkt das automatisch die Ertragskraft des verbleibenden Portfolios.

Die Bewirtschaftung der Bestände liegt im Allgemeinen in den Händen des Asset Managements, das Mitte 2016 neu ausgerichtet und zentral am Unternehmensstandort Berlin aufgestellt worden ist. Das Asset Management ergreift Maßnahmen, um Leerstände zu reduzieren, Mietsteigerungspotentiale zu nutzen und die Vermietbarkeit zu erhalten oder zu verbessern – etwa durch Instandhaltungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Gebäudemodernisierung. Ein hoher Wohnwert macht Wohnungen attraktiv. Sie lassen sich daher leichter vermieten. Selbstverständlich berücksichtigt das Asset Management bei allen Investitionen immer auch die Kosten-Nutzen-Relation der einzelnen Maßnahmen.

**Strategie
für den Bereich
Handel**

Im Segment Handel schafft ADLER Werte, indem die Gesellschaft mit dem An- und Verkauf von Wohnimmobilien sowie Einzelwohnungen einen möglichst hohen Ertrag erzielt. Die für dieses Geschäftsfeld zuständige Konzerntochter ACCENTRO Real Estate AG greift dabei zum Teil auf Immobilien zurück, die aus dem Bestand des ADLER Konzerns stammen, zum Teil auf Immobilien, die speziell für Handelszwecke erworben werden. ADLER hat einen ausreichenden Bestand an solchen, für die Privatisierung vorgesehenen Immobilien aufgebaut, um einen möglichst kontinuierlichen Ertragsstrom zu generieren und nicht von rein opportunistischen Verkäufen abhängig zu sein.

Finanzierungsstrategie

Bei der Finanzierung der Konzernaktivitäten hält ADLER aus Überlegungen der Wirtschaftlichkeit und der Risikoabwägungen ein Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital für angemessen, das zu einem Loan-to-Value (LTV) von weniger als 60 Prozent führt. Daraus folgt automatisch die Notwendigkeit, zukünftige Akquisitionen in einem entsprechenden Verhältnis zu finanzieren. In der Fremdfinanzierung strebt ADLER eine im Zeitverlauf möglichst homogene Fälligkeitsstruktur an. Durch die Refinanzierung bestehender Finanzierungen zu günstigeren Konditionen will ADLER zudem die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen absenken.

Bisweilen hängt der wirtschaftliche Erfolg von der eigenen Reaktionsschnelligkeit ab. Um kurzfristig auf etwaige Marktopportunitäten reagieren zu kön-

nen, hält ADLER daher mit Zustimmung der Aktionäre genehmigtes und bedingtes Kapital vor, auf das jederzeit zu Akquisitionszwecken zurückgegriffen werden kann.

ADLER will auch in Zukunft über Akquisitionen wachsen, um sich als bedeutender Wohnungsbestandhalter in Deutschland fest zu etablieren. Größe dient dabei nicht als Selbstzweck, sondern als Mittel zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit über Skaleneffekte und Effizienzgewinne.

Akquisitionsstrategie

Neue Portfolien für das Segment Bestand sollten sich dadurch auszeichnen, dass sie dem bisherigen Geschäftsmodell entsprechen oder es sinnvoll ergänzen. Und sie sollten schon direkt nach Erwerb einen positiven Cashflow erwarten lassen. Neue Portfolien für das Segment Handel müssen eine entsprechende Eignung für den Wiederverkauf oder die Privatisierung mitbringen.

ADLER ist in der Lage, Akquisitionsentscheidungen kurzfristig zu fällen und kann Verkäufern eine hohe Transaktionssicherheit bieten.

2016 steht Wachstum durch Akquisitionen jedoch nicht an erster Stelle der Prioritätenliste. Vielmehr geht es 2016 verstärkt darum, die Akquisitionen der vergangenen Jahre zu konsolidieren, die Bestände an Immobilien neu zu ordnen und die Unternehmensstrukturen der neu gewonnenen Größe anzupassen.

ADLER verwendet als finanzielle Steuerungsgrößen den branchentypischen Net-Asset-Value (NAV) als Indikator für den Wert des Unternehmens, Funds from Operations I (FFO I) als Indikator für das am Cashflow orientierte operative Ergebnis aus dem Segment Bestand, Funds from Operations II (FFO II) als Indikator für das am Cashflow orientierte operative Ergebnis aus beiden Segmenten und den Loan-to-Value (LTV) als Indikator für die finanzielle Stabilität.

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

Dabei hat im Segment Bestand die Orientierung an Kennzahlen, die sich auf den Cashflow beziehen, größeres Gewicht, weil es dem Ziel der Vermietung entspricht, einen nachhaltigen Zahlungsmittelzufluss zu generieren. Das Segment Handel orientiert sich hingegen stärker an seinem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) und damit seinem Beitrag zum Gesamtergebnis des Konzerns.

Im Rahmen des Property Managements werden zahlreiche nicht finanzielle Steuerungskennzahlen regelmäßig überwacht. Das gilt für das konzerneigene Property Management ebenso wie für die externen Dienstleister, mit denen ADLER voraussichtlich bis Ende 2017 noch zusammenarbeitet. Dazu gehören zum Beispiel die Vermietungsquote, die Zahl der Kündigungen und die Zahl

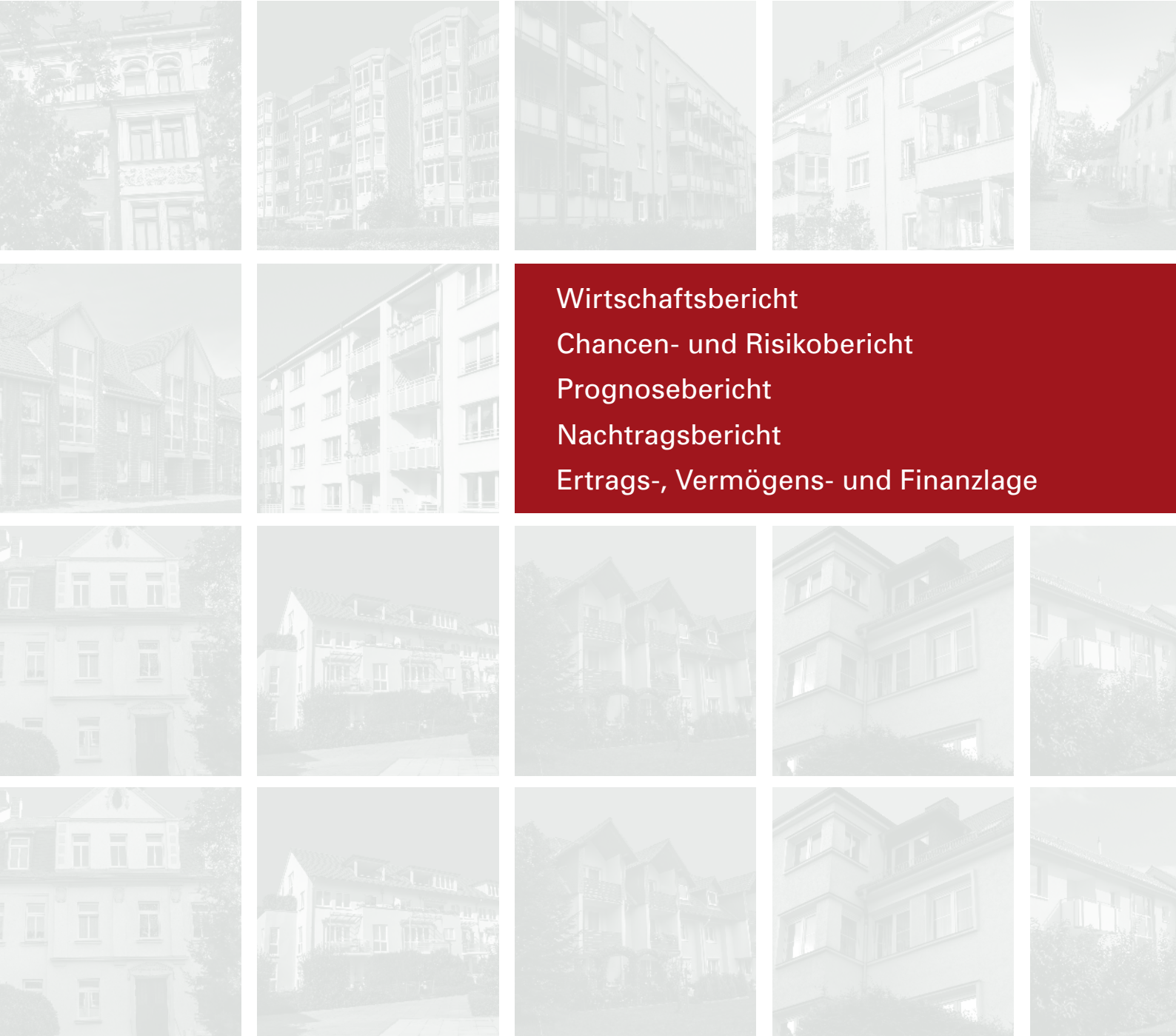
Nicht finanzielle Steuerungskennzahlen

der neuen Mietverträge, die Einhaltung zeitlicher Vorgaben bei Instandhaltungsmaßnahmen, die Erreichbarkeit der Property Manager und Ähnliches. Weichen die Ist-Werte von den Soll-Werten nachhaltig ab, werden Maßnahmen zur Korrektur entwickelt.

