
Q3 /// Zwischenbericht zum 30. September 2016



/// FINANZ- UND IMMOBILIENKENNZAHLEN

In TEUR	9M	9M
Gewinn- und Verlustrechnung	2016	2015
Nettomieteinnahmen	125.733	97.598
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	91.316	66.092
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	34.054	20.712
EBIT	217.274	127.066
Konzernergebnis	98.594	59.738
FFO I	18.629	9.897
FFO I/Aktie in EUR ¹⁾	0,32	0,21
FFO II	45.245	38.457
FFO II/Aktie in EUR ¹⁾	0,78	0,83
Bilanz	30.09.2016	31.12.2015
Investment Properties	2.402.925	2.270.187
EPRA NAV	1.011.154	879.457
EPRA NAV/Aktie in EUR ¹⁾	17,35	15,51
LTV in % ²⁾	61,9	68,0
Cashflow	9M	9M
	2016	2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	81.937	17.380
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-74.382	-382.277
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	44.508	396.792
Mitarbeiter	30.09.2016	31.12.2015
Mitarbeiteranzahl	322	268
Vollzeitäquivalente	297	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	30.09.2016	30.09.2015
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	50.931	52.088
davon eigene Mieteinheiten im Bestand	47.662	48.336
davon eigene Mieteinheiten zur Privatisierung	1.507	1.968
Anzahl verkaufter Mieteinheiten/Immobilien	1.791	1.836
davon Verkäufe Privatisierung	897	539
davon Verkäufe Non-Core-Mieteinheiten	894	1.297
Vertraglich bereits gesicherte neue Mieteinheiten ¹⁾	787	502
Vermietungsquote in % ²⁾	89,3	88,1
Monatliche Ist-Miete ³⁾ in EUR/m ²	4,99	4,90

¹⁾ Nutzen-Lasten-Übergang zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt

²⁾ Eigene Mieteinheiten

³⁾ Vertragsmiete zum 30.09.2016 bzw. 30.09.2015

/// Nachdem wir mit 50.000 Wohneinheiten eine stabile Marktgröße erreicht haben, gilt unser Augenmerk jetzt der organisatorischen und finanziellen Konsolidierung und dem Ausbau unseres Dienstleistungs-Portfolios. Die Verlegung von Unternehmenssitz und zentralen Aufgaben nach Berlin ist bereits vollzogen. Über Refinanzierungen und Tilgung haben sich Schuldenstruktur und Zinsbelastung verbessert. Der Verkauf von non-core-Immobilien ist ebenfalls in Gang gekommen. Und durch Ausbau von Property- und Facility-Management verlängern wir die Wertschöpfungskette Schritt für Schritt mit dem Ziel, unsere Mieter langfristig an uns zu binden – als ein führender integrierter Immobilienkonzern in Deutschland.

/// INHALT

BRIEF DES VORSTANDS	5
PORTFOLIO	7
ADLER AM KAPITALMARKT	12
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	15
Geschäftsmodell	16
Steuerungssystem	18
Mitarbeiter	18
Forschung und Entwicklung	18
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	19
Wirtschaftsbericht	20
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	20
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	20
Chancen- und Risikobericht	22
Prognosebericht	22
Nachtragsbericht	22
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	23
Ertragslage	23
Vermögenslage	28
Finanzlage	31
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2016	33
Konzernbilanz (IFRS) zum 30. September 2016	34
Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2016	36
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2016	37
Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2016	38
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. SEPTEMBER 2016	41
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	54
RECHTLICHER HINWEIS	54
GLOSSAR	55
AUF EINEN BLICK	57

/// BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,

das dritte Quartal des laufenden Geschäftsjahres der ADLER Real Estate war von vielen besonderen Ereignissen geprägt und ist – das glauben wir ohne Übertreibung sagen zu können – sehr erfolgreich verlaufen.

Zunächst haben wir uns operativ gut und im Rahmen unserer Erwartungen und Pläne weiterentwickelt, den Vermietungsstand weiter leicht erhöht und die Mieten insgesamt ebenfalls leicht steigern können. In unserem täglichen Vermietungsgeschäft sind wir also ordentlich und im Rahmen unserer Planungen unterwegs.

Zudem haben wir alle Einzelmaßnahmen, die wir uns im Rahmen unseres Konsolidierungsprogramms für das dritte Quartal vorgenommen hatten, zügig umgesetzt: Wir haben den Firmensitz von Frankfurt nach Berlin verlegt und unser Büro dort aufgelöst, wir haben – wie geplant – Mitarbeiter in der Zentrale abgebaut, unser Asset Management zentralisiert und regional neu ausgerichtet und gleichzeitig dem Property Management eine vergleichbare Struktur gegeben. Wir haben die Voraussetzungen für das jetzt zu errichtende Shared Service Center in Hamburg geschaffen und unser bewährtes Facility Management auf neue Standorte ausgeweitet. Die Restrukturierung ist also voll im Plan.

