



Q3

Zwischenbericht
zum 30. September 2015

Finanzkennzahlen

In TEUR	01.01.2015	01.01.2014
Gewinn- und Verlustrechnung	- 30.09.2015	- 30.09.2014
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	152.142	54.487
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	45.786	11.115
EBIT	127.066	145.305
Konzernergebnis	59.738	101.071
FFO I	9.897	2.653
FFO I/Aktie in € ¹⁾	0,21	0,09
FFO II	38.457	2.608
FFO II/Aktie in € ¹⁾	0,83	0,09
Bilanz	30.09.2015	31.12.2014
Investment Properties	2.242.376	1.170.159
EPRA NAV	657.138	342.214
EPRA NAV/Aktie in EUR ¹⁾	14,26	11,79
LTV in % ²⁾	65,9	68,7
Cashflow	- 30.09.2015	- 30.09.2014
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	17.380	13.694
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-382.277	-92.637
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	396.792	115.930
Portfolio	30.09.2015	31.12.2014
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	52.088	25.559
davon eigene Mieteinheiten im Bestand	48.336	24.086
davon eigene Mieteinheiten zur Privatisierung	1.968	995
Anzahl verkaufter Mieteinheiten/Immobilien	1.836	1.217
davon Verkäufe Privatisierung ³⁾	539	837
davon Verkäufe Non-Core-Mieteinheiten	1.297	380
Vertraglich bereits gesicherte Einheiten ⁴⁾	502	6.764
Vermietungsquote in % ⁵⁾	88,1	87,2
Monatliche Ist-Miete ⁶⁾ in € ¹⁾ /m ²	4,90	5,02
Mitarbeiter	- 30.09.2015	- 30.09.2014
Mitarbeiter Anzahl	257	102
Vollzeitäquivalente	237	92

¹⁾ Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag.

²⁾ Exklusive Wandelanleihen.

³⁾ Neun Monate 2015/Rumpfgeschäftsjahr 2014 (sechs Monate, 01.07.2014 bis 31.12.2014).

⁴⁾ Nutzen/Lasten Übergang zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt.

⁵⁾ Eigene Mieteinheiten.

⁶⁾ Vertragsmiete zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Immobilienkennzahlen Bestand

Bundesland	Miet- einheiten	Anteil am Gesamtport- folio in %	Mietfläche gesamt m ²	Anteil am Gesamt- portfolio in %	Durch- schnitts- miete ¹⁾ in EUR pro m ² *	Vermie- tungsstand in %
Stand: 30.09.2015						
Niedersachsen	16.591	34,3	1.028.180	33,7	4,75	90,6
Nordrhein-Westfalen	9.851	20,4	679.316	22,3	4,98	86,3
Sachsen	7.574	15,7	472.362	15,5	4,66	84,7
Sachsen-Anhalt	3.796	7,8	216.167	7,1	4,56	83,5
Brandenburg	3.683	7,6	225.156	7,4	4,65	86,6
Thüringen ²⁾	1.687	3,5	93.090	3,0	5,36	92,2
Berlin ²⁾	1.622	3,4	105.436	3,5	5,50	98,0
Mecklenburg-Vorpommern	1.508	3,1	83.486	2,7	5,00	85,7
Schleswig-Holstein	691	1,4	38.403	1,3	5,82	93,3
Rheinland-Pfalz	615	1,3	41.242	1,4	6,75	92,3
Hessen	459	1,0	43.780	1,4	6,79	91,2
Bayern	161	0,3	14.158	0,5	5,59	85,0
Baden-Württemberg	50	0,1	4.236	0,1	7,42	76,1
Bremen	48	0,1	2.380	0,1	5,19	86,2
Summe	48.336	100,00	3.047.390	100,00	4,90	88,1

Weitere Mietflächen	Mieteinheiten
Privatisierungsbestand ACCENTRO Real Estate AG ³⁾	1.968
Erworbene Mieteinheiten, Nutzen/Lasten Übergang noch nicht erfolgt	502

¹⁾ Sollmiete zum 30.09.2015.

²⁾ Ohne Projektentwicklungen.

³⁾ Vorwiegend Berlin.

Inhalt

8–9	Brief des Vorstands	
10–30	Konzernzwischenlagebericht	
	Grundlagen des Konzerns	10
	Geschäftsmodell	10
	Bestand	10
	Verteilung des Wohnportfolios nach Bundesländern	11
	Handel	12
	Steuerungssystem	12
	Mitarbeiter	13
	Aktien- und Kapitalmarktentwicklung	13
	Aktionärsstruktur	15
	Wirtschaftsbericht	16
	Konjunktur und Immobilienmarkt	16
	Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	17
	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	20
	Ertragslage	20
	Vermögenslage	24
	Finanzlage	26
	Chancen und Risiken	28
	Nachtragsbericht	29
	Prognosebericht	29

31–37	Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015	
	Konzernbilanz (IFRS) zum 30. September 2015	32
	Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015	34
	Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015	35
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015	36
38–54	Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS zum 30. September 2015	
54	Rechtlicher Hinweis	
55	Auf einen Blick	





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



Brief des Vorstands

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

das dritte Quartal des Jahres 2015 dürfte uns allen lange in Erinnerung bleiben. Es ist der Zeitraum, in dem sich viele hunderttausend Flüchtlinge aus dem Nahen Osten und dem Balkan wie auf ein Signal auf den Weg nach Deutschland machten. Allein im September sollen rund 230.000 Menschen nach Deutschland gekommen sein. Der bisher nicht versiegende Flüchtlingsstrom – nach Schätzungen soll es allein in diesem Jahr etwa 1,5 Millionen Flüchtlinge nach Deutschland ziehen – hat unabsehbare Konsequenzen für die weitere Entwicklung unseres Landes. Und er stellt eine enorme Herausforderung an die Wohnungswirtschaft aber zugleich eine große Chance dar.

Wenn man pauschale Leerstandsätzungen zugrunde legt, wonach gegenwärtig zwischen 10 und 14 Prozent aller Wohnungen in Deutschland leer stehen, sollte eine Unterbringung der vielen Menschen rein rechnerisch gesehen kein Problem sein. Denn diese leeren Wohnungen könnten bei einer durchschnittlichen Belegung von zwei bis drei Personen je Einheit bis zu zehn Millionen Menschen aufnehmen. Vor Ort aber sieht die Lage anders aus. Eine mittelfristige Vermietung an anerkannte Asylbewerber aus den unterschiedlichsten Kulturkreisen kann nicht wahllos geschehen und erzeugt einen immensen Betreuungs- und auch Koordinationsaufwand, zumal viele Menschen dicht an Teile der Bevölkerung herandrücken, die in der Regel niedrige Einkommen haben oder unter Arbeitslosigkeit leiden.

Unser Unternehmen, das gegenwärtig noch knapp 12 Prozent seines Bestands vermieten kann, setzt auf enge Zusammenarbeit mit Kommunen und sozialen Trägern sowie auf das Engagement unserer Verwalter vor Ort, um bei der Vermietung und anschließenden Betreuung geeignete Konstellationen zu schaffen. Wir gehen davon aus, dass sich auch unsere Vermietungsquote aufgrund der gestiegenen Nachfrage spürbar erhöhen wird und sich damit auch die Rentabilität unserer Bestände entsprechend weiter verbessert.

Es scheint fast, als ob die Flüchtlingswelle den Blick von Investoren aus dem In- und Ausland auf die deutsche Wohnungswirtschaft noch einmal verstärkt hat. Denn parallel zu dem stark wachsenden Bedarf nach Wohnraum in Deutschland geht die Konzentration unter den freien, an der Börse notierten Wohnungsunternehmen weiter. Effizienzvorteile, Einkaufsstärke und attraktive Größenordnungen für große Investoren bilden den Boden für mögliche weitere Zusammenschlüsse. Auch unsere Gesellschaft ist im zurückliegenden Jahr entsprechende Schritte gegangen, indem wir weitere Portfolien sowie die börsennotierte WESTGRUND

AG übernommen und uns im August mit 24,79 Prozent an der conwert Immobilien SE in Wien beteiligt haben.

conwert weist aus unserer Sicht erhebliche und angesichts des insgesamt wachsenden Wohnungsbedarfs mittelfristig weiter wachsende Wertreserven auf. Denn die Mieten steigen ungeachtet der aktuellen Mietpreisbremsversuche der Politik weiter. Während die Steigerungsraten in den zentralen Lagen der Ballungsräume angesichts des bereits erreichten hohen Niveaus nicht mehr so stark anziehen werden, sind nunmehr in Randlagen und auch in ländlichen Regionen tendenziell stärker zunehmende Mieten zu erwarten. Sollte der Flüchtlingsstrom nicht abreißen und sich in den kommenden Jahren unverändert fortsetzen, dürfte Deutschland auf eine tatsächliche Wohnungsnot zusteuern. Während die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den Ballungsräumen bisher im Wesentlichen aus dem zusätzlichen Pro-Kopfverbrauch infolge der Versingelung der Gesellschaft resultiert, muss in den nächsten Jahren höchstwahrscheinlich für mehrere Millionen Menschen neuer Wohnraum geschaffen werden.

Die Kosten für neue Wohnungen sind bereits deutlich höher als die aktuellen Bewertungen für bestehenden Wohnraum. Mit dem wachsenden Mangel an Angebot und angesichts der zu geringen Bautätigkeit vor allem in den „B-Standorten“ werden die aktuellen Wohnimmobilienpreise in der nahen Zukunft voraussichtlich weiter wachsen.

Wir arbeiten mit Hochdruck daran, unsere Organisation an den gewachsenen Anforderungen auszurichten. Gegenwärtig sorgen wir dafür, die Effizienzvorteile größerer Verwaltungseinheiten an den verschiedenen Standorten ausschöpfen zu können und schrittweise an der Integration der neu nach Deutschland gekommenen Menschen mitwirken zu können.

Eine rasche und geeignete Steigerung unserer Vermietungsquote wird erheblich dazu beitragen, die Erträge aus dem laufenden Geschäft deutlich verbessern zu können. Das dritte Quartal in diesem Jahr ist nur ein kleiner Ausschnitt, der belegt, wie stark sich unsere gewachsene Gesellschaft auf allen Ebenen entwickelt. Auch die weitergehende Entwicklung wird zeigen, dass die ADLER auf einem sehr guten Weg ist.

Mit besten Grüßen



Axel Harloff
Vorstand

Grundlagen des Konzerns

GESCHÄFTSMODELL Die ADLER Real Estate AG (im Folgenden: ADLER) konzentriert sich auf den Auf- und Ausbau eines bedeutenden Bestands an Wohnimmobilien in ganz Deutschland. Erworben werden vorrangig Beteiligungen an Portfolien, die vor allem in B-Lagen von deutschen Ballungsräumen liegen, deren Bestände einen positiven Cashflow erzielen und die über nachhaltige Wertsteigerungspotentiale verfügen.

Das Ziel des Konzerns besteht neben der Akquisition von Beständen in einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Portfolien und in der besseren Auslastung der Wohnungsbestände, d.h. im Abbau bestehender Leerstände durch Optimierungsmaßnahmen. Ein zentrales Asset Management sichert eine optimale Betriebsleistung und Kernproduktivität in der Wohnungsbewirtschaftung. Dies besteht in einer transparenten, ganzheitlichen und eng verbundenen Organisation, die eine optimale Vermietung und Bewirtschaftung der Wohnungsbestände ermöglichen soll. Dabei werden vor allem das Kundeninteresse, d.h. das Interesse der Mieter an bezahlbarem Wohnraum sowie zeitgemäße Bedürfnisse, in den Vordergrund gerückt.

Neben der Wohnungsbewirtschaftung verfolgt ADLER die Optimierung der Bestände und zählt durch die mehrheitliche Übernahme der ACCENTRO Real Estate AG (vormals ESTAVIS AG, im Folgenden: ACCENTRO) den größten deutschen Privatisierer von Wohnungseigentum zu den Konzerngesellschaften. ACCENTRO vertreibt gezielt geeignete Wohnimmobilien aus den Beständen des ADLER-Konzerns und vermittelt auch für Dritte Eigentumswohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger, die mit dem Erwerb einer Wohnung beispielsweise für ihre Altersabsicherung sorgen wollen.