Nicht finanzielle Kennzahlen spielen auch beim Erwerb neuer Immobilienbestände eine große Rolle, denn die potentielle Wertentwicklung einer Immobilie ist unter anderem von Veränderungen in der Infrastruktur, der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung oder der möglichen Veränderungen am regionalen Arbeitsmarkt abhängig. Die Kenntnis oder die Einschätzung solcher Kennzahlen fließt in alle Akquisitionsentscheidungen zum Kauf einer Immobilie oder eines Immobilienportfolios ein.

MITARBEITER Die ADLER Real Estate AG hat als Konzernholding zwei Vorstandsmitglieder, aber keine Mitarbeiter. Die operativen Aufgaben des Asset Managements und die zentrale Verwaltung erfolgen im Konzern weitgehend über die 100%ige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH. Die Mitarbeiter dieser Gesellschaft werden flexibel und fachbezogen für die unterschiedlichen Aufgaben in den jeweiligen Projektgesellschaften eingesetzt. ADLER beschäftigte zum Stichtag des Berichtszeitraums 305 Voll- und Teilzeitkräfte. Der größte Teil davon ist für die Konzerngesellschaften tätig, die im Property- und Facility-Management aktiv sind.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG Als Immobilienkonzern betreibt die ADLER Real Estate AG keine Forschung und Entwicklung im herkömmlichen Sinne. Allerdings sind laufende Marktanalysen erforderlich, um die künftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt abschätzen zu können. ADLER bedient sich dazu der Einschätzungen von Maklerorganisationen, Bundesbehörden, spezialisierten Forschungsinstituten, Research-Abteilungen von Banken sowie eigener Erfahrungen aus der Vermietung vor Ort. Außerdem müssen die vielfältigen Entwicklungen des Bauwesens und der Gebäudetechnik wie auch die sich wandelnden regulatorischen Anforderungen beobachtet und analysiert werden. Die aus diesen Analysen gewonnenen Erkenntnisse stellen eine wichtige Grundlage für die gesamte operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft dar.



Wirtschaftsbericht
Chancen- und Risikobericht
Prognosebericht
Nachtragsbericht
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Wirtschaftsbericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres haben sich die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen weiterhin als stabil und positiv für die Immobilienbranche erwiesen. Nach den bisher verfügbaren Zahlen oder Schätzungen wächst das Bruttosozialprodukt in Deutschland in der erwarteten Größenordnung von knapp über 1,5 Prozent. Der private Konsum entwickelt sich wegen der anhaltend hohen Zahl der Beschäftigten, der niedrigen Inflationsrate und der damit verbunden steigenden Kaufkraft breiter Bevölkerungskreise sogar noch etwas stärker. Die Zinsen verharren weiterhin auf niedrigem Niveau, Anzeichen für eine unmittelbar bevorstehende Zinswende sind nicht zu erkennen. Der Volksentscheid der britischen Bevölkerung zum „Brexit“ mag die mittelfristigen Zukunftsaussichten beeinflussen, unmittelbare Auswirkungen auf die aktuelle Wirtschaftsentwicklung hat er bisher nicht.

Im Umfeld niedriger Zinsen gehören Immobilien weiterhin zu den gefragten Anlageklassen, auch wenn die Transaktionsvolumina in diesem Jahr wohl das Niveau des Vorjahres, das von zahlreichen Übernahmen geprägt war, nicht erreichen. Die Mieten nahmen laut Ausweis des Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit bislang mit einer im Jahresverlauf stabilen Rate von 1,1 Prozent zu. Allerdings verdeckt der Durchschnitt, wie immer bei Durchschnitt, die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Nach den erfolgreichen Wachstumsschritten der Vorjahre hat sich die ADLER Real Estate AG in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres darauf konzentriert, die Konzernstrukturen neu zu ordnen und den neuen, durch die Akquisitionen veränderten Anforderungen anzupassen. Mit der von der Hauptversammlung beschlossenen Sitzverlagerung nach Berlin werden dort auch die wesentlichen zentralen Aufgaben zusammengefasst.

Gleichzeitig galt im ersten Halbjahr die Aufmerksamkeit verstärkt dem operativen Geschäft, was nicht nur in einem steigenden Vermietungsstand und einer verbesserten Durchschnittsmiete erkennbar wird, sondern auch in den Entscheidungen zur Zentralisierung des Asset Managements und der Absicht, das Property Management nach und nach zu internalisieren.

Auch wenn umfangreiche Akquisitionen nicht auf der Agenda standen, konnte im März ein kleines Portfolio mit 156 Wohneinheiten in guten Wohnlagen in Berlin erworben werden. In Summe nahm die Zahl der Wohneinheiten im Verlauf des ersten Halbjahres indes ab, denn im Zuge des Abbaus von Altbeständen und der Portfoliobereinigung wurden 1.090 Wohneinheiten veräußert.

Im März wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Dr. Dirk Hoffmann, in den Verwaltungsrat der convert Immobilien Invest SE gewählt, an der ADLER zu 22,4

Prozent beteiligt ist. Damit ist ADLER erstmals in die Entscheidungsprozesse der Gesellschaft eingebunden. ADLER knüpft an diese Entscheidung die Erwartung, die Kooperationsmöglichkeiten zwischen beiden Unternehmen besser ausschöpfen zu können.

Die auf die Privatisierung von Wohnimmobilien konzentrierte Konzerngesellschaft ACCENTRO konnte im ersten Halbjahr 407 Wohnungen veräußern. Das waren deutlich mehr als im Vorjahr (112 Einheiten). Zugleich konnte die Gesellschaft in den ersten sechs Monaten 58 Wohnungen in Berlin neu erwerben und so ihren Vorrat zum Teil wieder aufstocken.

Anfang Juli, also kurz nach Ende der Berichtsperiode, wurde eine Wandelschuldverschreibung im Umfang von EUR 137,9 Millionen erfolgreich platziert. Damit sind Mittel für Teile des Maßnahmenpakets zur Stärkung der Ertragskraft gesichert, wie etwa die Ablösung höher verzinslicher Finanzierungsinstrumente oder die Renovierung von 1.500 Wohneinheiten, die leer stehen und durch die Renovierung wieder marktgängig gemacht werden sollen.

Chancen und Risikobericht

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat die ADLER Real Estate AG ausführlich im Geschäftsbericht 2015 berichtet. Dem ist Wesentliches nur insofern hinzuzufügen, als durch die Wandelschuldverschreibung, die nach Abschluss der ersten Jahreshälfte erfolgreich platziert werden konnte, die Möglichkeit besteht, vorhandene höher verzinsliche Verbindlichkeiten abzulösen und so den künftigen Zinsaufwand zu verringern.

Gleichzeitig garantiert die Wandelanleihe eine finanzielle Absicherung aller geplanten Maßnahmen zur strukturellen und organisatorischen Veränderung und der geplanten Investitionen in die vorhandenen Immobilien zur Erhöhung des Vermietungsstands.

Mit der Entscheidung der britischen Bevölkerung zum „Brexit“, dem Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union, können unterschiedliche Risiken überwiegend gesamtwirtschaftlicher Art verbunden sein, die sich allerdings erst materialisieren dürften, wenn klar ist, ob und unter welchen Voraussetzungen der Austritt geschieht. Sollte die augenblickliche Unsicherheit über das weitere Vorgehen der britischen Regierung aber dazu führen, dass die Zinsen länger auf dem bestehenden, niedrigem Niveau bleiben als das ohne den Volkentscheid der Fall gewesen wäre, ergäbe sich daraus für die Immobilienbranche ein durchaus positives Szenario.