Dasselbe gilt für die Renovierung von 500 Wohneinheiten, die wir uns bis Ende dieses Jahres vorgenommen haben – als erste Tranche unseres 15 Millionen Euro schweren Programms, bis Ende 2017 rund 1.500 leer stehende Wohnungen von Grund auf zu sanieren. Die Konzentration galt zunächst Wohnanlagen an Standorten wie etwa Duisburg, Cottbus oder Wilhelmshaven. Dort sind die Renovierungen nicht nur in Gang gekommen, dort sind zum Teil bereits auch schon die ersten Mieter eingezogen. Wir rechnen damit, dass sich das Programm nach Abschluss mit bis zu drei Prozentpunkten positiv auf den Vermietungsstand auswirken wird.

Diese umfangreichen Maßnahmen zur Renovierung und zum Leerstandsabbau konnten wir angehen, weil wir im Juli eine Wandelschuldverschreibung im Umfang von knapp 140 Millionen Euro platziert haben. In unseren Augen ist dieser Erfolg gar nicht hoch genug zu bewerten, war doch das Marktumfeld damals durch den britischen Volksentscheid zum Austritt aus der Europäischen Gemeinschaft kurzfristig stark irritiert und äußerst widrig. Den größten Teil dieses frischen Geldes, rund 62 Millionen Euro, haben wir zur Ablösung von hochverzinslichen Schulscheindarlehen verwendet, was uns pro Jahr eine Zinsersparnis von rund 2,5 Millionen Euro bringt, den FFO stärkt und gleichzeitig den durchschnittlichen Zinssatz auf Fremdkapital senkt.

Einen wesentlichen Ergebnisbeitrag hat unsere Konzerntochter ACCENTRO geliefert. Sie hat im August ein zentral in Berlin gelegenes Immobilienportfolio mit rund 400 Wohneinheiten veräußert – was ursprünglich nicht geplant war, da es zur Privatisierung, also zum Einzelverkauf der jeweiligen Wohnungen vorgesehen war. Der Verkauf hat mit einem Umsatzvolumen von mehr als 50 Millionen Euro zu einem Ergebnissprung von gut 10 Millionen Euro geführt. Damit wird ACCENTRO die ursprünglich für das Geschäftsjahr 2016 gesetzte Prognose deutlich übertreffen. Einen Teil der Mittel, die durch den Verkauf hereingekommen sind, hat unsere Privatisierungstochter bereits wieder investiert und damit rund 200 Wohnungen für den Privatisierungsbestand in Berlin erworben.

In einem für die zukünftige Ausrichtung unseres Unternehmens sehr bedeutsamen Punkt haben wir schließlich im dritten Quartal die Weichen komplett neu gestellt: Bei unserer Beteiligung an der österreichischen conwert Immobilien Invest SE. Wir hatten im August 2015 fast 25 Prozent der conwert-Aktien erworben, weil wir das Unternehmen für stark unterbewertet hielten, gleichzeitig aber der Auffassung waren, das dort

schlummernde Wertpotential gemeinsam mit dem Management heben zu können. Was dann auch gelungen ist, wenngleich sich die Zusammenarbeit schwieriger darstellte als ursprünglich gedacht. Für uns war das jedenfalls Anlass genug, unser Engagement im August dieses Jahres aufzustocken und von einem anderen Anteilseigner über eine Optionsvereinbarung weitere fünf Prozent der Aktienanteile zu erwerben.

Kaum hatten wir allerdings diese Vereinbarung unter Dach und Fach, da trat das Management der Vonovia SE, der größten deutschen Immobiliengesellschaft mit einem Übernahmeangebot an uns heran, das in Kürze an alle Aktionäre der conwert ergehen wird. Nach intensiver Prüfung haben wir zugestimmt, uns zur Annahme unwiderruflich zu verpflichten, sofern es von der notwendigen Mehrheit der conwert-Aktionäre angenommen wird. Wir haben uns damit zwar von unserer ursprünglichen Zielsetzung einer engeren Zusammenarbeit mit conwert verabschiedet. Aber nach Umsetzung des Übernahmeangebots der Vonovia können wir mit den uns dann zufließenden Mitteln höher verzinsliche Schulden tilgen, den LTV verringern und möglicherweise auch neue Portfolien akquirieren. Wir sind davon überzeugt, damit im Interesse der Aktionäre gehandelt zu haben. Die Reaktion des Kapitalmarkts auf die Vereinbarung mit der vonovia gab uns in dieser Einschätzung dann auch Recht.

Vonovia muss nun das Angebot an die Aktionäre der conwert noch formalisieren. Damit es wirksam wird und auch wir unseren Verkaufserlös realisieren können, müssen dann der Vonovia mehr als die Hälfte der conwert-Aktien angeboten werden. Wir halten das aber für sehr wahrscheinlich, da Vonovia sich unseren Anteil durch die bilaterale Vereinbarung bereits gesichert hat, das conwert-Management die Offerte unterstützt und der angebotene Preis auch für die anderen Aktionäre attraktiv erscheint.