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

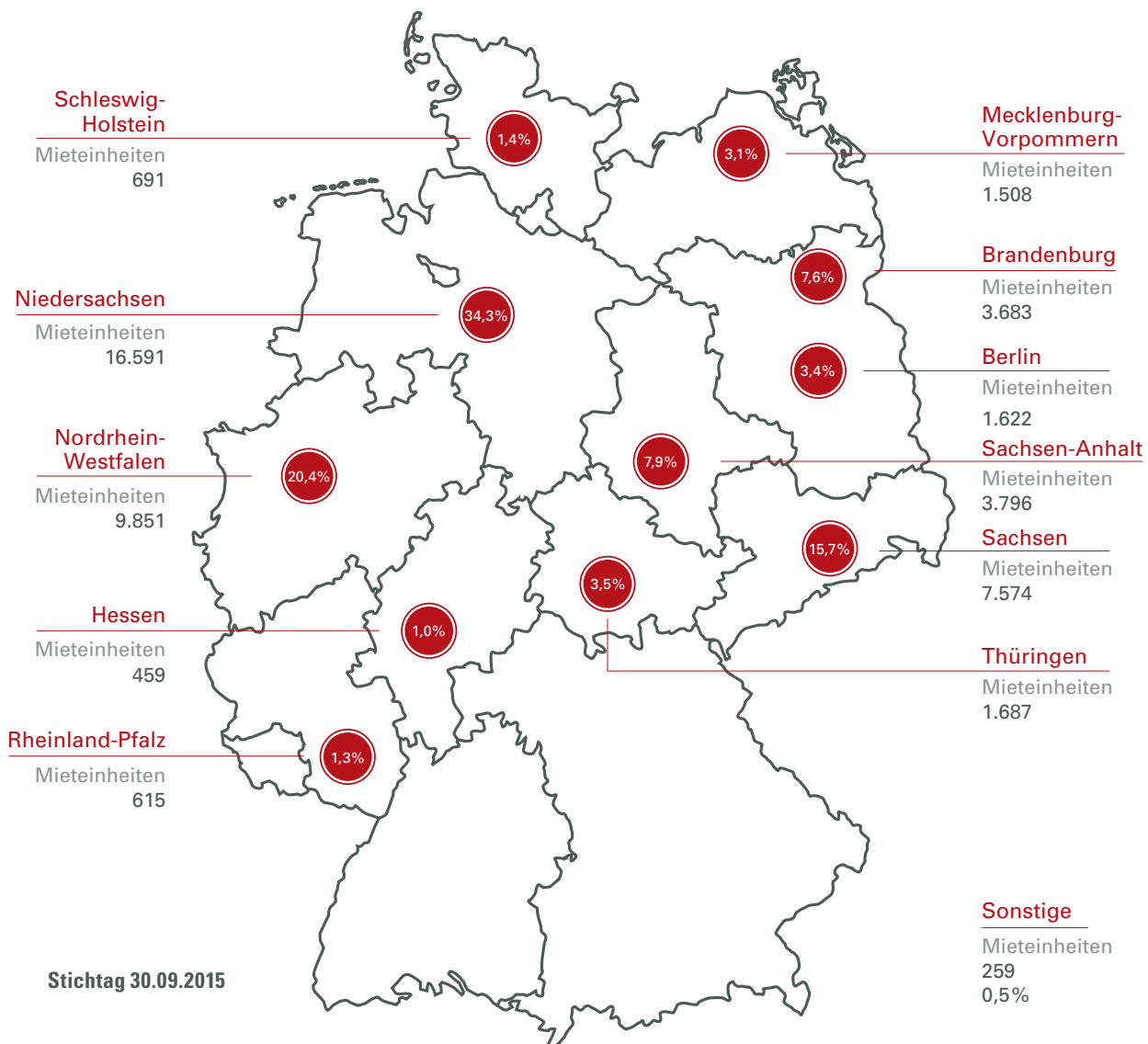
ADLER gliedert seine Aktivitäten in die zwei Geschäftsfelder bzw. Segmente Bestand und Handel.

BESTAND ADLER konzentriert sich im Segment Bestand auf den Auf- und Ausbau eines Bestands an Wohnimmobilien in ganz Deutschland sowie deren nachhaltige Bewirtschaftung mit dem Ziel, Wertsteigerungen zu erreichen bzw. Wertsteigerungspotentiale zu nutzen. Dafür plant ADLER jeweils Investitionsprogramme ein, die das Ziel haben, die Wohnungen im Wettbewerb um Mieter besser vermieten bzw. die bestehenden Mieteinnahmen kontinuierlich steigern zu können. Wertsteigerungspotentiale sollen auch dadurch frei gesetzt werden,

dass Maßnahmen zur energetischen Sanierung umgesetzt werden sowie ggf. freie Grundstücke, Baulücken oder Ausbaureserven durch Baumaßnahmen genutzt werden.

Durch Gebäudemodernisierung, vor allem im Rahmen der energetischen Sanierung, werden ferner signifikante wertverbessernde Maßnahmen umgesetzt. Denn dadurch können einerseits Mieten erhöht, andererseits aber auch Betriebskosten, insbesondere Heizkosten, die bis zu einem Viertel der Gesamtmiete ausmachen können, zugunsten der Mieter reduziert werden. Durch Renovierung oder Wohnungsmodernisierung werden leer stehende Wohnungen für eine Vermietung im Wettbewerb mit anderen Anbietern attraktiver gemacht und können deshalb besser vermietet werden.

VERTEILUNG DES WOHNPORTFOLIOS NACH BUNDESLÄNDERN



HANDEL Das Segment Handel wird im ADLER-Konzern im Wesentlichen durch die mehrheitliche Beteiligung an der börsennotierten ACCENTRO Real Estate AG abgedeckt. Dieses Geschäftsfeld umfasst den Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen. ACCENTRO vertreibt dabei gezielt geeignete Wohnimmobilien und Eigentumswohnungen aus dem ADLER-Konzernverbund sowie im Auftrag Dritter an Selbstnutzer und Kapitalanleger aus dem In- und Ausland. Durch die Privatisierung von Wohnungen können Assets mit einem zum Teil deutlichen Aufschlag auf den Verkehrswert veräußert werden und für ADLER so einen deutlich erhöhten Mehrwert erbringen. Immobilien, die keine weiteren Wertsteigerungen erkennen lassen oder die für eine optimale Bewirtschaftung allein zu weit entfernt von größeren Portfolien liegen, werden in der Regel an private Investoren veräußert.

STEUERUNGSSYSTEM Die ADLER Real Estate AG operiert in Form einer Finanzholding, die über die konzerneigene ADLER Real Estate Service GmbH die Property- und Facility-Management-Gesellschaften steuert und kontrolliert. Wesentlich ist dabei das zentrale Asset Management von ADLER, das die jeweiligen Property-Management-Gesellschaften vor Ort lenkt, die über Dienstleistungsverträge gebunden werden. Daneben bestehen auch eigene Wohnungsbesitzgesellschaften, die mit eigenen Kapazitäten das Property- und Facility-Management der Wohnungsbestände betreiben.

Über geeignete Softwarelösungen wird für die Optimierung der Bestandsverwaltung und so für die notwendige Unterstützung des Asset- und Property-Managements gesorgt. Die Softwarelösungen sichern einen Überblick über die gesamte Lage in den verschiedenen Portfolien, die Entwicklung der Vermietung, der Mieteinnahmen sowie die Potentiale in der Mietenentwicklung und ermöglichen so die Steuerung der erforderlichen Investitionen. Die transparente und lückenlose Verwaltung des Wohnimmobilienbestands sowie die Steuerungsmöglichkeiten bilden nicht nur die Basis für eine professionelle Bestandsbewirtschaftung, sondern bieten auch die Ausgangslage dafür, weitere Portfolien integrieren zu können. Der wesentliche Leistungsindikator im Bestandssegment ist der Cash Flow, der durch Vermietungsstand, Kündigungs- und Neuvermietungsquoten, Nettokaltmieten, Bewirtschaftungskosten und den Kapitaldienst beeinflusst ist und wird.

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

Die ADLER Real Estate AG beschäftigt als Konzernholding außer dem Vorstand keine Mitarbeiter. Die Büroorganisation und die Bearbeitung der operativen Aufgaben erfolgen im Konzern weitgehend über die 100%ige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH, die Ende September 2015 über 55 Mitarbeiter verfügte. Die Mitarbeiter der ADLER Real Estate Service GmbH werden flexibel und fachbezogen in den jeweiligen Gesellschaften eingesetzt. Zusammen mit den Beschäftigten in den Objektgesellschaften sowie bei den Tochtergesellschaften beschäftigte ADLER zum Stichtag des Berichtszeitraums 257 Voll- und Teilzeitkräfte.

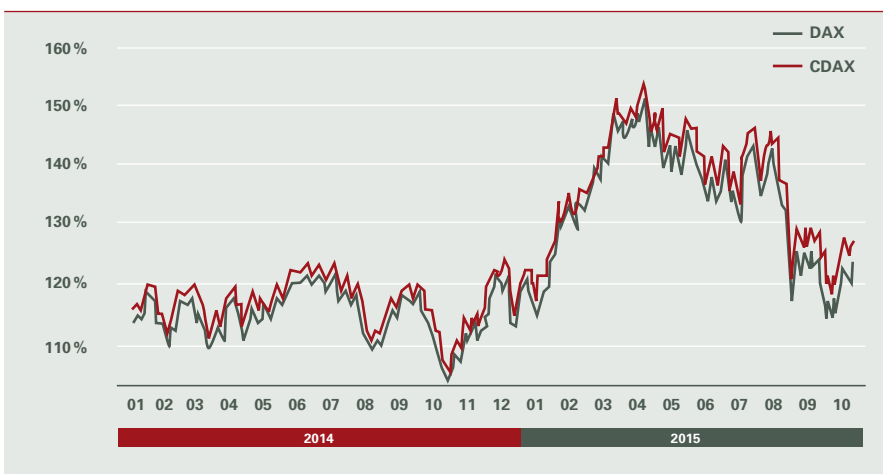
MITARBEITER

Nach einem fulminanten Anstieg bis in den April des Jahres und dem Erreichen neuer Höchststände hat der Deutsche Aktienindex durch die Sommermonate hindurch bis in den September hinein alle Jahresgewinne wieder abgegeben. Ein ganzes Bündel von besorgniserregenden Vorgängen haben die Anleger zu einer zunehmend defensiven Haltung bewogen. Vorrangig bewegten die Märkte die Unsicherheiten über das weitere Handeln der US-Notenbank Fed, von der über viele Monate hinweg das Einleiten einer Zinswende erwartet wurde. Diese Wende, die die Märkte bereits im Mai des Jahres in Form eines plötzlichen und heftigen Anstiegs der Durchschnittsverzinsung um mehr als einen halben Prozentpunkt durchgespielt hatten, blieb aber bisher aus. Die abwartende Haltung der Fed führten die Märkte auf die Rücksichtnahme der Notenbank auf die schwache wirtschaftliche Entwicklung in den weltweiten Schwellenländern sowie auf eine sich abzeichnende Abkühlung der Konjunktur in der Volksrepublik China zurück. Ende September fiel der DAX sogar unter den Stand zu Jahresbeginn zurück, da insbesondere die Ab-

AKTIEN- UND KAPITAL-MARKTENTWICKLUNG

Stimmung an den Börsen

Entwicklung des DAX und des CDAX seit Januar 2014

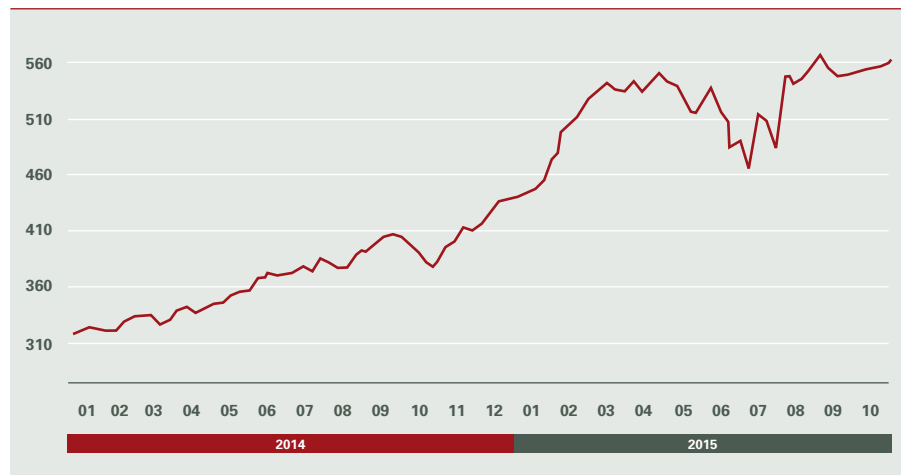


gaskrise des Volkswagen-Konzerns das Image der deutschen Wirtschaft zu beschädigen droht und insofern eine tendenzielle Abkühlung auch der deutschen Konjunktur befürchtet wurde. Erst im Laufe des Oktobers zeigten die Märkte erste Erholungstendenzen.