Ende März wurde der Aufsichtsratsvorsitzende der ADLER Real Estate AG, Dr. Dirk Hoffmann, in den Verwaltungsrat der conwert Immobilien Invest SE berufen, an der ADLER eine Beteiligung von 22,4 Prozent hält. Damit hat das bis dahin bestehende Risiko, die Entscheidungen dieser Gesellschaft als größter Einzelaktionär nicht im Sinne der eigenen Interessen beeinflussen zu können, abgenommen.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nach Ansicht des Managements nicht und sind auch für die Zukunft nicht erkennbar.

Prognosebericht

Die Aussagen zur erwarteten Entwicklung finanzieller Kennzahlen im Geschäftsjahr 2016 basieren auf der aktuellen Planung der ADLER Real Estate AG. Diese Planung umfasst alle Konzernunternehmen.

Prognose für FFO II angehoben

ADLER Real Estate AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft 2016 insgesamt günstig bleiben. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erscheint robust, ein Wachstum des Bruttosozialprodukts zwischen ein und zwei Prozent wird von den meisten Wirtschaftsforschern weiterhin für realistisch gehalten. Das Frühjahrsgutachten der Wirtschaftsforschungsinstitute, die Gemeinschaftsprognose der führenden deutschen Konjunkturforscher, rechnet mit einem Wachstum von 1,6 Prozent. Für den Zuwachs des privaten Konsums liegen die Vorhersagen bei etwa zwei Prozent, die Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren in ihrem Frühjahrsgutachten einen Zuwachs von 2,1 Prozent.

Gleichzeitig besteht die Erwartung, dass die Zinsen 2016 auch weiterhin auf niedrigem Niveau verharren. Das lässt vermuten, dass Immobilien in Deutschland eine gefragte Anlagekategorie bleiben. Da Wohnraum wegen anhaltender Zuwanderung und langen Vorlaufzeiten beim Neubau auf geraume Zeit knapp bleiben wird, ist zudem mit einem anhaltenden Anstieg der Mieten zu rechnen. Das gesamtwirtschaftliche Umfeld bleibt also für Unternehmen der Immobilienwirtschaft günstig. Daran dürfte auch der wahrscheinlich bevorstehende Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union nichts ändern.

ADLER hatte Ende April mit Vorstellung des Jahresabschlusses einen Ausblick auf das Jahr 2016 veröffentlicht, der einen Zuwachs der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung von 20 Prozent, eine Steigerung der FFO I um 55 Prozent, eine Steigerung der FFO II auf mehr als 45 Millionen Euro, eine Verbesserung des NAV um 10 Prozent und eine Verringerung des LTV auf etwa 65 Prozent prognostiziert hatte. Der Geschäftsverlauf der ersten sechs Monate bestärkt das

Management darin, diese Prognose bis auf die FFO II beizubehalten. Die Prognose der FFO II wird um rund 20 Prozent auf einen Wert um 55 Millionen Euro angehoben. Der wesentliche Grund dafür liegt darin, dass die Konzerngesellschaft ACCENTRO Real Estate AG Anfang August ein Portfolio mit 419 Wohnungen in zentraler Lage Berlins mit einem Gewinn nach Steuern in Höhe von rund 10 Millionen Euro verkauft hat. Die Erträge aus diesem Geschäft waren in der ursprünglichen Prognose nicht enthalten.

Nachtragsbericht

Nach Ende des Berichtszeitraums hat ADLER eine Wandelschuldverschreibung mit einem Platzierungsvolumen von EUR 137,9 Millionen unter Beachtung der Bezugsrechte von Aktionären und Haltern bestehender Wandelschuldverschreibungen erfolgreich platziert. Diese hat eine Laufzeit von fünf Jahren, einen anfänglichen Wandlungspreis von EUR 13,79, einen Zinssatz von 2,5 Prozent und ist zu 95 Prozent des Wandlungspreises begeben worden. Die Mittel will ADLER zur Refinanzierung bestehender, höher verzinslicher Verbindlichkeiten, für den Erwerb kleinerer Portfolios und für allgemeine unternehmerische Zwecke verwenden.

Über die Tochtergesellschaft MountainPeak Trading Limited hat die ADLER Real Estate AG Mitte Juli mit der Petrus Advisors Investment Funds L.P. eine Optionsvereinbarung geschlossen, die sie berechtigt, bis Mitte September 2016 bis zu sechs Millionen Aktien der conwert Immobilien Invest SE von Petrus Advisors zu erwerben. Der vereinbarte Preis lag auf dem Niveau des Aktienkurses, den die Aktie zum Zeitpunkt der Vereinbarung hatte. Die Transaktion steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der österreichischen und deutschen Wettbewerbsbehörden. Werden die Optionen ausgeübt, kann der Anteil von ADLER an der conwert auf bis zu 28,7 Prozent steigen. In diesem Fall wird der Erwerb über ein Bankdarlehen finanziert, dessen Bedingungen bereits indikativ vereinbart wurden.

Die ACCENTRO Real Estate AG hat Anfang August ein Portfolio mit 419 Wohnungen in zentraler Lage Berlins erfolgreich verkauft und daraus einen Ergebnisbeitrag von rund EUR 10 Millionen nach Steuern erzielt. Dem Unternehmen fließen aus der Transaktion liquide Mittel von mehr EUR 30 Millionen zu, die in die weitere Entwicklung des Privatisierungsbestands reinvestiert werden sollen.

Weitere Ereignisse, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ADLER Real Estate AG haben könnten, haben zwischen Ende des Berichtszeitraums und Redaktionsschluss dieses Berichts nicht stattgefunden.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE Die ADLER Real Estate AG erzielt ihre Erträge im Wesentlichen aus zwei Quellen, der Bewirtschaftung von Immobilien und der Veräußerung von Immobilien. Darauf ist das Geschäftsmodell aufgebaut, das spiegelt sich auch in der Gesamtergebnisrechnung und in der Segmentberichterstattung entsprechend wider.

In Mio. EUR	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	130,8	80,9
– davon Nettomieteinnahmen	83,9	51,7
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-69,8	-41,6
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	61,0	39,3
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	69,3	117,2
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-52,8	-98,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	16,5	18,3
Personalkosten	-8,9	-5,5
Sonstige betriebliche Erträge	3,4	46,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13,4	-11,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	25,8	10,6
Abschreibungen und Wertminderungen	-0,6	-0,5
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	83,8	97,1
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	10,9	-0,4
Finanzergebnis	-48,6	-34,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	46,1	61,8
Konzernergebnis für das erste Halbjahr	31,8	56,5

Erträge und Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung um mehr als die Hälfte gestiegen

Im ersten Halbjahr 2016 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung, die überwiegend von den Mieteinnahmen geprägt sind, EUR 130,8 Millionen. Das waren 61,7 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der wesentliche Grund für die kräftige Zunahme liegt in der Ausweitung des Immobilienbestands in Folge der im Vorjahr getätigten Akquisitionen.

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung profitierten aber auch davon, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsindikatoren weiter verbessert werden konnten. So lag die durchschnittliche Miete/Monat/qm zur Mitte des Jahres 2016 bei EUR 4,98 und damit um EUR 0,09 über dem vergleichbaren Wert des Vorjahres.

Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung, die ebenfalls in etwa parallel zur Entwicklung der Bestände zunahmen, ergab sich im

ersten Halbjahr 2016 ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 61,0 Millionen, 55,2 Prozent mehr als im Vorjahr (EUR 39,3 Millionen).

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die ADLER Real Estate AG im ersten Halbjahr 2016 ein Ergebnis in Höhe von EUR 16,5 Millionen erzielt und damit nahezu so viel wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (EUR 18,3 Millionen). Es resultiert aus dem Verkauf von insgesamt 1.090 Immobilien, von denen 407 Einheiten zu den Vorratsimmobilien der Konzerntochter ACCENTRO gehörten. 683 Einheiten stammten aus den Beständen der unterschiedlichen Objektgesellschaften des Konzerns, die als „non-core“ identifiziert worden waren. In diesem Umfang ist also der Prozess der Portfoliobereinigung um eben diese Einheiten vorangekommen, von denen sich der ADLER-Konzern auf mittlere Sicht trennen will.