In Summe versetzen uns die Entwicklungen im dritten Quartal in die Lage, unsere finanziellen Ziele, die Verringerung des LTV und der durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals schneller zu erreichen als bisher geplant und damit zu den in dieser Hinsicht noch besser positionierten Wettbewerbern aufzuschließen. Die Entwicklungen machen uns zudem zuversichtlich, dass wir unsere selbstgesetzten und – aus unserer Sicht – auch ambitionierten Ziele für das laufende Geschäftsjahr erreichen werden. Dazu gehört ein FFO in Höhe von rund 55 Millionen Euro, eine Verringerung des LTV um etwa drei Prozentpunkte auf rund 65 Prozent und eine Verringerung des durchschnittlichen Zinssatzes auf Fremdkapital um ein Viertel Prozent auf etwa 3,75 Prozent.

Damit sind wir noch nicht dort, wo wir sein wollen. Aber wir sind auf dem richtigen Weg. Und wir werden ihn weitergehen.

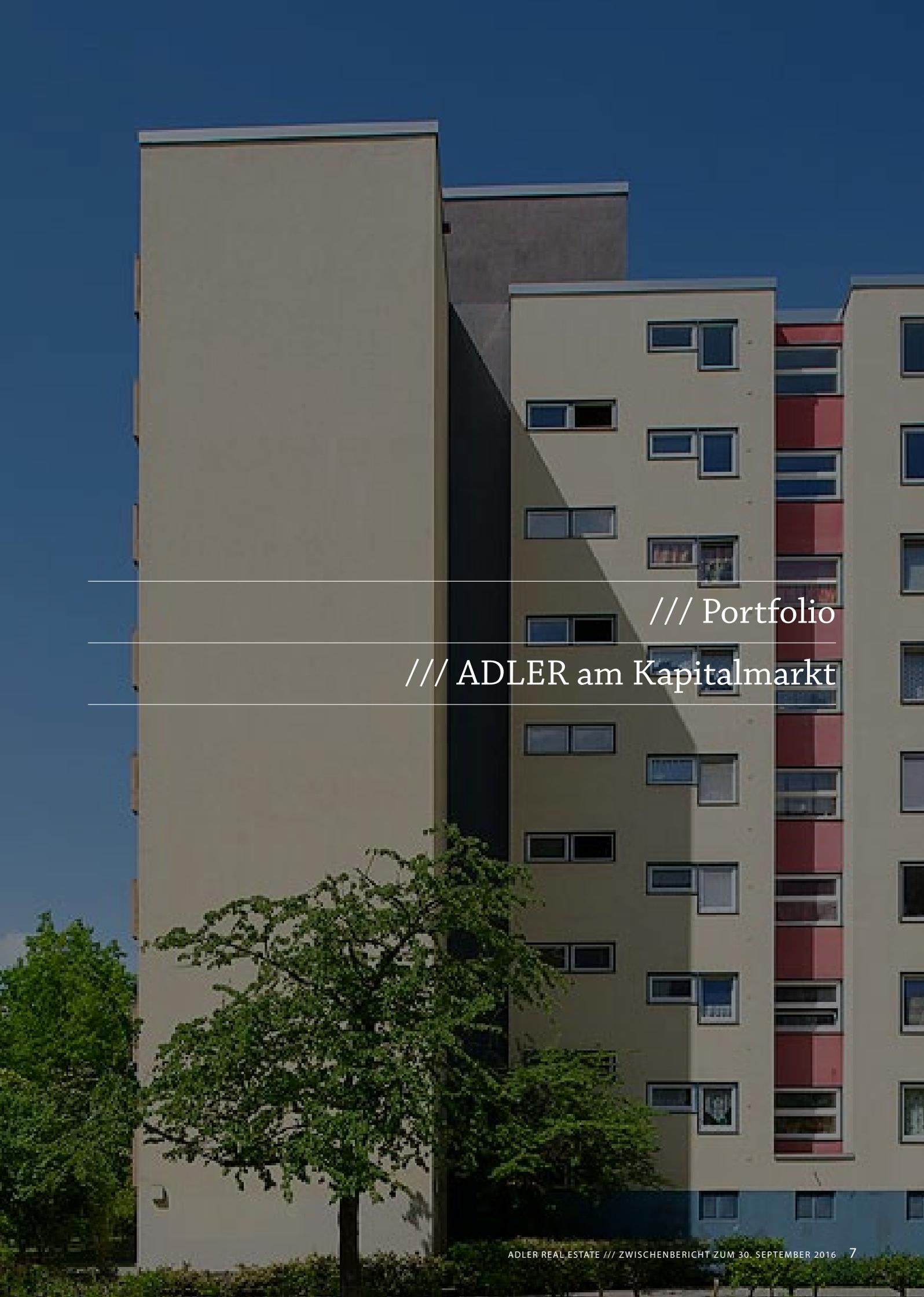
Mit freundlichen Grüßen



Arndt Krienen
CEO



Sven-Christian Frank
COO



/// Portfolio
/// ADLER am Kapitalmarkt

/// 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 werden aber auch von externen Faktoren bestimmt, 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 in den ersten neun Monaten leicht verringert