Entwicklung von Immobilienaktien

Der kräftige Aufschwung der Kurse von Immobilienaktien, der bereits im Oktober 2014 begonnen hatte, wurde im Zuge der allgemeinen Konsolidierung an den Aktienmärkten in den Sommermonaten abrupt unterbrochen. Die allgemeinen Sorgen (konjunkturelle Entwicklung, Zinsentwicklung) ließen auch den E&G DIMAX, den Aktienindex für deutsche Immobiliengesellschaften, bis Ende September beinahe auf die Jahresanfangsstände zurückfallen. Mit der allgemeinen Erholung realisierten aber die Anleger, dass mittel- und möglicherweise sogar langfristig nicht mit einem heftigen Zinsanstieg zu rechnen ist, dass aber der insbesondere seit Anfang September stark anschwellende Flüchtlingsstrom nach Deutschland die Politik und auch die Wohnungswirtschaft vor neue, riesige Anforderungen stellt und zugleich eine erhebliche Chance für die Auslastung noch leer stehender Wohnungsbestände bietet.

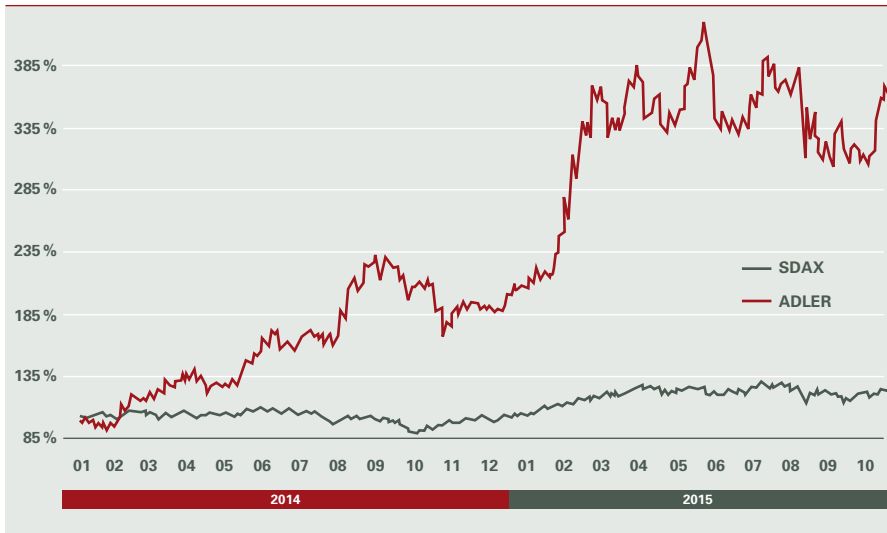
E&G DIMAX (in Punkten)



Die Entwicklung der ADLER-Aktie

Die ADLER-Aktie hat ihr im Frühjahr erreichtes Kursniveau, das doppelt so hoch wie im Vorjahr lag, trotz Kursschwankungen halten können. Dies gelang, obwohl sich die Zahl der Aktien im Zuge der Übernahme der Westgrund deutlich erhöhte. Mit Spannung verfolgte der Markt auch den Erwerb von 24,79% an der conwert Immobilien SE. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts lag die ADLER-Aktie um fast 70% über dem Jahresanfangsstand und hat sich damit deutlich besser entwickelt als der SDAX.

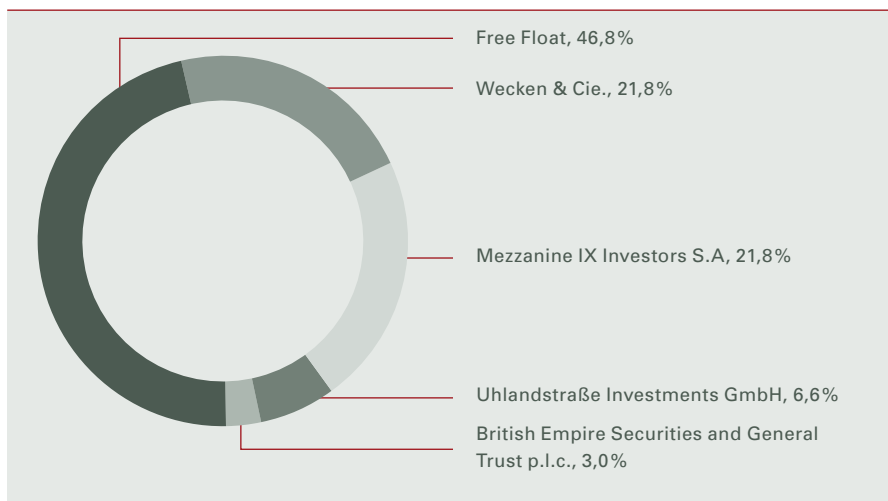
Entwicklung ADLER Real Estate AG und SDAX seit Januar 2014 (02.01.2014 = 100 %)



Die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG hatte sich im Zuge der erfolgten Übernahme von 94,9% des Grundkapitals der Westgrund AG deutlich verändert. Insgesamt waren zur Jahresmitte 14,075 Mio. neue ADLER-Aktien ausgegeben und gegen Westgrund-Aktien getauscht worden. Das Grundkapital von ADLER erhöhte sich entsprechend und stieg während des dritten Quartals infolge der weiteren Ausübung von Wandelanleihen weiter leicht auf EUR 46,093 Mio. Der Freefloat hat sich durch Aufstockungen des Aktionärs British Empire Securities and General Trust p.l.c. auf 46,8% verringert.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aktionärsstruktur am 12. November 2015



Wirtschaftsbericht

KONJUNKTUR UND IMMOBILIENMARKT

Die deutsche Wirtschaft hat sich nach einem zunächst guten Start in das neue Jahr 2015 in den Sommermonaten leicht abgekühlt. Das Wachstum im ersten Halbjahr lag bei 1,6% (kalenderbereinigt) und damit ebenfalls bereits unter den Erwartungen. Die Bundesregierung hat deshalb ihre Wachstumsprognose für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im gesamten Jahr von ursprünglich 1,8% auf 1,7% leicht zurückgenommen. Die Wirtschaftsweisen hatten im Frühjahrsgutachten noch ein Wachstum des BIP von 2,1% prognostiziert. Hauptgründe für das etwas niedrigere Wachstum sind die schwache Konjunktur in den rohstoffreichen Schwellenländern und ein Wachstumsrückgang in der Volksrepublik China, deren Wirtschaft im dritten Quartal des Jahres mit 6,9% so langsam gewachsen ist wie seit sechs Jahren nicht mehr. Im September waren der Außenhandel Chinas um 8,8% und der Import um sogar 17,7% im Vergleich zum Vormonat eingebrochen.

Die Bundesregierung hält an der vergleichsweise stabilen Wachstumsprognose fest, da das Wachstum der deutschen Wirtschaft von einer positiven Entwicklung der privaten Konsumausgaben getragen wird. So sollen laut Bundesregierung die Nettoverdienste in diesem Jahr um 2,6% zunehmen und im nächsten Jahr noch einmal um 2,4%. Zugleich werde sich die Zahl der Erwerbstätigen weiter erhöhen und im kommenden Jahr einen Rekord von 43,3 Millionen erreichen, was rund 600.000 mehr als 2014 wären. Neben den besseren Nettoverdiensten würden die Konsumenten durch die gesunkenen Energiepreise entlastet. Die deutsche Exportwirtschaft werde zudem von dem unverändert schwachen Euro profitieren. Eine seit langem erwartete Zinswende der US-Notenbank, die allerdings weiterhin aufgeschoben wird, dürfte den Euro weiter drücken.

Die insgesamt verbesserte Einkommenssituation der Verbraucher hat weitere Spielräume geschaffen, die Nettomieten zu erhöhen. Zwar ist der sprunghafte Anstieg der Wohnungsmieten in den Ballungszentren etwas abgeflacht, aber insgesamt steigen die Mieten in Deutschland weiter. Im bundesweiten Schnitt haben sich nach Ermittlungen des Maklerverbandes IVD die Wohnungsmieten innerhalb eines Jahres bis Ende September um durchschnittlich 2,9% erhöht. Der Verband hatte für seine Studie Marktdaten aus 370 deutschen Städten und Kommunen im zweiten und dritten Quartal 2015 ausgewertet.

Der positive Trend am Wohnungsmarkt hat das Interesse von in- und ausländischen Investoren deutlich verstärkt. Bereits im ersten Halbjahr erreichte das Transaktionsvolumen bei Wohnungsportfolien mit rund EUR 15 Mrd. einen neuen Rekord. Angesichts weiterer Übernahmeveruche von den führenden deutschen börsennotierten Wohnungsunternehmen ist absehbar, dass die Konzentration unter diesen Unternehmen noch einmal deutlich zunehmen wird.

Durch den signifikant anschwellenden Flüchtlingsstrom nach Deutschland entsteht für den Wohnungsmarkt eine seit langem nicht gekannte Situation. Bei schätzungsweise weit über einer Million Menschen, die allein in diesem Jahr nach Deutschland kommen, und einem wahrscheinlich nicht abbreißenden Zustrom im kommenden Jahr zeichnet sich eine akute Verknappung des in Deutschland noch zur Verfügung stehenden Wohnraums ab. Das Verbändebündnis „Sozialer Wohnungsbau“ geht davon aus, dass bis Ende 2015 bereits 770.000 Wohnungen in Deutschland fehlen werden. Nach einer Studie des Pestel-Instituts müssten ab sofort in den nächsten fünf Jahren jährlich rund 400.000 Wohnungen neu gebaut werden. Das wären deutlich mehr als zuletzt in 2014 mit 245.000 Wohnungen – ein Volumen, das bereits deutlich über den Werten von 2010 lag (159.000 Einheiten).

Das dritte Quartal des Geschäftsjahres 2015 stand wesentlich im Zeichen der Konsolidierung und Integration der im ersten Halbjahr übernommenen Portfolien. Daneben hat sich ADLER im August indirekt mit 24,79% an der conwert Immobilien SE, Wien, einem der führenden österreichischen Immobilienunternehmen, beteiligt. Die Gesamtgegenleistung für diese Beteiligung summierte sich auf rund EUR 285 Mio.

conwert ist auf die langfristig orientierte Bewirtschaftung und Weiterentwicklung von Immobilien ausgerichtet und vorwiegend in Deutschland und Österreich aktiv. Das Unternehmen verfügt über kleinere Portfolien in der Slowakei und Ungarn sowie über einzelne Objekte in Luxemburg, der Ukraine und der Tschechischen Republik. Von den rund 30.000 Mieteinheiten entfallen gut 82%, das sind knapp 25.000 Wohneinheiten, auf Deutschland. Fast 15%, nämlich rund 4.500 Mieteinheiten, hält conwert in Österreich. Der Rest von knapp 3% bzw. gut 800 Einheiten verteilt sich auf die übrigen Länder.