**Veräußerung von „non-core“
Immobilien angelaufen**

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties lag im ersten Halbjahr 2016 mit EUR 25,8 Millionen deutlich über dem vergleichbaren Vorjahreswert (EUR 10,6 Millionen). In diesem Bewertungsgewinn spiegeln sich leicht gesteigerte Durchschnittsmieten ebenso wie die Maßnahmen zur Werterhaltung der Immobilien, die im ersten Halbjahr EUR 19,3 Millionen Euro ausmachten (Vorjahr EUR 10,3 Millionen), wider.

**Höheres Ergebnis aus
Immobilienbewertung,
niedrigere sonstige
betriebliche Erträge,
wachstumsbedingt
höherer betrieblicher
Aufwand**

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im ersten Halbjahr 2016 mit EUR 3,4 Millionen erheblich niedriger als im Vorjahr. 2015 hatten sie wegen eines einmaligen Sondereffekts EUR 46,3 Millionen Euro erreicht, weil beim Erwerb der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 42,3 Millionen ermittelt und sofort erfolgswirksam erfasst worden war. Einen vergleichbaren Ertrag hat es 2016 nicht gegeben.

Die unterschiedlichen Aufwandspositionen haben aufgrund des Unternehmenswachstums zugenommen, das durch die Übernahmen der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH im Februar und der Westgrund AG Ende Juni 2015 ausgelöst worden ist. Die Personalaufwendungen erreichten in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres EUR 8,9 Millionen (Vorjahr EUR 5,5 Millionen), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen EUR 13,4 Millionen (Vorjahr EUR 11,4 Millionen).

Nach Abzug aller nicht-finanziellen Aufwendungen ergab sich für die ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen in Höhe von EUR 83,8 Millionen. Im Vorjahr hatte der vergleichbare Wert EUR 97,1 Millionen betragen, also deutlich höher gelegen. Der wesentliche Grund für den Rückgang lag in dem bereits genannten einmaligen, nicht zahlungswirksamen Ergebniseffekt aus der JADE-Akquisition, von der das Ergebnis im Vorjahr massiv profitiert hatte. Ein Vergleich der in beiden Perioden um die Sonder- und Einmaleffekte bereinigten Ergebnisse ergibt daher ein anderes Bild

**Bereinigte EBITDA
deutlich gesteigert**

(Siehe Tabelle zur Berechnung des FFO): Das bereinigte EBITDA erreichte im ersten Halbjahr 2016 EUR 65,1 Millionen und lag damit deutlich über dem vergleichbaren Vorjahreswert (EUR 49,2 Millionen).

Finanzergebnis verändert sich mit Konzernwachstum

Das Finanzergebnis lag mit einem Minus von EUR 48,6 Millionen im ersten Halbjahr 2016 deutlich unter dem vergleichbaren Wert des Vorjahres (EUR 34,9 Millionen). Das lag zum einen daran, dass mit der Übernahme der Westgrund AG zwangsläufig auch deren Verbindlichkeiten und die damit verbundenen Zinsverpflichtungen übernommen worden sind. Zum anderen nahm der Zinsaufwand auch zu, weil für alle Verbindlichkeiten, die ADLER im Verlauf des letzten Jahres aufgenommen hat, im ersten Halbjahr 2016 Zinsaufwand anfiel, während das im Vorjahr nur zeitanteilig oder, soweit neue Finanzierungen erst in der zweiten Jahreshälfte aufgenommen wurden, gar nicht der Fall war.

Einen erheblichen, nicht operativen Ergebnisbeitrag hat ADLER aus ihrer Beteiligung an der österreichischen conwert Immobilien Invest SE erzielt, die sie seit August 2015 hält. Der Wertzuwachs der Beteiligung schlägt sich im liquiditätswirksamen Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen nieder, das im ersten Halbjahr insgesamt EUR 10,9 Millionen erreichte.

Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses und des Ergebnisses aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen ergab sich im ersten Halbjahr ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 46,1 Millionen (Vorjahr EUR 61,8 Millionen).

Der Ertragsteueraufwand belief sich in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres auf EUR 14,3 Millionen. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr hängt im Wesentlichen mit latenten Steuern auf Bewertungsgewinne im zweiten Quartal und mit der Zunahme der steuerpflichtigen Gewinne der Tochtergesellschaft ACCENTRO AG zusammen. Nach Abzug der Steuern ergab sich für das erste Halbjahr ein Konzernergebnis in Höhe von EUR 31,8 Millionen (Vorjahr EUR 56,5 Millionen).

Segmentberichterstattung

In der Segmentberichterstattung unterscheidet die ADLER Real Estate AG nach den Segmenten Bestand, Handel und Sonstiges. Im Segment Bestand werden alle wirtschaftlichen Vorgänge im Zusammenhang mit der Vermietung der Investment Properties zusammengefasst. Das Segment Handel enthält alle Aktivitäten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien, einschließlich dem Vermittlungsgeschäft für Dritte. Das Segment Sonstiges umfasst im Wesentlichen den Altbestand von ADLER, der nach der Neuausrichtung des Konzerns abgewickelt werden soll. Die Zuordnung der Erträge und Ergebnisse aus dem operativen Geschäft zu den Segmenten Bestand und Handel entspricht im Wesentlichen den entsprechenden Zeilen aus der konsolidierten Konzern-Ge-

winn- und Verlustrechnung. Der folgenden Tabelle kann darüber hinaus die Aufteilung der unterschiedlichen Aufwandspositionen auf die Segmente und die Zuordnung des Finanzergebnisses entnommen werden.

ADLER-Konzern In Mio. EUR	Handel		Bestand		Sonstiges		Konzern	
	6M	6M	6M	6M	6M	6M	6M	6M
	2016	2015	2016	2015 ¹⁾	2016	2015	2016	2015 ¹⁾
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	53,1	14,5	145,5	182,8	1,5	0,8	200,1	198,1
davon Vermietung	3,4	2,3	126,6	78,3	0,8	0,2	130,8	80,9
davon Verkäufe	48,9	10,8	18,9	104,5	0,7	0,6	68,5	115,9
davon Vermittlung	0,8	1,3	–	–	–	–	0,8	1,3
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–	–	25,8	10,6	–	–	25,8	10,6
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	16,6	0,5	67,4	96,3	-0,1	0,3	83,8	97,1
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0,4	–	10,5	-0,5	–	–	10,9	-0,5
Finanzergebnis	-1,4	-1,2	-47,3	-33,6	–	–	-48,7	-34,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	15,1	-0,8	31,0	62,4	-0,1	0,1	46,1	61,8

¹⁾ Ausweis angepasst, siehe Erläuterungen unter Grundlagen der Rechnungslegung

Wie in der Immobilienbranche üblich, verwendet ADLER Real Estate die Funds from Operations (FFO) als wesentliche, am Cash Flow orientierte Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts. Die FFO I stehen dabei für die Leistungsfähigkeit des Geschäftsfelds der Vermietung von Immobilien. In den FFO II bildet sich zudem auch noch das Ergebnis aus dem Handel mit und dem Verkauf von Immobilien ab.

**Funds from Operations
nahezu verdoppelt**

Zur Ermittlung der FFO wird zunächst, wie in der folgenden Übersicht dokumentiert, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen, Abschreibungen und Wertberichtigungen (EBITDA) berechnet und um Sonder- und Einmaleffekte bereinigt. Von diesem bereinigten EBITDA wird dann der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in direktem Zusammenhang steht, ebenso abgezogen wie etwaige Ergebnisse aus dem Verkauf von Immobilien und die laufenden Ertragssteuerzahlungen. Hinzugefügt werden diejenigen Investitionen, die substanzwahrenden Charakter haben.

Für das erste Halbjahr 2016 ergaben sich so FFO I in Höhe von EUR 12,0 Millionen, gut doppelt so viel wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die FFO II werden mit EUR 27,4 Millionen ausgewiesen, was in etwa dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums entspricht.