Entsprechend sind auch in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016 Immobilien erworben und veräußert worden. Durch Ankäufe von kleineren Portfolios vor allem in Berlin konnte der Bestand insgesamt um 608 Einheiten erweitert werden. Davon sollen 156 Einheiten auf Dauer im Bestand gehalten werden, 452 Einheiten stehen für den Handel zur Verfügung und füllen den Immobilienvorrat wieder auf, der durch die Veräußerung von 897 für die Privatisierung vorgesehenen Wohneinheiten im Laufe des Jahres stark abgeschmolzen war. Im ersten Halbjahr hatte die für dieses Geschäft zuständige Konzerntochter ACCENTRO 407 Einheiten privatisieren können, im Juli dann in einem Paketverkauf 297 zusätzliche Einheiten. Aus diesem Geschäft resultierten erhebliche Gewinne (siehe Segmentberichterstattung).

Neben der Privatisierung von Wohneinheiten, die speziell zu diesem Zweck gehalten werden, ist auch der Verkauf von Immobilien, die zwar für die dauerhafte Vermietung vorgesehen waren, die aber als non-core identifiziert worden sind, vorangekommen. Insgesamt sind in den ersten neun Monaten 894 Einheiten im Rahmen dieser Portfoliovereinbarung veräußert worden. Diese Veräußerungen wurden in Summe zum Buchwert der Vermögenswerte vorgenommen, sie erbrachten also keinen Gewinn.

Portfolio	30.09.2016			31.12.2015
		Abgang	Zugang	
Mieteinheiten im Bestand	47.662	894	338 ¹⁾	48.218
– davon Wohneinheiten	46.551	862	315	47.098
– davon Gewerbeeinheiten	1.111	32	23	1.120
Mieteinheiten zur Privatisierung	1.507	897	452	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 46.551 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. Ende September 2016 waren das 1.111 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 neun Monate nur geringfügig geändert. ADLER hält unverändert den größten Teil seiner Immobilien in Niedersachsen (34,8 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.

Portfolio	Wohnen	Gewerbe	Wohnen und Gewerbe	Anteil in %
Niedersachsen	16.453	126	16.579	34,8
Nordrhein-Westfalen	9.163	284	9.447	19,8
Sachsen	7.253	233	7.486	15,7
Brandenburg	3.625	58	3.683	7,7
Sachsen-Anhalt	3.351	113	3.464	7,3
Thüringen	1.936	30	1.966	4,1
Berlin	1.662	25	1.687	3,5
Mecklenburg-Vorpommern	1.477	31	1.508	3,2
Schleswig-Holstein	650	36	686	1,4
Rheinland-Pfalz	530	62	592	1,2
Hessen	249	76	325	0,7
Bayern	133	28	161	0,3
Bremen	48	0	48	0,1
Baden-Württemberg	21	9	30	0,1
Gesamtergebnis	46.551	1.111	47.662	100,0

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.

Durchschnittsmiete im vermieteten Bestand leicht gestiegen

In dem Wohnportfolio, wie es sich Ende September des Geschäftsjahres 2016 darstellte, erzielte ADLER zum Stichtag auf Basis der kontrahierten Verträge einen durchschnittlichen Mieterlös pro Quadratmeter und Monat von EUR 4,95. Zum gleichen Zeitpunkt im Vorjahr hatte die kontrahierte Miete im Durchschnitt der vermieteten Wohneinheiten EUR 4,86 ausgemacht. Im Jahresvergleich konnten also die Mieten im Durchschnitt um 0,09 Euro oder 1,9 Prozent gesteigert werden.

Wohnungsgröße ¹⁾	Anzahl Wohneinheiten	In % des Gesamtbestands	Miete/qm/Monat in EUR
< 45 qm	6.526	14,0	5,70
> = 45 und < 60 qm	15.787	33,9	4,87
> = 60 und < 75 qm	16.494	35,4	4,91
> = 75 und < 90 qm	6.089	13,1	4,88
> 90 qm	1.655	3,6	4,74
Gesamt	46.551	100,0	4,95

¹⁾ Angaben beziehen sich ausschließlich auf vermietete Wohneinheiten

Hoher Vermietungsstand

Zum Ende des dritten Quartals waren 90,2 Prozent der Wohneinheiten vermietet. Damit ist der Vermietungsstand gegenüber dem vergleichbaren Zeitpunkt des Vorjahres um 1,2 Prozentpunkte und gegenüber dem Jahresende 2015 um 0,4 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 September nur noch 4.638 Einheiten.