Die Immobilien in Deutschland befinden sich laut conwert in wachstumsstarken Metropolregionen, den so genannten A-Städten wie Berlin mit über 5.000 Einheiten, Potsdam mit fast 1.700 sowie in Leipzig mit knapp 4.600 und Dresden mit fast 600 Einheiten. Einen weiteren Schwerpunkt bildet das bevölkerungsstärkste Bundesland Nordrhein-Westfalen, wo conwert über gut 3.000 Einheiten verfügt. In Wien, wo der Wohnimmobilienmarkt ähnlich kräftige Preissprünge gemacht hat wie in Hamburg, Berlin oder München, hält conwert über 2.500 Einheiten. Von dem Gesamtportfolio entfallen derzeit ein Viertel auf Gewerbeimmobilien und drei Viertel auf Wohnimmobilien. conwert hat öffentlich erklärt, den Anteil der Gewerbeimmobilien schrittweise zurückzufahren.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNES

Konsolidierung und eine interessante Beteiligung im dritten Quartal

Eigene Betrachtungen insbesondere des Portfolios in Deutschland haben ergeben, dass zahlreiche Wohnungsbestände der conwert hohe Wertreserven aufweisen, so dass der Einstiegspreis aus Sicht der ADLER günstig ist. Mit conwert erweitert ADLER erstmals auch seine Strategie in der Form, sich zumindest indirekt an Wohnimmobilien in A-Städten zu beteiligen. Weitere Vorteile können sich aus einer engeren Zusammenarbeit von ADLER und conwert ergeben, etwa beim Einkauf von Dienstleistungen und Versorgungsleistungen für die Wohnimmobilien in Deutschland.

ADLER konnte die Übernahme der Anteile zu günstigen Konditionen vereinbaren. Ein Teil des Kaufpreises in Höhe von EUR 175 Mio. wird durch Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe finanziert, die allein der Verkäufer der conwert-Beteiligung zeichnet und die über ihre dreijährige Laufzeit mit nur 0,5% p.a. verzinst ist. Der Wandlungspreis beträgt EUR 16,50 je neu auszugebender ADLER-Aktie und lag zum Zeitpunkt des Kaufvertrags deutlich über dem Börsenkurs und auch dem EPRA-NAV von ADLER.

Die operative Entwicklung des laufenden Geschäfts im dritten Quartal ist wesentlich durch die Konsolidierung der Westgrund AG gekennzeichnet, die zur Jahresmitte im Zuge eines Übernahmeangebots zu 94,9% übernommen worden war. Dadurch sind ab Anfang Juli die vollen Erträge dieser neuen, mehrheitlichen Beteiligung mit 16.034 Wohneinheiten in den Konzernabschluss eingegangen. Im dritten Quartal hat sich der Bestand der WESTGRUND und damit des ADLER-Konzerns um 2.195 Wohn- und 84 Gewerbeeinheiten erhöht, deren Übernahme die WESTGRUND schon in 2014 gesichert hatte.

Ende Januar 2015 hatte ADLER die bereits im Vorjahr gesicherte Transaktion zur mehrheitlichen Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH in Wilhelmshaven mit ihren Tochtergesellschaften für das Property- und Facility-Management abgeschlossen. Die Gesellschaft in Wilhelmshaven verfügt über einen soliden Wohnungsbestand mit rund 6.750 Einheiten.

Zur Finanzierung der Transaktionen konnte ADLER im ersten Halbjahr erneut erfolgreich zwei Unternehmensanleihen begeben. Im Januar 2015 wurde die im April 2014 begebene und im Juli 2014 bereits auf EUR 100 Mio. aufgestockte Unternehmensanleihe 2014/2019 um EUR 30 Mio. auf EUR 130 Mio. ausgeweitet. Der Ausgabekurs betrug 102%. Die Unternehmensanleihe hat eine Laufzeit bis zum 1. April 2019 und ist mit einem Kupon von 6,00% p.a. ausgestattet. Darüber hinaus konnte Anfang April eine Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 300 Mio. erfolgreich platziert werden. Diese Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und ist mit einem Kupon von 4,75% p.a. ausgestattet. Die Mittel, die nicht

für die Übernahme benötigt wurden, konnte ADLER für die Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten nutzen.

Insgesamt hat sich das operative Geschäft, d.h. die Bewirtschaftung und Optimierung der Wohnungsbestände, auch im dritten Quartal sehr gut entwickelt. Neben der weiteren Integration der in der Vergangenheit übernommenen Bestände wurde an der Ausnutzung von Effizienzvorteilen gearbeitet, indem die Verwaltung von Portfolien neu zugeordnet wurde. In einigen Beständen wurde damit begonnen, Mieten moderat anzupassen. Freie Wohnungen oder frei werdende Wohnungen werden auf einen adäquaten modernen Stand gebracht, um anschließend zu guten Konditionen neu vermietet zu werden. In den ersten neun Monaten 2015 wurden konzernweit EUR 20,3 Mio. in die laufenden Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Die Vermietungsquote im Konzern lag Ende September 2015 mit 88,1% um 0,9%-Punkte über dem vergleichbaren Vorjahresstand (87,2%), aber leicht unter dem Stand Ende Juni 2015 (88,5%), da sich die Vermietungssituation der im Berichtsquartal durch WESTGRUND neu übernommenen rund 2.300 Mieteinheiten ausgewirkt hat. Ohne diesen Einfluss wäre die Vermietungsquote leicht gestiegen. Die durchschnittliche Monatsmiete erreichte einen Wert von EUR 4,90 je Quadratmeter Mietfläche.

Die auf die Privatisierung fokussierte ADLER-Tochter ACCENTRO profitierte von der anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilien zur Kapitalanlage. Im Bereich Handel wurden im Berichtszeitraum insgesamt 539 Wohnungen privatisiert. Darüber hinaus hatte sich ACCENTRO erfolgreich von einem Wohnungsbestand in Berlin getrennt und die so frei gewordenen Mittel bereits teilweise für den Erwerb von Wohnimmobilien in Berlin genutzt, um das Vorratsvermögen für die wachsende Privatisierung aufzufüllen.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

Durch die umfangreichen Akquisitionen in 2014 und 2015 haben sich die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung im Berichtszeitraum gegenüber der Vergleichsperiode nahezu verdreifacht. Ausgewirkt haben sich die Einnahmen aus Portfolien, die im Jahresverlauf 2014 übernommen worden waren und deren Erträge erstmals voll in die Berichtsperiode einfließen. Nach Übernahme der WESTGRUND AG zur Jahresmitte gingen ab dem 1. Juli 2015 auch erstmals die Erträge aus diesem Unternehmen in die Konzerngesamtergebnisrechnung ein. Die wichtigsten Kennzahlen aus der Gewinn- und Verlustrechnung haben sich wie folgt entwickelt:

In Mio. EUR	9M 2015	9M 2014
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	152,1	54,5
– davon Nettomieteinnahmen	97,6	35,8
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	66,1	23,7
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	45,8	11,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4,9	0,7
Sonstige betriebliche Erträge	62,4	26,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	21,9	105,0
Personalkosten	-9,1	-2,8
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	127,1	145,3
Finanzergebnis	-55,3	-25,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	71,8	120,3
Konzernergebnis nach Steuern	59,7	101,1
Vermietungsquote in %	88,1	88,2
Monatliche Ist-Miete ¹⁾ (EUR/m ²)	4,90	5,06
Immobilienbestand (Anzahl Mieteinheiten)	48.336	21.215

¹⁾ Vertragsmiete zum jeweiligen Bilanzstichtag

Die Ausweitung des Immobilienbestands schlug sich in einer starken Erhöhung der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung auf EUR 152,1 Mio. (EUR 54,5 Mio.)* nieder, aber auch in einem entsprechenden Anstieg der Aufwendungen auf EUR 86,1 Mio. (EUR 30,8 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich auf EUR 66,1 Mio. (EUR 23,7 Mio.). Die gute Entwicklung der ACCENTRO trug wesentlich zur Ausweitung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien auf EUR 4,9 Mio. (EUR 0,7 Mio.) bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen in den ersten neun Monaten auf EUR 62,4 Mio. (EUR 26,4 Mio.) und betreffen im Wesentlichen den im Rahmen der Kaufpreisallokation der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH ermittelten Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 42,3 Mio., der als Einmaleffekt sofort erfolgswirksam erfasst wurde. Dieser negative Unterschiedsbetrag ist vorrangig auf den über dem Erwerbspreis liegenden Fair-Value der in der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH bilanzierten Investment Properties zurückzuführen. Diese Wertschätzungen wurden durch Gutachten unabhängiger Sachverständiger gestützt.

Darüber hinaus beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge einen Gewinn in Höhe von EUR 16,0 Mio. aus der Veräußerung von drei Gesellschaften (Hohenschönhausen Portfolio), die bereits zum 31. März 2015 als zur Veräußerung bestimmte Tochterunternehmen klassifiziert wurden (siehe Ausführungen im Konzernanhang). Aus der Entkonsolidierung der Erste ADLER Real Estate GmbH & Co. KG gemeinsam mit der Verwaltungsgesellschaft Erste ADLER RE mbH realisierte der Konzern darüber hinaus einen Ertrag in Höhe von EUR 0,3 Mio.

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beträgt EUR 21,9 Mio. (EUR 105,0 Mio.) und setzt sich aus Erträgen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 48,5 Mio. (EUR 105,0 Mio.) sowie aus den Aufwendungen aus Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 26,6 Mio. (EUR 0 Mio.) zusammen. Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties der laufenden Berichtsperiode resultiert ausschließlich aus den Folgebewertungen im Gegensatz zum Vergleichszeitraum im Vorjahr, in dem hauptsächlich Effekte aus der Erstbewertung zum beizulegenden Zeitwert auftraten.

Entsprechend dem Konzernwachstum erhöhten sich die Personalkosten auf EUR 9,1 Mio. (EUR 2,8 Mio.) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf EUR 18,3 Mio. (EUR 7,6 Mio.), in denen Einmaleffekte von EUR 6,4 Mio. enthalten sind.

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

Insgesamt ergab sich ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) von EUR 127,1 Mio. (EUR 145,3 Mio.). Nach Abzug des Finanzergebnisses inklusive at-equity-Ergebnis von EUR 55,3 Mio. (EUR 25,0 Mio.) sowie von Steuern verbleibt ein Konzernergebnis von EUR 59,7 Mio. (EUR 101,1 Mio.), das den Erwartungen entspricht, die im Rahmen der Berichterstattung zum 31.12.2014 publiziert wurden.

Der Anstieg der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung (ohne Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien) resultiert im Wesentlichen aus dem Segment Bestand. Die Erträge und das EBIT verteilen sich auf die beiden Segmente des Konzerns wie folgt:

In Mio. EUR	Handel	Bestand	Sonstiges	Gesamt
vom 01.01.2015–30.09.2015				
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	31,5	160,9	5,5	197,9
davon				
Vermietung	3,9	146,4	1,8	152,1
Verkäufe	26,0	14,5	3,7	44,2
Vermittlung	1,6	0	0	1,6
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	21,9	0	21,9
EBIT	4,3	122,5	0,3	127,1
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0,7	-0,4	0	0,2
Finanzergebnis	-1,1	-54,4	-0,1	-55,5
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	2,5	69,1	0,2	71,8

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) des Segments Bestand in Höhe von EUR 122,5 Mio. hat mit 96,4% zum Konzernergebnis beigetragen. Das Segment Handel hat mit EUR 4,3 Mio. etwa 3,4% beigetragen, während sonstige Aktivitäten, die nicht zum Kerngeschäft zählen, ein Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von EUR 0,3 Mio. ausgewiesen haben.