In Mio. EUR	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Konzernergebnis	31,7	56,5
+ Finanzergebnis	48,7	34,9
+ Ertragsteuern	14,3	5,3
+ Abschreibungen	0,6	0,5
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	25,8	10,6
- Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	10,9	-0,4
EBITDA IFRS	58,5	87,0
Einmal- und Sondereffekte	6,6	-37,8
Bereinigtes EBITDA	65,1	49,2
- Zinsaufwand FFO	40,2	26,3
- Laufende Ertragsteuern	0,6	0,4
+ Substanzwahrende Investitionen	4,0	2,3
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen	16,4	18,6
FFO I	12,0	6,3
+ Ergebnis nach Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen	10,1	18,6
- Zinsen aus at equity bilanzierten Unternehmen	2,0	-
+ Realisierte Wertänderung bei Verkauf	-	8,5
+ Liquiditätswirksames Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	7,4	-0,4
FFO II	27,4	32,9
Zahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	56.734.265	46.075.315
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,21	0,14
FFO II je Aktie (unverwässert)	0,48	0,71
Zahl der Aktien, verwässert ²⁾	64.051.743	53.445.683
FFO I je Aktie (verwässert)	0,19	0,12
FFO II je Aktie (verwässert)	0,43	0,62

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 46.128.205 (Vorjahr: 46.103.237) plus Aktien aus der angenommenen Wandlung der Pflichtwandelanleihe von 10.606.060 (Vorjahr: 10.606.060)

²⁾ Zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen von 7.317.479 (Vorjahr: 7.342.447)

Je Aktie errechnet sich im ersten Halbjahr auf unverwässerter Basis ein FFO I in Höhe von EUR 0,21, auf verwässerter Basis FFO I in Höhe von EUR 0,19.

Die Bilanz der ADLER Real Estate AG belief sich zum 30. Juni 2016 auf eine Summe von EUR 3.126,7 Millionen. Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Bilanzstichtag zum Jahresende 2015, zu dem alle Akquisitionen des Vorjahres bereits voll konsolidiert waren, von 1,6 Prozent.

VERMÖGENSLAGE

Bilanzsumme im Verlauf des ersten Halbjahres leicht erhöht

In Mio. EUR	30.06.2016	In % der Bilanzsumme	31.12.2015	In % der Bilanzsumme
Langfristige Vermögenswerte	2.796,8	89,4	2.758,9	89,7
davon Investment Properties	2.306,1	73,8	2.270,2	73,8
Kurzfristige Vermögenswerte	308,6	9,9	297,3	9,7
davon Zahlungsmittel	67,9	2,2	49,5	1,6
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	21,3	0,7	20,1	0,7
Aktiva	3.126,7	100,0	3.076,2	100,0
Eigenkapital	809,6	25,9	777,9	25,3
davon Grundkapital	46,1	1,5	46,1	1,5
davon Kapitalrücklage	449,4	14,4	449,4	14,6
davon Bilanzgewinn	252,5	8,1	223,9	7,3
Langfristige Schulden	2.002,7	64,1	1.980,4	64,4
davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	34,6	1,1	35,0	1,1
davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	507,4	16,2	481,6	15,7
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.353,7	43,3	1.368,1	44,5
Kurzfristige Schulden	309,1	9,9	303,5	9,9
davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitutionen	249,9	8,0	248,5	8,1
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	5,3	0,2	14,4	0,5
Passiva	3.126,7	100,0	3.076,2	100,0

**Marktwert des
Immobilienbestands
weiter gestiegen**

Auf der Aktivseite ist die Position der als Finanzinvestition gehaltenen Vermögenswerte, der Investment Properties, seit Jahresbeginn weiter gestiegen. Zwar ging die Zahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Verlauf des Jahres leicht zurück, gleichzeitig nahm aber der Marktwert der vorhandenen Immobilienbestände zu. Zur Jahresmitte hielt ADLER Bestandsimmobilien im Wert von EUR 2.306,1 Millionen, ein Plus von 1,6 Prozent im Verlauf des ersten Halbjahres.

Die kurzfristigen Vermögenswerte haben sich mit 3,8 Prozent etwas stärker erhöht, vor allem, weil der Bestand an Zahlungsmittel gegenüber dem Jahresbeginn deutlich verbessert werden konnte.

**Eigenkapitalquote
gestiegen**

Das Eigenkapital machte zur Jahresmitte EUR 809,6 Millionen aus. Das war gegenüber dem Ende des Vorjahres eine Steigerung von 4,1 Prozent, die im Wesentlichen auf den Bilanzgewinn zurückgeht. Die Eigenkapitalquote lag zur Jahresmitte bei 25,9 Prozent und hat sich damit im Jahresverlauf um 0,6 Prozentpunkte verbessert.

In der ersten Jahreshälfte 2016 standen keine wesentlichen Akquisitionen an, die einen größeren Finanzmittelbedarf ausgelöst hätten. Entsprechend veränderte sich das Ausmaß der ausstehenden Finanzverbindlichkeiten nur geringfügig, sowohl langfristig als auch kurzfristig.

Der Zahlungsmittelbestand machte zur Jahresmitte EUR 67,9 Millionen aus. Das waren EUR 18,4 Millionen mehr als zu Beginn des Jahres.

Ende Juni 2016 betragen die Nettofinanzverbindlichkeiten EUR 2.084,8 Millionen und blieben damit gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres nahezu unverändert.

**Loan to Value (LTV)
weiter verbessert**

Das Verhältnis der um die Zahlungsmittel bereinigten Finanzverbindlichkeiten zu den gesamten, ebenfalls um die Zahlungsmittel bereinigten Vermögenswerten (Loan to Value), betrug zur Jahresmitte 68,2 Prozent, 0,9 Prozentpunkte weniger als zu Beginn des Jahres. Unter der Annahme, dass die zur Jahresmitte ausstehenden Wandelschuldverschreibungen in Aktien gewandelt werden – was bei dem jetzt schon vorhandenen Premium sehr wahrscheinlich ist – stellt sich der LTV auf 67,0 Prozent, 1,0 Prozentpunkte weniger als am Jahresende 2015.

In Mio. EUR	30.06.2016	31.12.2015
Wandelanleihen	34,6	35,6
+ Anleihen	514,5	489,9
+ Bankverbindlichkeiten	1.603,6	1.616,6
- Zahlungsmittel	67,9	49,5
= Nettofinanzverbindlichkeiten	2.084,8	2.092,6
Vermögenswerte¹⁾	3.058,9	3.026,7
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	68,2	69,1
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	67,0	68,0

¹⁾ um Zahlungsmittel bereinigt

Der Net Asset Value (NAV), den ADLER als zentrale Steuerungsgröße im Konzern ansieht, hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zur Mitte des Jahres EUR 908,6 Millionen erreicht. Er liegt damit um 3,3 Prozent höher als zum Jahresende 2015. Je Aktie belief sich der NAV auf EUR 16,01. In der Berechnung des NAV geht ADLER vom Eigenkapital aus, das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbar ist.

**Net Asset Value
gesteigert**

In Mio. EUR	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital	809,6	777,9
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-62,5	-58,6
Eigenkapital der ADLER Aktionäre	747,1	719,4
Verbindlichkeiten für latente Steuern	123,4	114,8
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	31,8	40,6
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	9,2	7,0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-3,0	-2,3
EPRA NAV	908,6	879,5
Anzahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	56.734.265	56.709.297
EPRA NAV je Aktie in EUR	16,01	15,51
Anzahl der Aktien, verwässert ²⁾	64.051.744	64.051.744
EPRA NAV je Aktie (verwässert) in EUR	14,50	14,05

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag: 46.128.205 (Vorjahr: 46.103.237) plus Aktien aus der angenommenen Wandlung der Pflichtwandelanleihe von 10.606.060 (Vorjahr: 10.606.060)

²⁾ Zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen von 7.317.479 (Vorjahr: 7.342.447)

FINANZLAGE

In Mio. EUR	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	57,2	22,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12,7	-262,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-51,6	302,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	18,4	63,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	49,5	33,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	67,9	96,3

Im ersten Halbjahr 2016 haben alle Immobilien, die 2015 erworben wurden, zu Ergebnis und Cashflow beigetragen. Im ersten Halbjahr des Vorjahres war das zeitanteilig nur für die Immobilien der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH der Fall. Entsprechend kräftig hat daher der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zugenommen. Mit EUR 57,2 Millionen lag er in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres mehr als doppelt so hoch wie im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Aus der Investitionstätigkeit wurde ebenfalls ein Mittelzufluss generiert, der im Wesentlichen aus den Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen resultiert. Der Liquiditätszufluss aus den Veräußerungen von Bestandsimmobilien und aus der Privatisierung deckte den Liquiditätsbedarf für die Akquisitionen neuer Immobilien und für Investitionen in den Bestand.

Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 51,6 Millionen. In diesem Umfang wurden für Zinszahlungen und Tilgungen bestehender Finanzierungen mehr Mittel benötigt als über Einzahlungen aus der Aufnahme neuer Verbindlichkeiten zuflossen.

Am Ende der Berichtsperiode verfügte der ADLER Konzern über einen Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel) in Höhe von EUR 67,9 Millionen.

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



**Konzernzwischenabschluss
zum 30. Juni 2016**



Konzernbilanz

(IFRS) zum 30. Juni 2016

In TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Aktiva	3.126.718	3.076.246
Langfristige Vermögenswerte	2.796.823	2.758.878
Firmenwert	130.552	130.552
Immaterielle Vermögenswerte	1.093	1.358
Sachanlagen	1.341	1.269
Investment Properties	2.306.136	2.270.187
Anteile an assoziierten Unternehmen	355.906	353.343
Sonstige Finanzanlagen	1.254	1.230
Sonstige langfristige Vermögenswerte	160	473
Latente Steueransprüche	382	465
Kurzfristige Vermögenswerte	308.628	297.252
Vorräte	140.541	159.654
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.027	16.309
Ertragsteueransprüche	238	243
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	80.958	71.544
Zahlungsmittel	67.864	49.502
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	21.267	20.117

In TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Passiva	3.126.718	3.076.246
Eigenkapital	809.620	777.921
Grundkapital	46.128	46.103
Kapitalrücklage	449.385	449.360
Gewinnrücklagen	-968	-88
Währungsumrechnungsrücklage	88	92
Bilanzgewinn	252.393	223.890
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	747.026	719.357
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	62.594	58.563
Langfristige Schulden	2.002.743	1.980.375
Pensionsrückstellungen	4.158	4.268
Verbindlichkeiten für latente Steuern	78.755	70.139
Sonstige Rückstellungen	1.237	756
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	34.576	34.982
Verbindlichkeiten aus Anleihen	507.391	481.599
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.353.691	1.368.125
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	22.936	20.507
Kurzfristige Schulden	309.055	303.529
Sonstige Rückstellungen	2.309	2.688
Ertragsteuerschulden	10.414	5.406
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	623
Verbindlichkeiten aus Anleihen	7.137	8.265
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	249.865	248.524
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.661	20.174
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	20.669	17.849
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	5.300	14.421

Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016

In TEUR	Erstes Halbjahr 2016	Erstes Halbjahr 2015*	Zweites Quartal 2016	Zweites Quartal 2015*
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	130.809	80.855	65.330	40.677
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-69.835	-41.610	-35.086	-18.951
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	60.974	39.245	30.244	21.725
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	69.333	117.195	47.700	108.961
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-52.810	-98.861	-36.685	-90.902
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	16.523	18.334	11.015	18.059
Personalkosten	-8.931	-5.492	-4.616	-3.177
Sonstige betriebliche Erträge	3.401	46.304	1.856	2.234
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.420	-11.426	-8.383	-6.935
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	25.846	10.581	21.035	5.012
Abschreibungen und Wertminderungen	-583	-457	-305	-244
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	83.810	97.089	50.846	36.674
Finanzerträge	757	903	427	491
Finanzaufwendungen	-49.445	-35.755	-24.238	-20.971
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	10.930	-440	10.290	-354
Ergebnis vor Steuern (EBT)	46.052	61.797	37.325	15.840
Ertragsteuern	-14.301	-5.316	-10.054	-2.263
Konzernergebnis	31.751	56.481	27.271	13.577
OCI SWAP – reklassifizierbar –	259	224	141	139
Latente Steuern OCI – reklassifizierbar –	-84	-72	-46	-45
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-5	57	-1	-17
Wertänderungen aus Anteilen an nach der at equity Methode bilanzierten Unternehmen	-1.056	0	-1.344	0
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	-886	209	-1.250	77
Gesamtergebnis	30.865	56.690	26.021	13.654
vom Konzernergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	28.503	53.648	25.074	10.887
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.248	2.833	2.197	2.690
vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	27.617	53.857	23.824	10.964
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.248	2.833	2.197	2.690
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR	0,50	1,66	0,44	0,32
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR	0,45	1,37	0,39	0,27

* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (Siehe unter Grundlagen der Rechnungslegung im Anhang)

Konzernkapitalflussrechnung

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016

In TEUR	01.01.2016 – 30.06.2016*	01.01.2015 – 30.06.2015*
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	83.810	97.089
+ Abschreibungen und Wertminderungen	583	457
–/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-25.846	-10.583
–/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-879	-58.093
–/+ Veränderung von Rückstellungen	-8	-1.976
–/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-21.886	2.409
–/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.408	-6.535
+ Zinseinzahlungen	37	369
+ Erhaltene Dividenden	7.406	0
+/- Steuerzahlungen	-602	-250
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestition in den Handelsbestand	38.207	22.887
–/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	18.990	0
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	57.197	22.887
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	-1.225	-281.414
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettzahlungsmittel	0	54.614
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-17.610	-17.487
+ Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettzahlungsmittel	20.215	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-306	-256
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen	342	0
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	0	-18.019
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	11.300	0
= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit	12.716	-262.562
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	0	-338
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	23.652	294.828
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	-14	-12.183
- Zinsauszahlungen	-45.047	-28.919
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	19.675	181.806
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-49.817	-132.252
= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-51.551	302.942
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	49.502	33.060
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	57.197	22.887
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit	12.716	-262.562
Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-51.551	302.942
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	67.864	96.327

* Gliederung angepasst: at-equity-Ergebnis wird nicht separat ausgewiesen

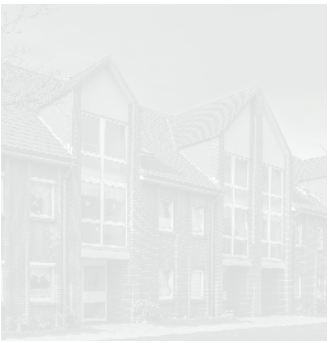
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 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
Kapitalerhöhung	14.075	168.890
Wandlung Wandelanleihen	123	200
Stand zum 30.06.2015	46.075	277.168
Stand zum 01.01.2016	46.103	449.360
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Wandlung Wandelanleihen	25	25
Stand zum 30.06.2016	46.128	449.385

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	53.648	53.648	2.833	56.481
152	57	0	209	0	209
0	0	0	0	29.175	29.175
0	0	0	182.965	0	182.965
0	0	0	323	0	323
-197	77	205.423	528.547	51.818	580.365
-88	92	223.891	719.358	58.562	777.921
0	0	28.503	28.503	3.248	31.751
-881	-5	0	-886	0	-886
0	0	0	0	154	154
0	0	0	50	630	680
-969	87	252.394	747.025	62.594	809.620





Ausgewählte erläuternde
Konzernanhangangaben



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 20354 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 30. Juni 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) gerundet. 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.

Für den Vorjahresberichtszeitraum wurde der Ausweis der sonstigen betrieblichen Erträge, Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und der Aufwendungen der veräußerten Immobilien in der Gewinn- und Verlustrechnung rückwirkend angepasst. Im Vorjahreszeitraum enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge einen saldierten Ertrag von TEUR 15.790 aus dem Verkauf von drei Immobilienobjektgesellschaften. Zur besseren Vergleichbarkeit der Verkäufe von Investment Properties wurde dieser Ertrag aus der Entkonsolidierung unsaldiert als Ertrag aus der Veräußerung von Immobilien (TEUR 93.688) und Aufwendungen der veräußerten Immobilien (TEUR 77.898) dargestellt. Die sonstigen betrieblichen Erträge minderten sich entsprechend um TEUR 15.790. Auf das Konzernergebnis und Gesamtergebnis im Vorjahr hatte diese Ausweisänderung keinen Einfluss.

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

KONSOLIDIERUNGS-GRUNDSÄTZE

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.

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 at-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 129 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2015: 122), die vollkonsolidiert werden und weiterhin sechs Gesellschaften, die at equity bilanziert werden.