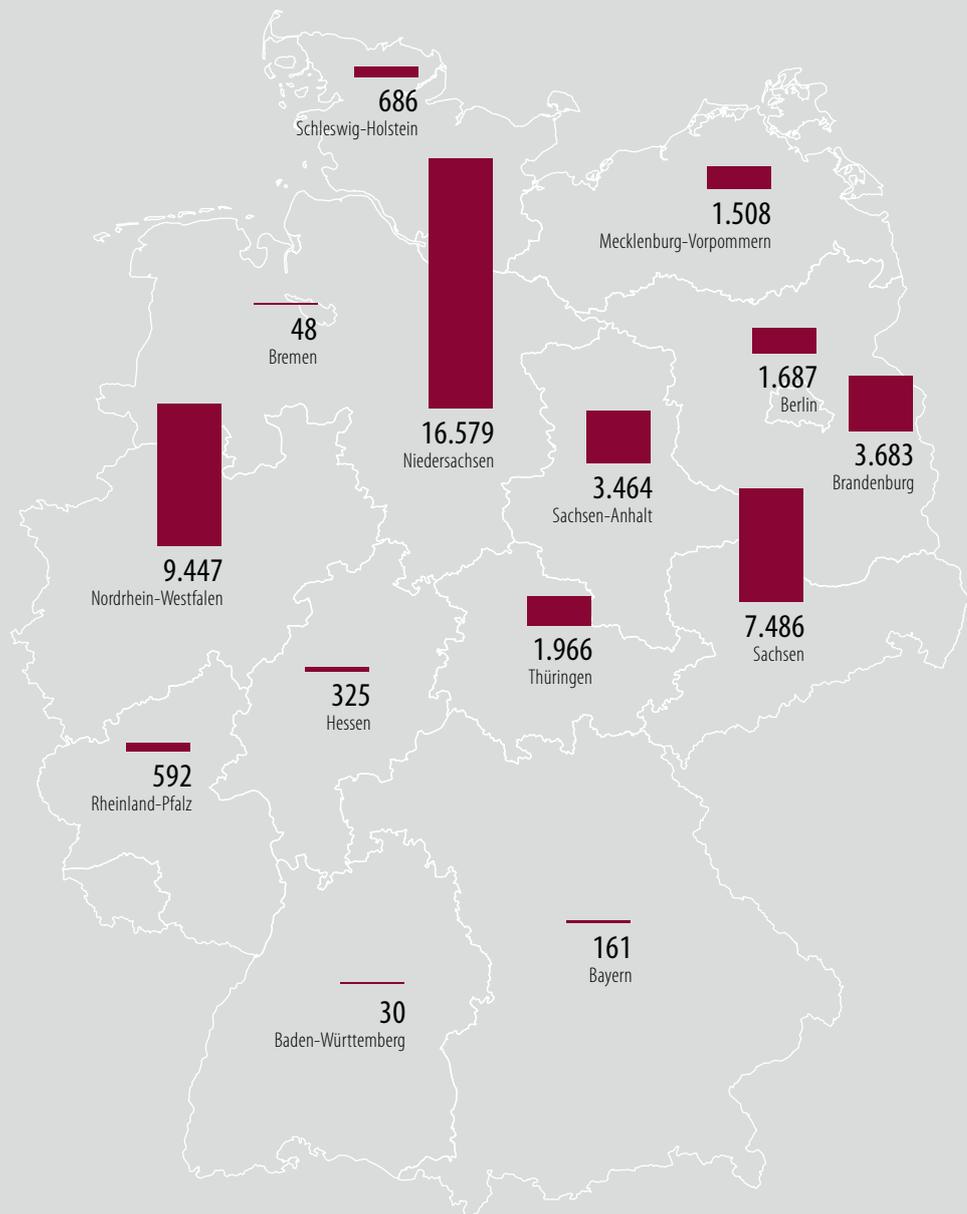
Marktwert mit Bestandsportfolio verändert

Die Zahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten lag wegen der Veräußerung von non-core-Einheiten und dem erfolgreichen Privatisierungsgeschäft Ende September um 1,2 Prozent niedriger als am Jahresende 2015. Der nach IFRS berechnete Marktwert des Portfolios hingegen hat zugenommen. Er machte EUR 2.403 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, zu Renovierungen und energetischen Sanierungen oder auch mit Schönheitsreparaturen zusammenhängen. Für Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER in den ersten neun Monaten 2016 insgesamt EUR 30,1 Millionen ausgegeben (vergleichbarer Vorjahreszeitraum EUR 20,3 Millionen).

Kundenorientierung durch eigenes Property- und Facility-Management

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 zu 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, 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. Anfang 2017 soll das Property- und Facility-Management etwa zur Hälfte, Ende 2017 dann vollständig von konzerneigenen Gesellschaften geleistet werden.