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

In Mio. EUR	9M 2015	9M 2014
Konzernergebnis	59,7	101,1
Finanzergebnis	55,5	24,9
Ertragsteuern	12,0	19,3
Abschreibungen	0,9	-
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-21,9	-105,0
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-0,2	-
EBITDA IFRS	106,0	40,4
Einmal- und Sondereffekte	-35,1	-22,5
Bereinigtes EBITDA	70,9	17,9
Zinsaufwand FFO	46,0	19,2
Laufende Ertragsteuern	-0,4	-0,3
Substanzwahrende Investitionen*	5,3	4,2
Ergebnis vor Steuern und Zinsen – Segment Handel/Sonstiges	-19,9	-
FFO I	9,9	2,6
Ergebnis vor Steuern und Zinsen – Segment Handel/Sonstiges	19,9	-
Realisierte Wertänderung bei Verkauf	8,5	-
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,2	-
FFO II	38,5	2,6

* Ohne Anteil der Modernisierungsmaßnahmen, die erstmalig in Q2 2015 aktiviert wurden.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme der ADLER erhöhte sich seit dem 31. Dezember 2014 von EUR 1.416,5 Mio. auf EUR 3.089,3 Mio., was mehr als einer Verdoppelung entspricht. Zu diesem starken Wachstum trugen im Wesentlichen die Unternehmenserwerbe bei, insbesondere der WBG Jade mbH, Wilhelmshaven, im Januar 2015 mit einem übernommenen Vermögen von EUR 264,8 Mio., die Ende Juni übernommene WESTGRUND mit einem Vermögen von EUR 969,2 Mio. sowie der Erwerb der MountainPeak Ltd. (siehe Ausführungen im Konzernanhang).

Der Buchwert der Investment Properties zum 30.09.2015 ist im Vergleich zum 31.12.2014 um EUR 1.072,2 Mio. auf EUR 2.242,4 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen mit EUR 761,2 aus dem Erwerb der WESTGRUND, mit EUR 249,1 Mio. aus dem Erwerb der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH, mit EUR 108,3 Mio. aus dem Erwerb des Ajax-Portfolios sowie Bewertungsergebnissen von EUR 21,9 Mio. Gegenläufig wirkte die Veräußerung des Hohenschönhausen Portfolios (EUR -69,4 Mio.).

Von dem gesamten Eigenkapital von EUR 585,1 Mio. entfallen EUR 530,1 Mio. auf die Aktionäre der ADLER und EUR 55,0 Mio. auf Minderheitsgesellschafter der von ADLER kontrollierten Unternehmen. Zu Einzelheiten verweisen wir auf die Darstellung in der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 18,9% (22,0%).

Die Eigenkapitalquote wird sich auf rund 24% verbessern, sobald die als Kaufpreisverbindlichkeit ausgewiesenen EUR 175 Mio. gegenüber dem Verkäufer der MountainPeak Ltd. als Pflichtwandelanleihe in das Handelsregister eingetragen ist.

Loan to Value (LTV)

Durch die umfangreiche Akquisitionstätigkeit hat sich auch das Fremdkapital erhöht; es besteht mit EUR 2.126,5 Mio. (EUR 1.010,9 Mio.) zu 84,9% aus langfristigen Fremdkapital und mit EUR 373,0 Mio. (EUR 94,3 Mio.) zu 15,1 % aus kurzfristigem Fremdkapital. Die verbleibende Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb der MountainPeak Ltd. wurde mit EUR 241,6 Mio. im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zu den um die Zahlungsmittel bereinigten Vermögenswerten ohne Berücksichtigung der Wandelanleihen hat sich im Berichtszeitraum von 68,7% auf 65,9% ermäßigt.

In Mio. EUR	30.09.2015	31.12.2014
Wandelanleihen	35,2	33,9
Anleihen	437,2	144,8
Bankverbindlichkeiten	1.622,1	838,9
Zahlungsmittel	-65,0	-33,1
= Nettofinanzverbindlichkeiten [a]	2.029,5	984,5
Um die Zahlungsmittel bereinigte Vermögenswerte [b]	3.024,4	1.383,4
LTV inkl. Wandelanleihen [a geteilt durch b]	67,1%	71,2%
LTV exkl. Wandelanleihen [a exkl. Wandelanleihen geteilt durch b]	65,9%	68,7%

ADLER berechnet ihren Nettoinventarwert bzw. ihren Net Asset Value (NAV) entsprechend den Richtlinien der EPRA (European Public Real Estate Association). Bei der Berechnung des NAV geht die ADLER vom Eigenkapital der ADLER Aktionäre aus. Der EPRA NAV stieg um EUR 314,9 Mio. auf EUR 657,1 Mio. **Net Asset Value (NAV)**

In Mio. EUR	30.09.2015	31.12.2014
Eigenkapital	585,1	311,2
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-55,0	-19,8
Eigenkapital der ADLER Aktionäre	530,1	291,4
Verbindlichkeiten für latente Steuern	87,5	39,1
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	32,5	10,8
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	7,0	1,0
EPRA NAV	657,1	342,2
Firmenwert	-151,9	-27,1
Bereinigter NAV	505,2	315,1
Anzahl der Aktien zum Stichtag	46.093.337	31.876.672
EPRA NAV pro Aktie in EUR	14,26	10,74
Anzahl der Aktien zum Stichtag verwässert	53.446.220	39.370.528
EPRA NAV pro Aktie (verwässert) in EUR	12,30	9,14

FINANZLAGE Die Finanzlage des ADLER-Konzerns war auch im Berichtszeitraum von der hohen Investitionstätigkeit, aber auch von der guten Entwicklung der Einnahmen aus der Immobilienbewirtschaftung geprägt und entwickelte sich wie folgt:

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung in Mio. EUR	9M 2015	9M 2014*
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17,4	13,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	382,3	-92,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	396,8	115,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	31,9	37,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	33,1	6,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	65,0	43,9

* Die Vorjahreszahlen sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst.

Durch den gewachsenen Bewirtschaftungsbestand erhöhte sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit auf EUR 17,4 Mio. gegenüber EUR 13,7 Mio. im Vergleichszeitraum. Gegenläufig wirkte sich im Wesentlichen die Zunahme der Vorratsimmobilien auf EUR 163,7 Mio. (EUR 89,6 Mio.) aus, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist geprägt von der Übernahme der Wohnungsbaugesellschaft Jade GmbH, der WESTGRUND, der MountainPeak Ltd. sowie von weiteren Investitionen in Investment Properties..

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Mittelzuführungen aus der Aufnahme von Finanzierungskrediten im Wesentlichen im Rahmen der Übernahmen sowie der Aufstockung der Schuldverschreibung 2014/2019 um weitere EUR 30,0 Mio. und der Begebung der Unternehmensanleihe 2015/2020 in Höhe von EUR 300 Mio.

Der Konzern war jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.



Chancen und Risiken
Nachtragsbericht
Prognosebericht



CHANCEN UND RISIKEN

Am 17. August 2015 hat die ADLER Real Estate AG alle Anteile an der MountainPeak Trading Limited für eine Gesamtgegenleistung von rund EUR 285 Mio. erworben. MountainPeak, hält 24,79% an der conwert Immobilien Invest SE, Wien. Einen Teil des Kaufpreises wird ADLER durch Begebung einer Pflichtwandelanleihe zugunsten des Verkäufers im Volumen von EUR 175 Mio. mit einem Kupon von 0,5%, einem Wandlungspreis von EUR 16,50 je ADLER-Aktie und einer Laufzeit von drei Jahren finanzieren. ADLER hatte sich verpflichtet, die Ausgabe der Pflichtwandelanleihe sowie die Schaffung eines dazu erforderlichen bedingten Kapitals einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

Eine eingehende Due Dilligence der conwert erfolgte nicht. Geprüft wurde vielmehr auf Basis von öffentlich zugänglichen Informationen der conwert, wie Geschäftsberichten, Mitteilungen, Selbstdarstellungen, Zwischenberichten, Analystenberichten sowie die insbesondere in den Geschäftsberichten erwähnten Testierungen und Prüfungen durch Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Zusätzlich wurde die KFS Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt, als unabhängiger Gutachter eine gutachterliche Stellungnahme zur Angemessenheit des Kaufpreises zu erstellen (die „Stellungnahme“). Die gutachterliche Tätigkeit erfolgte in Anlehnung an eine sogenannte „Fairness Opinion“ entsprechend IDWS 8. Der Gutachter hatte keinen Zugriff auf das Rechnungswesen und keine Unternehmensplanung der conwert. Insofern war die Stellungnahme auf der Grundlage öffentlich bekannter Informationen vorzunehmen. Mangels vorliegender Unternehmensplanung der conwert konnten auch keine vergleichenden Unternehmensbewertungen der ADLER und der conwert im Sinne des IDW S 1 vorgenommen werden. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtgegenleistung von ADLER für die indirekte Beteiligung an conwert angemessen ist.

Das bisher schon bestehende Risiko falscher Investitionsentscheidungen und der Zahlung eines zu hohen Kaufpreises insbesondere durch eine unzutreffende Beurteilung von zu übernehmenden Werten, von Verwaltungs- und Bewirtschaftungsprozessen einschließlich inhärenter Risiken besteht damit weiter fort. Insbesondere unterliegt der Anteil von 24,79% an der conwert der laufenden Börsenbewertung, die in Abhängigkeit von allgemeinen Marktentwicklungen Schwankungen ausgesetzt sein kann, was im Falle eines Verkaufs dieser Beteiligung zu Einbußen hinsichtlich des bilanzierten Wertes führen kann.

Hinsichtlich der weiteren im Lagebericht zum Geschäftsjahr 2014 sowie in den Zwischenberichten zum ersten Quartal 2015 und zum ersten Halbjahr 2015 dargestellten Chancen und Risiken haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

NACHTRAGSBERICHT

Die von ADLER am 15. Oktober 2015 einberufene außerordentliche Hauptversammlung hat insbesondere die Begebung der Pflichtwandelanleihe in Verbindung mit der Schaffung eines entsprechend bedingten Kapitals im Volumen von EUR rund 10,6 Mio. sowie die Schaffung eines weiteren genehmigten Kapitals von EUR 1,4 Mio. bei nur geringfügigen Gegenstimmen genehmigt.

Ende Oktober hat ADLER die Unternehmensanleihe 2015/2020 (ISIN: XS1211417362), die im April des Berichtszeitraums im Gesamtnennbetrag von EUR 300 Mio. platziert wurde, um EUR 50 Mio. auf EUR 350 Mio. aufgestockt. Die Aufstockung wurde als reine Privatplatzierung durchgeführt und richtete sich ausschließlich an qualifizierte Anleger außerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika. Der Nettoemissionserlös soll vorrangig für die Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten sowie für weiteres Wachstum verwendet werden.

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

PROGNOSEBERICHT

Entgegen den vielen Krisen, wie der Griechenland-Krise, der Euro-Krise, der China-Krise, der VW-Abgaskrise und der Flüchtlingskrise, entwickelt sich die deutsche Konjunktur weiterhin stabil. Steigende Einkommen der Verbraucher und die unverändert niedrigen Energiepreise sowie die niedrigen Zinsen fördern die Konsumausgaben weiterhin und bereiten auch Spielräume für weitere Mietpreissteigerungen. Für die Wohnungswirtschaft zeichnen sich zudem lange nicht mehr gekannte Herausforderungen ab, nämlich die mittel- und langfristige Unterbringung von wahrscheinlich einigen Millionen Flüchtlingen, die nicht in Auffanglagern und Notunterkünften verbleiben können, wie sie derzeit von den Kommunen in Deutschland nur angeboten werden.

Für ADLER besteht durch die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum die Chance, die Vermietungsquote in kürzerer Zeit signifikant zu erhöhen als bisher geplant. Allerdings dürfte sich der Verwaltungs- und Betreuungsaufwand ebenfalls tendenziell ausweiten. Gleichwohl sollten die Einnahmen aus den bestehenden Beständen weiter wachsen und damit auch die Spielräume eröffnen, die letzten freien Bestände, die bisher als nur schwer vermietbar galten, so instand zu setzen, dass eine nachhaltige und ertragreiche Vermietung möglich wird. Unverändert wird an der Prognose aus dem Halbjahresbericht festgehalten, die Vermietungsquote im Konzern bis Jahresende 2015 auf ca. 90% zu verbessern.