Im Berichtszeitraum wurden acht Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis einbezogen und eine Gesellschaft veräußert. Über die Zwischenholding Magnus Neunte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, an der ADLER zu 100 Prozent beteiligt ist, wurden die Anteile an den folgenden Immobilienobjektgesellschaften erworben:

- Zweite CM Real Estate GmbH (94,9 Prozent)
- Dritte CM Real Estate GmbH (94,9 Prozent)
- Vierte CM Real Estate GmbH (94,9 Prozent)

Der Erwerb stellt keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 dar und wurde als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet und dabei die Anschaffungskosten der Objektgesellschaften den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Über die Objektgesellschaften wurden Investment Properties in Höhe von TEUR 10.811 erworben.

Weiterer Zugang von fünf Gesellschaften resultiert aus den Erwerben von drei Gesellschaften für den Privatisierungsbereich sowie zwei Neugründungen. Dabei wurde kein Geschäftsbetrieb übernommen.

Der ADLER-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

SEGMENT- BERICHTERSTATTUNG

- 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 30.06.2016 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt auf die Segmente:

ADLER-Konzern In TEUR – 6 Monate	Handel		Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	53.095	14.465	145.524	182.791*	1.523	794	200.142	198.050*
davon:								
Vermietung	3.351	2.335	126.637	78.315	821	205	130.809	80.855
Verkäufe	48.947	10.817	18.887	104.476*	702	589	68.536	115.882*
Vermittlung	797	1.313	0	0	0	0	797	1.313
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	25.846	10.581	0	0	25.846	10.581
EBIT	16.550	490	67.385	96.327	-125	271	83.810	97.088
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	389	15	10.541	-455	0	0	10.930	-440
Finanzergebnis	-1.412	-1.240	-47.270	-33.566	-6	-46	-48.688	-34.852
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	15.138	-766	31.043	62.435	-130	128	46.051	61.797

* Ausweis geändert, siehe Erläuterungen unter Grundlagen der Rechnungslegung

Im Segment Handel konnten in den ersten sechs Monaten Erlöse von TEUR 53.095 erzielt werden, die mit TEUR 48.947 (TEUR 10.817) aus Verkäufen resultieren. Das EBIT dieses Segments belief sich auf TEUR 16.550 (TEUR 490), das Ergebnis vor Steuern auf TEUR 15.138 (TEUR -766). Der deutliche Anstieg von Erlösen und EBIT im Segment Handel liegt im Wesentlichen am Anstieg der Verkäufe von Vorratsimmobilien. Der Umsatz im Segment Bestand belief sich auf TEUR 145.524 (TEUR 182.791). Im Vorjahreszeitraum ist ein Umsatz in Höhe von TEUR 93.688 aus dem Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften enthalten, dem im Berichtszeitraum keine entsprechenden Transaktionen gegenüberstanden. Die Erträge aus der Vermietung erhöhten sich von TEUR 78.315 deutlich auf TEUR 126.637 und profitierten im Wesentlichen von dem erworbenen Geschäft der WESTGRUND im Juni 2015. Das EBIT des Bestandssegments belief sich in den ersten sechs Monaten auf TEUR 67.385 (TEUR 96.327) und das Ergebnis vor Steuern auf TEUR 31.043 (TEUR 62.435). 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 das zweite Quartal vom 01.04.2016 bis zum 30.06.2016 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt auf die Segmente:

ADLER-Konzern In TEUR – 3 Monate	Handel		Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	32.575	10.025	79.509	139.203*	946	409	113.030	149.637*
davon:								
Vermietung	1.600	1.178	63.005	39.414	725	84	65.330	40.676
Verkäufe	30.477	8.105	16.504	99.789*	221	325	47.202	108.219*
Vermittlung	498	742	0	0	0	0	498	742
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	21.035	5.012	0	0	21.035	5.012
EBIT	10.347	463	40.654	35.886	-155	325	50.846	36.674
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	389	15	9.901	-369	0	0	10.290	-354
Finanzergebnis	-515	-642	-23.299	-19.828	3	-10	-23.811	-20.480
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	9.832	-195	27.642	15.816	-151	220	37.323	15.841

* Ausweis geändert, siehe Erläuterungen unter Grundlagen der Rechnungslegung

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. Juni 2016 wie folgt dar:

ADLER-Konzern	Handel	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
In TEUR zum 30.06.2016					
Segmentvermögenswerte	196.959	2.577.243	8.162	-11.552	2.770.812
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.696	354.210	0	0	355.906
Gesamtes Segmentvermögen	198.655	2.931.453	8.162	-11.552	3.126.178
Segmentschulden	-115.094	2.435.869	7.875	-11.552	2.317.098
Segmentinvestitionen	12.631	28.321	0	0	40.952

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 at-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 2.306.136 (zum 31. Dezember 2015: TEUR 2.270.187). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Erwerben der Berichtsperiode in Höhe von TEUR 28.321 sowie Bewertungsergebnissen in Höhe von TEUR 25.846. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge einschließlich der Umgliederungen nach IFRS 5 mit TEUR 18.218 aus.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 67.864 gegenüber TEUR 49.502 zum Vorjahresende, von denen TEUR 10.784 (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.

Von den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 20.117 zum 31. Dezember 2015 sind im Berichtszeitraum bereits Vermögenswerte in Höhe von TEUR 14.304 zu ihrem beizulegenden Zeitwert veräußert. Hieraus ergaben sich keine Ergebnisauswirkungen. Darüber hinaus wurden weitere langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 15.454 als zur Veräußerung klassifiziert.

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER AG beträgt zum 30. Juni 2016 TEUR 46.128 (Vorjahr: TEUR 46.103) und ist eingeteilt in 46.128.205 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	30.06.2016	31.12.2015
Wandelanleihe 2013/2017	8.908	8.810
Wandelanleihe 2013/2018	9.280	9.138
Pflichtwandelanleihe 2015/2018	2.032	2.470
ACCENTRO AG Wandelanleihe 2014/2019	14.356	14.584
WESTGRUND AG Wandelanleihe 2014/2016	–	604
Gesamt	34.575	35.606
– davon langfristig	34.575	34.983
– davon kurzfristig	–	623

Verbindlichkeiten aus Anleihen

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

In TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Anleihe 2013/2018	34.129	35.447
Anleihe 2014/2019	129.488	105.421
Anleihe 2015/2020	339.922	338.366
ACCENTRO AG Anleihe 2013/2018	10.989	10.628
Gesamt	514.528	489.862
– davon langfristig	507.391	481.599
– davon kurzfristig	7.137	8.263

Der Anstieg der Anleihe 2014/2019 mit TEUR 24.067 resultiert im Wesentlichen aus der Weiterplatzierung eigener Anleihen, die im Vorjahr am Markt zurückerworben wurden.

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNIS- RECHNUNG

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	30.06.2016	30.06.2015
Nettomieteinnahmen	83.922	51.740
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	45.409	28.272
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	1.478	843
Gesamt	130.809	80.855

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 31.336 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	30.06.2016	30.06.2015
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	57.251	35.352
Instandhaltung	12.214	6.193
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	370	65
Gesamt	69.835	41.610

Der Anstieg der Betriebskosten entfällt mit TEUR 24.163 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	30.06.2016	30.06.2015*
Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	49.648	11.423
Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties	18.888	104.459
Vermittlungsumsätze	797	1.313
Gesamt	69.333	117.195

* Ausweis rückwirkend angepasst, siehe Abschnitt Grundlagen der Rechnungslegung

Die Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien betreffen mit TEUR 48.947 Veräußerungen der ACCENTRO AG (Vorjahr: TEUR 10.834), die ihre Verkäufe im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr deutlich steigerte. Die Erträge aus der Veräußerung der Investment Properties im Vorjahr enthalten einen Umsatz von TEUR 93.688 aus dem Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften, dem im Berichtszeitraum keine Transaktionen von der Größenordnung gegenüberstanden.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	30.06.2016	30.06.2015*
Buchwertabgänge Vorratsimmobilien	32.448	9.595
Buchwertabgänge Investment Properties	18.629	87.636
Kosten der Veräußerung	1.216	793
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	517	837
Gesamt	52.810	98.861

* Ausweis rückwirkend angepasst, siehe Abschnitt Grundlagen der Rechnungslegung

Die Buchwertabgänge von Vorratsimmobilien betreffen mit TEUR 31.784 (Vorjahr: TEUR 9.286) Veräußerungen der ACCENTRO AG.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 3.401 (Vorjahr: TEUR 46.304). Im Vorjahreszeitraum war der negative Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der Wohnungsbaugesellschaft JADE mit TEUR 42.291 als Einmaleffekt in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beträgt TEUR 25.846 (TEUR 10.581) und setzt sich aus Erträgen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 30.686 (TEUR 24.488) sowie aus den Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 4.840 (TEUR 13.907) zusammen.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	30.06.2016	30.06.2015
Verzinsung der Bankdarlehen	28.699	21.795
Verzinsung der Anleihen	15.594	10.551
Verzinsung der Wandelanleihen	871	818
Übriges	4.281	2.591
Gesamt	49.445	35.755

Der Anstieg der Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit Bankdarlehen resultiert mit TEUR 7.853 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.

Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen betrifft mit TEUR 10.930 den Ergebnisanteil der conwert Immobilien Invest SE, die seit August 2015 als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der ADLER einbezogen wird. Die ordentliche Hauptversammlung der conwert beschloss im Juni 2016 eine Dividende von 0,35 EUR je Aktie auszuschütten. Für den Konzern ergab sich daraus eine anteilige Dividende in Höhe von TEUR 7.406, die in der Berichtsperiode vereinnahmt und erfolgsneutral vom Buchwert abgesetzt wurde.

Die Entwicklung der Beteiligung an der conwert entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

In TEUR	30.06.2016	30.06.2015
Buchwert zu Beginn der Periode	351.725	352.493
At-equity-Ergebnis ¹⁾	10.930	-768
Sonstiges Ergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist ¹⁾	-1.056	-
Vereinnahmte Dividenden	-7.406	-
Buchwert zum Bilanzstichtag	354.193	351.725

¹⁾ Enthält Schätzungen, soweit keine veröffentlichten Finanzinformationen zum Bilanzstichtag verfügbar sind

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.

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.

SONSTIGE ANGABEN

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

Mit Ablauf der Zeichnungsfrist am 15. Juli 2016 hat die ADLER Real Estate AG 10 Mio. Wandelschuldverschreibungen 2016/2021 mit einer Laufzeit von fünf Jahren platziert. Der anfängliche Wandlungspreis, der dem Nennwert der Schuldverschreibungen entspricht, wurde auf EUR 13,79 pro Schuldverschreibung festgesetzt, der Zinssatz beträgt 2,5 Prozent p.a. Die Netto-Emissionserlöse von rund 137,9 Mio. EUR (auf Basis des Nennwerts) sollen zur Refinanzierung aufgenommener Darlehen und Schuldverschreibungen mit vergleichsweise hoher Verzinsung, zur Finanzierung künftiger Immobilienakquisitionen, zur Modernisierung des eigenen Immobilienportfolios sowie für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet werden.

Über die Tochtergesellschaft MountainPeak Trading Limited hat die ADLER Real Estate AG Mitte Juli mit der Petrus Advisors Investment Funds L.P. eine Optionsvereinbarung geschlossen, die sie berechtigt, bis Mitte September 2016 bis zu sechs Millionen Aktien der conwert Immobilien Invest SE von Petrus Advisors zu erwerben. Der vereinbarte Preis lag auf dem Niveau des Aktienkurses, den die Aktie zum Zeitpunkt der Vereinbarung hatte. Die Transaktion steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der österreichischen und deutschen Wettbewerbsbehörden. Werden die Optionen ausgeübt, kann der Anteil von ADLER an der conwert auf bis zu 28,7 Prozent steigen. In diesem Fall wird der Erwerb über ein Bankdarlehen finanziert, dessen Bedingungen bereits indikativ vereinbart wurden.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Erklärung gemäß § 37y Nr. 1 WpHG

„Nach bestem Wissen versichern wir, 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.“

Frankfurt am Main, den 12. August 2016



Arndt Krienen
Vorstand



Sven-Christian Frank
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. 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.

Glossar

EBIT

Earnings before Interest and Tax

Konzernergebnis vor Finanzergebnis und Steuern – Indikator für das Ergebnis aus operativer Tätigkeit, enthält auch Bewertungsgewinne/-verluste der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien

EBITDA

Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation

Das sog. EBITDA ist definiert als Betriebsergebnis (Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern) zuzüglich Abschreibungen oder Ertrag vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen. Diese Kennzahl ist ungeprüft. Potentielle Investoren sollten beachten, dass EBITDA keine einheitlich angewandte oder standardisierte Kennzahl ist, dass die Berechnung von Unternehmen zu Unternehmen wesentlich variieren kann und dass EBITDA für sich allein genommen keine Basis für Vergleiche mit anderen Unternehmen darstellt

Bereinigtes EBITDA

EBITDA bereinigt um das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, das Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen und um Einmal- und Sondereffekte – Indikator für das operative Ergebnis ohne Bewertungs- und Sondereffekte

FFO I

Funds from Operations I

Bereinigtes EBITDA abzüglich Zinsaufwand für FFO, laufende Ertragsteuern, substanzwahrende Investitionen und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern des Segments Handel & Sonstiges – Indikator für ein Cash-Flow orientiertes operatives Ergebnis ohne Veräußerungen

FFO II

Funds from Operations II

FFO I zuzüglich Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien – Indikator

für ein Cash-Flow orientiertes operatives Ergebnis einschließlich Veräußerungen

EPRA

European Public Real Estate Association

Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen, Namensgeber des EPRA-Index

EPRA – NAV

Net Asset Value nach Definition der EPRA

Das den Aktionären zuzurechnende Eigenkapital bereinigt um latente Steuern, Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten der Immobilien und den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente – Indikator für den Wert des Unternehmens

LTV

Loan to Value

Verhältnis der Netto-Finanzverbindlichkeiten (Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten abzüglich flüssiger Mittel) zur Summe der Vermögenswerte abzüglich der flüssigen Mittel – Indikator für die finanzielle Stabilität

Swap

Bezeichnung für Finanzderivate (Finanzinstrumente), deren Grundlage ein Tauschgeschäft von Zahlungsströmen zwischen zwei Parteien beinhaltet. Mit einem Zinsswap wird ein Tauschgeschäft bezeichnet, bei dem sich zwei Parteien zum periodischen Austausch von Zinszahlungen über einen vorher bestimmten Zeitraum verpflichten

Verwässerung der Aktie

Verringerung des Wertes einer Aktie durch die Ausgabe junger Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung ohne Bezugsrechte

WACD

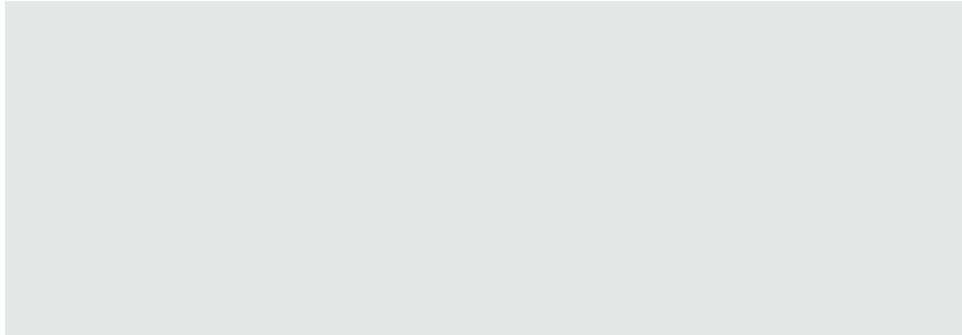
Weighted average cost of debt

Gewichteter Durchschnitt der Verzinsung des Fremdkapitals – Maßzahl für den laufenden Zinsaufwand aus der Fremdfinanzierung

Auf einen Blick

Aufsichtsrat	
Dr. Dirk Hoffmann	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Thomas Katzuba von Urbisch	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Thilo Schmid	Mitglied des Aufsichtsrates
Vorstand	
Arndt Krienen	Vorsitzender des Vorstands (Mitglied des Vorstand seit 1. Januar 2016)
Sven-Christian Frank	Mitglied des Vorstands (seit dem 9. Juni 2016)
Axel Harloff	Vorsitzender des Vorstands (bis zum 9. Juni 2016)
Unternehmensangaben	
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main, Frankfurt 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
Investor Relations/ Public Relations	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Dr. Rolf-Dieter Grass Joachimsthaler Straße 34 10719 Berlin Tel.: +49(30)2000914-29 E-Mail: r.grass@adler-ag.com
Gezeichnetes Kapital	EUR 46.128.205*
Einteilung	46.128.205* 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 30.06.2016



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