VERTEILUNG DES BESTANDSPORTFOLIOS NACH BUNDESLÄNDERN



/// ADLER AM KAPITALMARKT

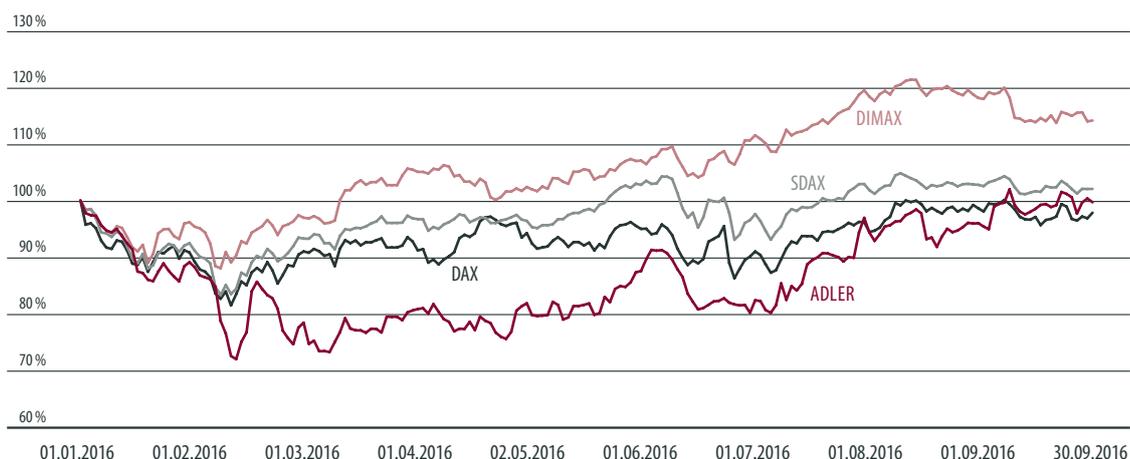
Immobilienaktien übertreffen Gesamtmarkt

Der deutsche Aktienmarkt hat sich im dritten Quartal erholt und die Verluste, die er in den ersten sechs Monaten erlitten hatte, weitgehend wieder wettgemacht. Der DAX jedenfalls erreichte zum Ende des Berichtszeitraums nach teils kräftigen Verlusten im ersten und einer Berg- und Talfahrt im zweiten Quartal das Niveau vom Jahresanfang fast wieder. In einem ähnlichen Muster bewegte sich der SDAX – der Index, in dem ADLER seit mehr als einem Jahr notiert ist. Allerdings konnte er zum Ende des Berichtszeitraums leichte Gewinne gegenüber dem Jahresbeginn verzeichnen. Im Gesamtverlauf der ersten neun Monate stand der DAX mit rund zwei Prozent im Minus, der SDAX mit etwa zwei Prozent im Plus.

Immobilienaktien zählen als Anlagesegment unverändert zu den Outperformern des Jahres. Der solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, gewann in den ersten neun Monaten gut 14 Prozent an Wert. Damit haben sich Immobilienaktien im Durchschnitt deutlich positiver entwickelt als der Gesamtmarkt. In der Wertsteigerung dürfte sich widerspiegeln, dass mittlerweile auch deutsche Immobilienwerte verstärkt von ausländischen Anlegern nachgefragt werden und Immobilien in einem Umfeld, in dem viele andere Anlageformen keinen oder sogar einen negativen Zins einbringen, als vergleichsweise wertbeständig angesehen werden.

Die ADLER-Aktie, die zu Jahresbeginn mit 14 Euro bewertet wurde, im Februar dann aufgrund der vorherrschenden Marktunsicherheiten auf einen Tiefststand von knapp über 10 Euro gefallen war, erreichte Ende September das Kursniveau wieder, das sie schon zu Beginn des Jahres hatte. Vor allem im dritten Quartal war eine starke Erholung zu verzeichnen, die von der erfolgreichen Platzierung der Wandelschuldverschreibung, mit der ADLER seine Wahrnehmung im Kapitalmarkt erheblich verbessern konnte, und der anstehenden Veräußerung der Anteile an der conwert Immobilien Invest SE getrieben worden sein dürfte.

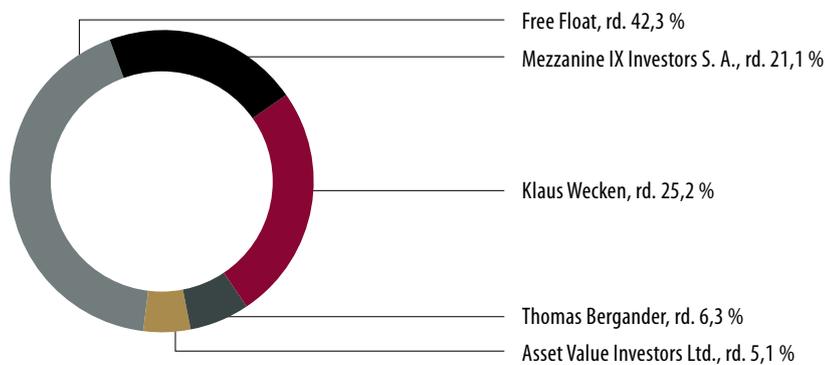
ADLER REAL ESTATE AG AKTIE, DAX, SDAX UND DIMAX SEIT JANUAR 2016 | JANUAR 2016 = 100



Aktienbestand durch Wandlung bestehender Wandelschuldverschreibungen leicht erhöht

Das Volumen der ausstehenden Aktien hat sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres ausschließlich durch Wandlung bestehender Wandelschuldverschreibungen erhöht, die 2017 auslaufen würden und hoch im Geld waren. Zu Beginn des Jahres betrug die Anzahl ausstehender Aktien 46.103.237, am Ende des Berichtszeitraums hatte sie sich um 1,2 Prozent auf 46.680.793 erhöht. Gemäß den Mitteilungen, die ADLER von Aktionären bei entsprechender Schwellenüberschreitung erhalten hat, stellte sich die Aktionärsstruktur am 30. September 2016 wie folgt dar:

AKTIONÄRSSTRUKTUR AM 30. SEPTEMBER 2016





2016 konzentrieren wir uns auf die organisatorische und finanzielle Konsolidierung unseres stark gewachsenen Konzerns.