Durch die Übernahme der Westgrund haben sich die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung im dritten Quartal im Vergleich zum Vorquartal bereits kräftig erhöht. Für das Gesamtjahr sind Einnahmen von etwa EUR 210,0 Mio. zu erwarten, über 140% mehr als im Vorjahr. Auch das operative Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung dürfte sich weiter kräftig erhöhen. Funds from Operations („FFO I“) werden voraussichtlich in 2015 um mehr als 100% auf etwa EUR 14,0 Mio. steigen nach EUR 9,9 Mio. in den ersten neun Monaten. Der FFO II wird voraussichtlich auf ca. EUR 43,0 Mio. zulegen (erste neun Monate: EUR 38,5 Mio.). Die bisherige Prognose – zuletzt aus dem Halbjahresbericht – wird damit übertroffen. Insgesamt geht ADLER davon aus, die Ertragslage bis Jahresende 2015 insbesondere im operativen Geschäft kontinuierlich zu verbessern.

Die Beteiligung an der conwert und die damit verbundene besondere Form der Finanzierung des Kaufpreises trägt zu einer Verbesserung der Finanzierungsstruktur im Konzern von ADLER bei. Die Pflichtwandelanleihe über ein Volumen von EUR 175,0 Mio. wird mit Eintragung in das Handelsregister dem Eigenkapital zugerechnet, was zur geplanten weiteren Reduzierung des Loan-to-Value (LTV) beiträgt. Bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2015 sollte der LTV auf ca. 65% reduziert werden können. Es ist weiterhin geplant, den LTV bis Ende 2016 auf unter 60% zu senken. Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Verzinsung der Pflichtwandelanleihe von nur 0,5% p.a. konnte die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals im Konzern (WACD) Ende September auf rund 4% verringert werden.

ADLER hält schließlich an seinem Ziel fest, kräftig weiter zu wachsen, solange die Rahmenbedingungen so gut sind wie gegenwärtig. Deshalb ist es auch nicht auszuschließen, dass ADLER noch in 2015 weitere Akquisitionen tätigen wird.



Konzernzwischenabschluss
zum 30. September 2015



Konzernbilanz

(IFRS) zum 30. September 2015

In TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Aktiva	3.089.343	1.416.459
Langfristige Vermögenswerte	2.752.296	1.203.649
Firmenwert	151.932	27.081
Immaterielle Vermögenswerte	1.334	1.727
Sachanlagen	1.046	494
Investment Properties	2.242.376	1.170.159
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0	907
Anteile an assoziierten Unternehmen	353.534	1.123
Sonstige Finanzanlagen	1.193	1.175
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2	0
Latente Steueransprüche	880	983
Kurzfristige Vermögenswerte	324.868	206.681
Vorräte	163.656	89.617
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	30.434	27.547
Ertragsteueransprüche	218	173
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	65.603	56.283
Zahlungsmittel	64.957	33.060
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	12.178	6.129

In TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Passiva	3.089.343	1.416.459
Eigenkapital	585.072	311.211
Grundkapital	46.093	31.877
Kapitalrücklage	276.907	108.078
Gewinnrücklagen	-879	-349
Währungsumrechnungsrücklage	77	20
Bilanzgewinn	207.910	151.775
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	530.108	291.401
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	54.964	19.810
Langfristige Schulden	2.126.499	1.010.927
Pensionsrückstellungen	12.808	4.281
Verbindlichkeiten für latente Steuern	87.500	39.083
Sonstige Rückstellungen	671	802
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	33.582	33.894
Verbindlichkeiten aus Anleihen	427.896	140.804
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.550.974	791.087
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	13.068	977
Kurzfristige Schulden	372.998	94.321
Sonstige Rückstellungen	1.253	482
Ertragsteuerschulden	4.339	3.213
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.623	43
Verbindlichkeiten aus Anleihen	9.263	3.978
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	71.142	47.810
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.018	21.123
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	260.360	17.673
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	4.774	0

Konzerngesamtergebnisrechnung

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015

In TEUR	01.01. – 30.09. 2015	01.01. – 30.09. 2014	01.07. – 30.09. 2015	01.07. – 30.09. 2014*
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	152.142	54.487	71.287	29.482
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-86.050	-30.790	-44.439	-16.075
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	66.092	23.697	26.848	13.407
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	45.786	11.115	22.279	9.848
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-40.864	-10.388	-19.901	-9.712
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.922	727	2.378	136
Personalkosten	-9.080	-2.822	-3.588	-1.676
Sonstige betriebliche Erträge	62.350	26.351	255	873
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.273	-7.549	-6.847	-4.324
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	21.922	104.950	11.341	-345
Abschreibungen und Wertminderungen	-867	-49	-410	-39
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	127.066	145.305	29.977	8.032
Finanzerträge	2.044	822	1.141	428
Finanzaufwendungen	-57.573	-25.753	-21.818	-12.328
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	218	-45	658	113
Ergebnis vor Steuern (EBT)	71.755	120.329	9.958	-3.755
Ertragsteuern	-12.017	-19.258	-6.701	-821
Konzernergebnis	59.738	101.071	3.257	-4.576
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0	0	0
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0	0	0
OCI SWAP – reklassifizierbar –	-751	0	-975	0
Latente Steuern OCI – reklassifizierbar –	220	0	292	0
OCI Eigene Anleihe – reklassifizierbar –	0	0	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	57	87	0	78
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	-474	87	-683	78
Gesamtergebnis	59.264	101.158	2.574	-4.498
vom Konzernergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	56.137	95.954	2.489	-4.470
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.601	5.117	768	-106
vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	55.663	96.041	1.806	-4.392
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	3.601	5.117	768	-106
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR	1,51	4,54	-0,15	-1,36
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR	1,28	3,38	-0,09	-0,70

* Die Vorjahreszahlen sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst.

Konzernkapitalflussrechnung

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015

In TEUR	01.01. – 30.09. 2015	01.01. – 30.09. 2014*
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	127.066	145.305
+ Abschreibungen und Wertminderungen	867	49
-/+ Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	218	-45
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-21.921	-104.950
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-58.093	-26.145
- Abnahme von Rückstellungen	-713	-1.746
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-28.823	7.568
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.287	-5.889
+ Zinseinzahlungen	287	273
+/- Steuerzahlungen	-221	-726
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	17.380	13.694
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-290.633	-58.420
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	54.614	0
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-132.343	-9.331
+ Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	0	250
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-521	-9
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-14.019	-25.127
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	625	0
= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-382.277	-92.637
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-988	-696
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	298.948	100.000
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	-13.513	-4.223
- Zinsauszahlungen	-42.497	-17.824
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	323.699	388.455
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-168.857	-349.782
= Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	396.792	115.930
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	33.060	6.895
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	17.380	13.694
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-382.277	-92.637
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	396.792	115.930
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	64.955	43.882

* Die Vorjahreszahlen sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst.

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
Stand zum 01.01.2014	16.548	13.132
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	11.013
Kapitalerhöhung	12.021	64.690
Wandlung Wandelanleihen	444	670
Stand zum 30.09.2014	29.013	89.505
Stand zum 01.01.2015	31.877	108.078
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Kapitalerhöhung	14.075	168.598
Wandlung Wandelanleihen	141	230
Stand zum 30.09.2015	46.093	276.906

Gewinn- rücklagen	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
160	-59	42.554	72.335	14.610	86.945
0	0	95.954	95.954	5.116	101.070
0	87	0	87	0	87
0	0	0	0	8.145	8.145
0	0	0	11.013	-7.652	3.361
0	0	0	76.711	0	76.711
0	0	0	1.114	2.347	3.461
160	28	138.508	257.214	22.566	279.780
-349	20	151.775	291.401	19.810	311.211
0	0	56.135	56.135	3.601	59.736
-530	57	0	-473	0	-473
0	0	0	0	30.083	30.083
0	0	0	182.673	0	182.673
0	0	0	371	1.470	1.841
-879	77	207.910	530.108	54.964	585.072

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS zum 30. September 2015

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

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

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

Darüber hinaus gehört seit dem Einbezug der ACCENTRO Real Estate AG (vormals: ESTAVIS AG), Berlin, in den Konzern der ADLER auch der Immobilienhandel zu den Kernaktivitäten der ADLER.

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2015 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 Zwischenabschluss wurde in Euro (EUR), der funktionalen Währung der Muttergesellschaft aufgestellt. Die Darstellung der Betragsangaben in den Tabellen erfolgt in Tausend Euro (TEUR), im Text in Millionen (Mio.). Durch die

Angabe in TEUR, bzw. in Mio. können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Betragsangaben in Klammern beziehen sich in der Regel auf das Vorjahr.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Zu weitergehenden Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31.12.2014 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss darstellt.

Im Geschäftsjahr 2015 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2015 anzuwenden und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ADLER:

- Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2010-2012
- Verbesserungen und Ergänzungen ausgewählter IFRS 2011-2013
- Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

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

KONSOLIDIERUNGS-GRUNDSÄTZE

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

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

Darüber hinaus verweisen wir bezüglich der Konsolidierungsgrundsätze auf unsere Ausführungen im Geschäftsbericht 2014, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“ (Seite 84ff.).

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENS- ZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 121 Gesellschaften (77), die vollkonsolidiert werden und sieben Gesellschaften (sechs), die at equity bilanziert werden.

Die Veränderungen der vollkonsolidierten Gesellschaften zum Berichtsstichtag resultieren im Wesentlichen aus den Erwerben der WESTGRUND, der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH, der MountainPeak Trading Ltd. sowie dem Verkauf der drei zur Veräußerung klassifizierten Tochterunternehmen. Im Bereich der at equity einbezogenen Gesellschaften resultiert die Veränderung im Wesentlichen aus dem Erwerb einer 24,79%igen Beteiligung an der conwert Immobilien Invest SE, Wien, Österreich.

Akquisition der WESTGRUND-Gruppe

Im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots vom 30. April 2015 an die Aktionäre der WESTGRUND, Berlin, wurden nach dem Ablauf der weiteren Annahmefrist am 16. Juni 2015, 24:00 Uhr insgesamt 74.735.335 Aktien der WESTGRUND angedient. Dies entspricht einem Anteil von rund 94,9% des Grundkapitals und der Stimmrechte der WESTGRUND. Die Übernahme wurde im Wege eines kombinierten Bar- und Tauschangebots vollzogen.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung über die WESTGRUND erlangt hat, war der 26. Juni 2015. An diesem Tag wurde die letzte Vollzugsbedingung im Rahmen des Übernahmeangebots, die Eintragung der Durchführung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister Frankfurt, erfüllt. Ab dem 26. Juni 2015 wurde diese Transaktion als Unternehmenserwerb im Sinne des IFRS 3 behandelt und erstmalig zum Zwischenabschluss per 30.06.2015 in den Konzernabschluss einbezogen. Insgesamt wurden durch den Erwerb der WESTGRUND 31 Gesellschaften in den Konsolidierungskreis neu einbezogen.

Die WESTGRUND ist ein in Berlin ansässiger Konzern mit den Schwerpunkten Erwerb, Management und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in Deutschland. Zur Jahresmitte bewirtschaftete die WESTGRUND 16.034 Wohn- und Geschäftseinheiten. Sowohl ADLER als auch die WESTGRUND haben nahezu deckungsgleiche Geschäftsmodelle und Strategien und verfolgen das Ziel, ihren Immobilienbestand in Deutschland weiter aufzubauen, der sich vornehmlich in B- und Randlagen deutscher Ballungsgebiete befindet. Mit der Übernahme strebt ADLER an, eine Reihe von Synergien freizusetzen, insbesondere in der Bewirtschaftung, Organisation und der Finanzierung.

Der Kaufpreis für den Erwerb der 94,9% der Aktien am Grundkapital der WESTGRUND beträgt insgesamt EUR 407,3 Mio. Dieser setzt sich zusammen aus einer Barkomponente von EUR 224,2 Mio. und dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Eigenkapitalinstrumente von EUR 183,1 Mio. Die Eigenkapitalkomponente bezieht sich auf 14.075.155 neue nennwertlose Stückaktien der ADLER aus der Sachkapitalerhöhung, die den Aktionären der WESTGRUND im Tausch für ihre Anteile an der WESTGRUND gewährt wurden (Anteilstausch). Die Eigenkapitalkomponente wurde mit dem Xetra-Eröffnungskurs in Höhe von EUR 13,01/Aktie vom 26. Juni 2015 bewertet.