/// Grundlagen des Konzerns

/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

Das Geschäftsmodell der ADLER Real Estate AG besteht aus zwei Teilen, Bestand (Investment Properties) und Handel (Vorratsimmobilien). Entsprechend ist auch die Segmentberichterstattung aufgebaut.

Im Segment Bestand spiegeln sich die Aktivitäten des konzern-eigenen, 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 Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH in Wilhelmshaven und die WBG GmbH in Helmstedt –, 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. An dieser Gesellschaft hält die ADLER Real Estate AG rund 87,0 Prozent der Anteile.

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 im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements regelmäßig überprüft, ertrags- und wertorientiert angepasst und weiterentwickelt mit dem Ziel, die Mieteinnahmen zu erhöhen und den Leerstand abzubauen. Die Immobilien werden regelmäßig von unabhängigen Gutachtern bewertet. Mit einem Bestand von knapp 50.000 Einheiten gehört ADLER mittlerweile zu den sechs großen börsennotierten deutschen Wohnungsunternehmen. ADLER beabsichtigt, diesen Bestand in Zukunft weiter durch Zukäufe auszuweiten.

Dabei investiert ADLER – wie bisher – bevorzugt in Wohnimmobilienportfolien, die sich in B- und Randlagen großer Ballungsräume befinden, weil dort die Mietrenditen typischerweise höher liegen als in innerstädtischen A-Lagen. 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 Cashflow 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 Euro 4,95 im Monat. ADLER ist damit in einem Marktsegment tätig, das sich an Menschen mit mittleren bis unterdurchschnittlichen Einkommen richtet. Dieser Zielgruppe bietet ADLER eine solide Wohnqualität zu marktgerechten Mieten. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wächst dabei auch weiterhin aus Gründen wie etwa der Alterung der Bevölkerung, des Zuzugs von Arbeit suchenden Menschen aus den unterschiedlichen Teilen der EU, der Zunahme von Einpersonenhaushalten und dem geringen Angebot an Neubauten in diesem Segment.

Handel

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.

Für das Segment Handel erwirbt die ACCENTRO regelmäßig Wohnimmobilien, 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 Zielfortfolio mit ein.

Ziele und Strategien

Die Entscheidungen der ADLER Real Estate AG sind 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). ADLER ist Mitglied in dieser Organisation.

Strategie für den Bereich Bestandsmanagement

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.

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 und die Effizienz der Verwaltung steigen, wenn Leistungen externer Dienstleister gebündelt oder Aufgaben innerhalb des Konzerns zentralisiert und zusammengelegt werden.

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. ADLER hat guten Zugang zum Markt für besicherte Bankdarlehen, hat aber in den letzten drei Jahren auch seine Kapitalmarktfähigkeiten in einer Weise behauptet, dass die Gesellschaft auch im Markt für unbesicherte Finanzierungen erfolgreich ist. Dadurch konnten die Finanzierungsrisiken deutlich abgesenkt werden. Bisweilen hängt der wirtschaftliche Erfolg von der eigenen Reaktionsschnelligkeit ab. Um kurzfristig auf etwaige Marktopportunitäten reagieren zu können, hält ADLER daher mit Zustimmung der Aktionäre genehmigtes und bedingtes Kapital vor, auf das jederzeit zu Akquisitionszwecken zurückgegriffen werden kann.

Akquisitionsstrategie

ADLER will auch in Zukunft über Akquisitionen wachsen, um sich als bedeutsamer Wohnungsbestandhalter in Deutschland fest zu etablieren. Größe dient dabei nicht als Selbstzweck, sondern als Mittel zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit über Skaleneffekte und Effizienzgewinne. Neue Portfolios für das Segment Bestand sollten sich dadurch auszeichnen, das sie dem bisherigen Geschäftsmodell entsprechen oder es sinnvoll ergänzen. Und sie sollten schon direkt nach Erwerb einen positiven Cashflow erwarten lassen.

Neue Portfolios 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 Transaktionsicherheit bieten.

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

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

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 Handel und Bestand und den Loan-to-Value (LTV) als Indikator für die finanzielle Stabilität.

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 an seinem Beitrag zum Gesamtergebnis des Konzerns.

Nicht finanzielle Steuerungskennzahlen

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 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-prozentige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH. Die Mitarbeiter dieser Gesellschaft werden flexibel und fachbezogen für die unterschiedlichen Aufgaben in den jeweiligen Konzerngesellschaften eingesetzt. Der ADLER-Konzern beschäftigte zum Stichtag des Berichtszeitraums 322 Voll- und Teilzeitkräfte. Der Anstieg von 54 Mitarbeitern gegenüber dem 31. Dezember 2015 ist im Wesentlichen auf den Aufbau des Property- und Facility-Managements zurückzuführen.