Die Aufteilung des Kaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig, da eine finale Kaufpreisallokation zum Berichtsstichtag noch nicht erfolgt ist. Die übernommenen Vermögenswerte und Schulden weisen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt die folgenden vorläufigen beizulegenden Zeitwerte auf:

TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	761.201
Geschäfts- oder Firmenwert	124.851
Sonstiges langfristiges Vermögen	7.057
Kurzfristiges Vermögen	36.151
Liquide Mittel	39.888
Übernommenes Vermögen	969.148
Langfristige Schulden	-466.880
Übernommene nichtbeherrschende Anteile	-990
Kurzfristige Schulden	-72.065
Übernommene Schulden	-538.944
Nettovermögen zu 100%	429.214
Nichtbeherrschende Anteile	-21.890
Anschaffungskosten	407.324

Aus der vorläufigen Kaufpreisallokation ergibt sich ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von EUR 124,9 Mio.

Die erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen EUR 2,5 Mio. und entsprechen dem beizulegenden Zeitwert.

Bei der Bewertung der nichtbeherrschenden Anteile wurde von dem Wahlrecht des IFRS 3.19 Gebrauch gemacht, die nichtbeherrschenden Anteile mit dem entsprechenden Anteil an dem identifizierbaren Nettovermögen zu bewerten.

Seit der Erstkonsolidierung ist die WESTGRUND mit Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 24,7 Mio. und mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 17,8 Mio. in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung enthalten. Wäre die WESTGRUND bereits ab dem 1. Januar 2015 vollkonsolidiert worden, hätte sie zu den Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 69,0 Mio. sowie zum Konzernergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 54,9 Mio. beigetragen.

Die mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundenen Kosten wurden in Höhe von EUR 0,5 Mio. erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Die Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Anteils-tausch wurden in Höhe von EUR 0,4 Mio. erfolgsneutral von der Kapitalrücklage gekürzt.

Akquisition der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH

Im Oktober 2014 hatte die ADLER einen Kaufvertrag über den Erwerb einer Beteiligung über 94,9 % an der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH, Wilhelmshaven, geschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten und damit auch die Erstkonsolidierung erfolgte zum 31. Januar 2015.

Die Aufteilung des Kaufpreises auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden ist vorläufig, da eine finale Kaufpreisermittlung noch nicht erfolgt ist. Die vorläufigen Anschaffungskosten können den erworbenen Vermögenswerten und Schulden wie folgt zugeordnet werden:

TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	249.108
Sonstiges langfristiges Vermögen	227
Kurzfristiges Vermögen	11.405
Liquide Mittel	4.012
Übernommenes Vermögen	264.752
Langfristige Schulden	-8.596
Kurzfristige Schulden	-127.522
Übernommene Schulden	-136.118
Nettovermögen zu 100 %	128.634
Nichtbeherrschende Anteile	-6.490
Negativer Unterschiedsbetrag	-42.291
Anschaffungskosten	79.853

Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften

Im zweiten Quartal 2015 erwarb ADLER über Objektgesellschaften Immobilienportfolios, die für die Bestandsverwaltung vorgesehen sind. Über die Zwischenholding Magnus Siebte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, an der ADLER zu 100% beteiligt ist, wurden die Anteile an den folgenden Immobilienobjektgesellschaften erworben:

- WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 1 GmbH (94,9%)
- WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 2 GmbH (94,9%)
- WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 3 GmbH (94,9%)
- WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 4 GmbH (94,9%)
- WBL Wohnungsgesellschaft Berlin Lichtenberg 5 GmbH (94,9%)

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 EUR 25,6 Mio. erworben.

Erwerb der MountainPeak Trading Limited und Gesellschafterdarlehen

ADLER erwarb am 17. August 2015 sämtliche Anteile an der MountainPeak Trading Limited, Nikosia, Zypern, sowie zwei Gesellschafterdarlehen des Verkäufers im Wege einer gemischten Bar- und Sachleistung bestehend aus einer Barkomponente in Höhe von insgesamt EUR 71,5 Mio. sowie den Pflichtwandel-schuldschreibungen zugunsten des Verkäufers im Nennwert von EUR 175 Mio. mit einer Laufzeit von drei Jahren, einer Verzinsung von 0,5% p.a. und einem anfänglichen Wandlungspreis von 16,50 je ADLER-Aktie. Im Gegenzug brachte der Verkäufer sämtliche Anteile an der MountainPeak Trading Ltd. sowie Forderungen aus den Gesellschafterdarlehen in den Konzern ein. Die Forderungen aus den Gesellschafterdarlehen wurden vom Verkäufer übernommen und in gleicher Höhe mit den entsprechenden Gesellschafterdarlehen der erstmalig in den Konzernabschluss einbezogenen MountainPeak Ltd. im Zuge der Schuldenkonsolidierung eliminiert.

Die MountainPeak Trading Limited hält als Vermögenswerte im Wesentlichen eine Beteiligung in Höhe von 24,79% an der conwert Immobilien SE, Wien, Österreich, und als Schulden eine Margin-basierte Kreditfazilität gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 105,3 Mio. Der Erwerb wurde als unmittelbarer Ankauf von Vermögenswerten und Schulden abgebildet. Dabei wurden

die Anschaffungskosten in Höhe von EUR 246,6 Mio. auf die erworbene Beteiligung in Höhe von 24,79% an der conwert Immobilien SE und auf die übernommenen Darlehen gegenüber Kreditinstituten verteilt. Die Aufteilung der Anschaffungskosten ist vorläufig, da eine finale Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte noch nicht erfolgt ist. Im Zuge der Transaktion wurde die Beteiligung in Höhe von 24,79% an der conwert Immobilien SE erstmalig als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der ADLER einbezogen.

**SEGMENT-
BERICHTERSTATTUNG** Der ADLER-Konzern ist seit der Übernahme der ACCENTRO Mitte 2014 in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

1. **Bestand:** Hierin sind die Investment Properties und die Vorratsimmobilien enthalten, die nicht als Einzelwohnungen verkauft werden sollen.
2. **Handel:** der An- und Verkauf von Immobilien, bei dem in der Regel einzelne Wohnungen an Privatinvestoren verkauft 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). Der Konzern bewirtschaftet nur in Deutschland gelegene Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 30.09.2015 gliedern sich wie folgt auf die Segmente:

	Handel	Bestand	Sonstiges	Konzern
In TEUR vom 01.01. – 30.09.2015				
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	31.497	160.926	5.505	197.928
davon:				
Vermietung	3.927	146.414	1.801	152.142
Verkäufe	26.005	14.512	3.704	44.221
Vermittlung	1.565	0	0	1.565
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	21.922	0	21.922
EBIT	4.291	122.462	313	127.066
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	657	-439	0	218
Finanzergebnis	-1.102	-54.370	-57	-55.529
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	2.531	69.063	161	71.755

Im Segment Handel, das seit der Übernahme der ACCENTRO, Mitte 2014, einen Geschäftsbereich der ADLER darstellt, konnten in den ersten neun Monaten Erlöse von EUR 31,5 Mio. erzielt werden, die mit EUR 26,0 Mio. überwiegend aus Verkäufen resultieren. Das EBIT dieses Segments belief sich auf EUR 4,3 Mio., das Ergebnis vor Steuern auf EUR 2,5 Mio. Der Umsatz im Segment Bestand belief sich auf EUR 160,9 Mio. und profitierte im Wesentlichen von dem erworbenen Neugeschäft im vergangenen Geschäftsjahr. Das EBIT dieses Segments belief sich in den ersten neun Monaten auf EUR 122,5 Mio. und das Ergebnis vor Steuern auf EUR 69,1 Mio.

Die Erträge und das EBIT im dritten Quartal 2015 gliedern sich wie folgt auf die Segmente:

	Handel	Bestand	Sonstiges	Konzern
In TEUR vom 01.07. – 30.09.2015				
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	17.032	71.823	4.711	93.566
davon:				
Vermietung	1.592	68.099	1.596	71.287
Verkäufe	15.188	3.724	3.115	22.027
Vermittlung	252	0	0	252
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	11.341	0	11.341
EBIT	3.801	26.135	41	29.977
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	642	16	0	658
Finanzergebnis	138	-20.804	-11	-20.677
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	3.297	6.628	33	9.958

Im dritten Quartal 2015 konnten im Segment Handel Erlöse von EUR 17,0 Mio. (im ersten Halbjahr 2015: EUR 14,5 Mio.) erzielt werden, die im Wesentlichen auf eine gestiegene Zahl von Verkäufen im dritten Quartal zurückzuführen ist.

In den vorstehenden Tabellen sind keine Angaben für den Vergleichszeitraum im Vorjahr enthalten, da erst seit der Übernahme der ACCENTRO, im Juni 2014, bei der ADLER zwei eigenständige Segmente vorhanden sind.

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30.09.2015 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
In TEUR zum 30.09.2015					
Segmentvermögenswerte	226.260	2.511.477	9.372	-11.300	2.735.809
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.468	352.042	24	0	353.534
Gesamtes Segmentvermögen	227.728	2.863.519	9.369	-11.300	3.089.343
Segmentschulden	124.560	2.382.790	8.221	-11.300	2.504.271
Segmentinvestitionen	102.723	1.628.465	0	0	1.731.188

Die Zunahme der Segmentvermögenswerte und –schulden im Segment Bestand ist im Wesentlichen auf die Übernahme der WESTGRUND und der MountainPeak Ltd. zurückzuführen.

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich zum 31.12.2014 wie folgt dar:

	Handel	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
In TEUR zum 31.12.2014					
Segmentvermögenswerte	142.703	1.353.862	19.073	-100.302	1.415.336
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	947	124	52	0	1.123
Gesamtes Segmentvermögen	143.650	1.353.986	19.125	-100.302	1.416.459
Segmentschulden	87.557	1.099.962	18.031	-100.302	1.105.248
Segmentinvestitionen	61.816	613.331	0	0	675.147

Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties zum 30.09.2015 ist im Vergleich zum 31.12.2014 um EUR 1.072,2 Mio. auf EUR 2.242,4 Mio. gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Erwerben der WESTGRUND-Gruppe (EUR 761,2 Mio.), der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH (EUR 249,1 Mio.), des Ajax-Portfolios (EUR 108,3 Mio.) sowie Bewertungsergebnissen von EUR 21,9 Mio. Gegenläufig wirkte die Veräußerung des Hohenschönhausen Portfolios (EUR -69,4 Mio.).

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3 der Fair Value – Bewertung auf Basis von Bewertungsmodellen) einzelner Immobilien bzw. Immobilienportfolios erfolgte auf Grundlage von abgezinnten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode oder nach der Ertragswertmethode.

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln betrug zum Berichtsstichtag EUR 65,0 Mio. gegenüber EUR 33,0 Mio. zum Vorjahresende, von denen EUR 12,2 Mio. (EUR 4,3 Mio.) verfügungsbeschränkt sind.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Airport Center Luxembourg GmbH

Die zur Veräußerung klassifizierte Abgangsgruppe, bestehend aus einer at equity bilanzierten Beteiligung an der Airport Center Luxembourg GmbH und einer Ausleihung gegenüber dem Beteiligungsunternehmen, wurde im Berichtszeitraum veräußert. Aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (EUR 0,6 Mio.) wurde bereits eine Wertminderung in Höhe von EUR 0,4 Mio. erfasst. Aus der Veräußerung resultierte keine weitere Ergebnisauswirkung.

ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH, ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG, ESTAVIS Vermögensverwaltung GmbH

Mit Vertrag vom 30. April 2015 wurden die Geschäftsanteile an der ESTAVIS Berlin Hohenschönhausen GmbH mit einem Wohnimmobilienportfolio von insgesamt 1.174 Einheiten und einer Nutzfläche von 76.386 qm veräußert. Darüber hinaus wurden sämtliche Anteile an der ESTAVIS Filmfabrik GmbH & Co. KG und deren Komplementärgesellschaft ESTAVIS Vermögensverwaltungs GmbH veräußert. Aus den Entkonsolidierungen der drei Gesellschaften erzielte der Konzern einen Gewinn in Höhe von EUR 16,0 Mio., der in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde.

Immobilien

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von EUR 12,2 Mio. (EUR 6,1 Mio.) Wohnungen und Mehrfamilienhäuser, für die zum Bilanzstichtag im Wesentlichen notarielle Kaufverträge vorliegen.

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 30. September 2015 EUR 46.093.337 (EUR 31.876.672) und ist eingeteilt in 46.093.337 Stückaktien (31.876.672 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie.

Das Grundkapital erhöhte sich infolge der Sachkapitalerhöhung im Rahmen der Übernahme der WESTGRUND um EUR 14,1 Mio. Der bei der Ausgabe von Anteilen über den rechnerischen Wert hinaus erzielte Betrag wurde mit EUR 169,0 Mio. in die Kapitalrücklage eingestellt. Die im Rahmen der Sachkapitalerhöhung entstandenen Eigenkapitalbeschaffungskosten wurden in Höhe von EUR 0,4 Mio. mit der Kapitalrücklage verrechnet.

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

Langfristige Schulden

Der Anstieg der Verbindlichkeiten für latente Steuern resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der WESTGRUND. Im Rahmen der vorläufigen Kaufpreisallokation wurden Verbindlichkeiten für latente Steuern in Höhe von EUR 44,6 Mio. angesetzt.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Anleihen ist im Wesentlichen auf die neu begebene Unternehmensanleihe zurückzuführen. Am 8. April 2015 hat ADLER eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von nominal EUR 300,0 Mio. zu einem Zinssatz von 4,75% begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Der Nettoemissionserlös wurde im Wesentlichen zur Finanzierung der Übernahme der WESTGRUND, Berlin, genutzt.

Der Anstieg der langfristigen Finanzschulden gegenüber den Kreditinstituten ist im Wesentlichen auf die im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses übernommenen Schulden der WESTGRUND sowie der MountainPeak Ltd. zurückzuführen (siehe Ausführungen im Kapitel „Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse“).

Kurzfristige Schulden

Der Anstieg der kurzfristigen Schulden resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der MountainPeak sowie der Gesellschafterdarlehen. Die verbleibende Kaufpreisverbindlichkeit wurde mit EUR 241,5 Mio. in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen und entfällt mit EUR 175,0 Mio. auf den Anteil des Kaufpreises, der mit einer Pflichtwandelschuldverschreibung zugunsten des Verkäufers getilgt wird.

Die Pflichtwandelschuldverschreibung läuft über drei Jahre, ist mit einem Zinssatz von 0,5% p.a. ausgestattet und hat einen Wandlungspreis von 16,50 Euro. Spätestens zum Laufzeitende besteht eine Wandlungspflicht in ADLER-Aktien. Sofern ADLER bis zum 15. Februar 2016 die Pflichtwandelschuldverschreibung nicht ausgegeben hat oder sich vor diesem Zeitpunkt entscheidet, keine Pflichtwandelschuldverschreibungen auszugeben, ist der Kaufpreisanteil in Höhe von EUR 175,0 Mio. in bar zu entrichten. Die Ausgabe der Pflichtwandelschuldverschreibung sowie die Schaffung des bedingten Kapitals wurden in einer außerordentlichen Hauptversammlung nach dem Bilanzstichtag beschlossen. Die Pflichtwandelschuldverschreibung wird aufgrund ihrer besonderen Ausstattung nach IFRS als Eigenkapital qualifiziert. Da die Schuldverschreibungen zum Bilanzstichtag noch nicht ausgegeben wurden, erfolgte der Ausweis unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

AUSGEWÄHLTE Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung
ERLÄUTERUNGEN
ZUR GESAMTERGEBNIS- Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusam-
RECHNUNG men:

In TEUR	01.01.–30.09.2015	01.01.–30.09.2014
Nettomieteinnahmen	97.598	35.768
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	50.683	18.593
Aktivierete Eigenleistungen	802	0
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	3.059	126
Gesamt	152.142	54.487

Die Entwicklung der Nettomieteinnahmen sowie der Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen im Berichtszeitraum ist auf den Effekt aus dem erworbenen Neugeschäft zurückzuführen.

Die Entwicklung der Nettomieteinnahmen betrifft im Wesentlichen mit EUR 16,1 Mio. (EUR 2,9 Mio.) die ACCENTRO, mit EUR 13,8 Mio. (EUR 0 Mio.) die WESTGRUND, mit EUR 21,9 Mio. (EUR 7,9 Mio.) das Magnus III Portfolio sowie mit EUR 20,4 Mio. (EUR 0 Mio.) die Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH.

Die Entwicklung der Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum betrifft im Wesentlichen mit EUR 14,7 Mio. (EUR 1,2 Mio.) die ACCENTRO, mit EUR 10,6 Mio. (EUR 0 Mio.) die WESTGRUND, mit EUR 9,4 Mio. (EUR 5,2 Mio.) das Magnus III Portfolio sowie mit EUR 2,5 Mio. (EUR 0 Mio.) die Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH.

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	01.01.–30.09.2015	01.01.–30.09.2014
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	73.152	23.313
Instandhaltung	12.844	7.416
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	54	61
Gesamt	86.050	30.790

Der Anstieg der Betriebskosten sowie der Instandhaltungsaufwendungen im Berichtszeitraum ist auf den Ergebniseffekt aus dem erworbenen Neugeschäft zurückzuführen.

Die Erhöhung der Betriebskosten betrifft die ACCENTRO mit EUR 17,6 Mio. (EUR 1,7 Mio.), die WESTGRUND mit EUR 11,8 Mio. (EUR 0 Mio.), das Magnus III Portfolio mit EUR 15,5 Mio. (EUR 5,8 Mio.) sowie die Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH mit EUR 12,7 Mio. (EUR 0 Mio.).

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	01.01.–30.09.2015	01.01.–30.09.2014
Erträge aus der Veräußerung Investment Properties	14.495	250
Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	29.726	10.294
Vermittlungsumsätze	1.565	571
Gesamt	45.786	11.115

Die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties betreffen mit EUR 13,7 Mio. Veräußerungen aus dem Magnus III Portfolio, die im Vorjahreszeitraum nicht enthalten waren.

Die Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien betreffen mit EUR 26,0 Mio. (EUR 7,2 Mio.) im Wesentlichen Veräußerungen der ACCENTRO.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	01.01.–30.09.2015	01.01.–30.09.2014
Buchwertabgänge Investment Properties	13.359	217
Buchwertabgänge Vorratsimmobilien	24.382	8.450
Kosten der Veräußerung	2.173	1.368
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	950	353
Gesamt	40.864	10.388

Die Buchwertabgänge von Investment Properties betreffen mit EUR 12,6 Mio. im Wesentlichen Veräußerungen aus dem Magnus III Portfolio, die im Vorjahresberichtszeitraum nicht enthalten waren.

Die Buchwertabgänge von Vorratsimmobilien betreffen mit EUR 21,1 Mio. (EUR 6,4 Mio.) im Wesentlichen Veräußerungen der ACCENTRO, die im Vorjahr lediglich für den Zeitraum nach Übernahme enthalten waren.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 62,4 Mio. (EUR 26,4 Mio.) und betreffen im Wesentlichen den im Rahmen der Kaufpreisallokation der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH ermittelten negativen Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 42,3 Mio., der als Einmaleffekt sofort erfolgswirksam erfasst wurde. Dieser negative Unterschiedsbetrag ist vorrangig auf den über dem Erwerbspreis liegenden Fair-Value der in der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH bilanzierten Investment Properties zurückzuführen. Diese Werteinschätzungen wurden durch Gutachten unabhängiger Sachverständiger gestützt.

Darüber hinaus beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge einen Gewinn in Höhe von EUR 16,0 Mio. aus der Entkonsolidierung von drei Gesellschaften, die zum 31. März 2015 als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte klassifiziert wurden (siehe Ausführungen im Kapitel „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“). Aus der Entkonsolidierung der Erste ADLER Real Estate GmbH & Co. KG gemeinsam mit der Verwaltungsgesellschaft Erste ADLER RE mbH realisierte der Konzern einen Ertrag in Höhe von EUR 0,3 Mio.

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beträgt EUR 21,9 Mio. (EUR 105,0 Mio.) und setzt sich aus Erträgen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von EUR 48,5 Mio. (EUR 105,0 Mio.) sowie aus den Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von EUR 26,6 Mio. (EUR 0 Mio.) zusammen.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	01.01.–30.09.2015	01.01.–30.09.2014
Laufende Zinsaufwendungen	34.279	16.168
Zinsaufwand Anleihen/Wandelanleihen	19.313	6.951
Einmalige Finanzierungskosten	3.981	2.634
Gesamt	57.573	25.753

Die laufenden Zinsaufwendungen stiegen finanzierungsbedingt für das erworbene Neugeschäft in der laufenden Berichtsperiode. Der gestiegene Zinsaufwand aus Anleihen/Wandelanleihen ist im Wesentlichen auf den Zinsaufwand der am 8. April 2015 begebenen Unternehmensanleihe mit einem Volumen von nominal EUR 300,0 Mio. zurückzuführen.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2014 unverändert geblieben. Eine Umgliederung in den Kategorien der Finanzinstrumente und in den Fair-Value-Hierarchiestufen fand in der Berichtsperiode nicht statt. Die übernommenen Finanzinstrumente der WESTGRUND wurden bereits im Rahmen der Erstkonsolidierung zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und entsprechend bisheriger Klassifizierung des Konzerns zugeordnet.

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR VALUE ANGABEN

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2014 unverändert. Die Investment Properties wurden zum Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet und weiterhin der Fair-Value-Hierarchie-Stufe 3 zugeordnet. In der Berichtsperiode kam es nicht zu einer Umgliederung in den Hierarchiestufen.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

SONSTIGE ANGABEN

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Finanzrisikomanagement

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Finanzierungsrisiko. Die Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2014 nicht wesentlich geändert. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 verwiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 15. Oktober 2015 wurde eine außerordentliche Hauptversammlung abgehalten. Die Hauptversammlung stimmte der Ausgabe einer Pflichtwandschuldverschreibung zur Finanzierung des Erwerbs der MountainPeak Ltd. sowie der Schaffung eines entsprechenden bedingten Kapitals zu.

Die Unternehmensanleihe 2015/2020, die im April des Jahres im Gesamtnennbetrag von EUR 300,0 Mio. platziert wurde, ist um EUR 50,0 Mio. aufgestockt worden. Der Nettoemissionserlös soll vorrangig für die Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten sowie für weiteres Wachstum verwendet werden.

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten Beurkundungen von Objektverkäufen aus dem Bestands- und Privatisierungssegment der ACCENTRO in Höhe von EUR 7,6 Mio.

Frankfurt a. M., den 6. November 2015

Rechtlicher Hinweis

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

Auf einen Blick

Name	ADLER Real Estate AG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main, HRB 7287
WKN	500 800
ISIN	DE0005008007
Börsenkürzel	ADL
Reuters	ADLG.DE
Branche	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt: Prime Standard
Indizes	SDAX, CDAX, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, GPR General Index, DIMAX
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER BANK AG
Gezeichnetes Kapital	EUR 46.093.337, aufgeteilt in 46.093.337 Stückaktien mit je einem Stimmrecht pro Aktie (Stand 30.09.2015)
Herausgeber	ADLER Real Estate AG Gänsemarkt 50 20354 Hamburg www.adler-ag.com Telefon: +49 (0)40 29 81 30-0 Telefax: +49 (0)40 29 81 30-99 info@adler-ag.com
Registergericht	Frankfurt am Main, HRB 7287
Vorstand	Axel Harloff
Aufsichtsrat	Dr. Dirk Hoffmann, Berlin (Vorsitzender) Thomas Katzuba von Urbisch, Monte Carlo/Monaco (stv. Vorsitzender) Thilo Schmid, Blotzheim/Frankreich
Executive Committee	Tomas de Vargas Machuca
Investor Relations	Christian Hillermann HILLERMANN CONSULTING e.K. office@hillermann-consulting.de
Presse	Jörg Bretschneider german communications dbk ag bretschneider@german-communications.com



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