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, renommierten Bewertungsunternehmen, 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 neun 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 Brutto sozialprodukt in Deutschland in der erwarteten Größenordnung von knapp über 1,5 Prozent. Im zweiten Quartal betrug es kalenderbereinigt sogar 1,8 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 und erreicht im zweiten Quartal ein Plus von 2,8 Prozent. Die Zinsen verharren weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau, für manche Anleiheformen sind die Zinsen sogar negativ. Anzeichen für eine unmittelbar bevorstehende Zinswende sind auch weiterhin nicht zu erkennen. Vielmehr hat es den Anschein, als wollten die wesentlichen Zentralbanken der Welt noch auf absehbare Zeit an ihrer Politik der niedrigen Zinsen und der großzügigen Liquiditätsversorgung festhalten.

Im diesem Umfeld gehören Immobilien weiterhin zu den gefragten Anlageklassen, auch wenn die Volumina von Portfoliotransaktionen in diesem Jahr wohl das Niveau des Vorjahres, das von zahlreichen Übernahmen geprägt war, nicht erreicht. Auch haben strengere EU Vorschriften bei der Vergabe von Hypothekarkrediten das Volumen neu vergebener Kredite zur Finanzierung privaten Immobilienerwerbs im dritten Quartal kräftig zurückgehen lassen. Das könnte Immobilientransaktionen dauerhaft erschweren.

Äußerst stabil ist das Umfeld auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Mieten nahmen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit mit einer Rate zu, die sich je nach Monat zwischen 1,0 und 1,2 Prozent bewegt. Allerdings verdeckt der Durchschnitt, wie immer bei Durchschnitten, die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Allerdings dürfte sich der noch vor Jahresfrist in den A-Städten zu beobachtende starke Anstieg der Mieten deutlich abgeflacht haben.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNES

Nach den erfolgreichen Wachstumsschritten der Vorjahre hat sich die ADLER Real Estate AG in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres darauf konzentriert, die Konzernstrukturen neu zu ordnen und den neuen, durch die Akquisitionen veränderten Anforderungen anzupassen. Dazu wurde unter anderem der Sitz der Gesellschaft nach Berlin verlagert. Dort wurden auch die wesentlichen zentralen Aufgaben zusammengefasst, darunter das Asset Management. Das Frankfurter Büro wurde hingegen geschlossen.

Im Zuge der Restrukturierung wurde das Property Management regional neu gegliedert und unter eine zentrale Verwaltung gestellt. Das Facility Management hat die Betreuung zusätzlicher Immobilien an unterschiedlichen Standorten übernommen, an denen der ADLER-Konzern Immobilien unterhält. Diese Maßnahmen dienen alle dem Ziel, ADLER zu einem integrierten Immobilienkonzern zu entwickeln, der bis Ende 2017 alle für den Mieter wesentlichen Dienstleistungen aus einer Hand anbieten kann.

Umfangreiche Akquisitionen standen in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres nicht auf der Agenda. ADLER erwarb lediglich im ersten Quartal ein kleines Portfolio mit 284 Wohneinheiten in guten Wohnlagen in Berlin. Die Konzerngesellschaft ACCENTRO fügte ihrem Handelsbestand im Berichtszeitraum 258 neue Wohnungen in Berlin hinzu. Sie stehen im Laufe der nächsten Jahre zur Privatisierung an. Veräußert wurden in den ersten neun Monaten insgesamt 1.791 Einheiten, 894 Einheiten gehörten dabei zum non core Bestand. 897 Einheiten hat ACCENTRO im Segmen Handel verkauft.

Im Juli hat ADLER eine Wandelschuldverschreibung im Umfang von 138 Millionen Euro trotz widriger Marktbedingungen im Gefolge der „Brexit“-Entscheidung erfolgreich platziert. 62 Millionen Euro wurden zur Refinanzierung höher verzinslicher Schuldscheindarlehen verwendet – mit positiver Wirkung auf die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals und den FFO, 15 Millionen Euro werden in diesem und im nächsten Jahr für die Renovierung von insgesamt 1.500 leer stehenden Wohnungen verwendet, um sie wieder marktgängig und vermietbar zu machen.

Im August veräußerte die Konzerngesellschaft ACCENTRO Real Estate AG, die für ADLER das Handelsgeschäft betreibt, ein Immobilienportfolio von 419 Wohneinheiten in Berlin und erzielte dadurch einen Ergebnisbeitrag von rund zehn Millionen Euro nach Steuern. Dem Unternehmen flossen aus der Transaktion liquide Mittel von mehr als 30 Millionen Euro zu, die bereits teils für die Privatisierung von 208 Einheiten in zentraler Lage, die zum 30.09.2016 beurkundet wurden, genutzt wurden.

Im August erwarb ADLER eine Option auf den Erwerb von bis zu fünf Prozent zusätzlicher Aktien an der conwert Immobilien Invest SE. Die Option wurde Anfang September gezogen.

Ebenfalls im September bot die Vonovia SE, die größte börsennotierte Immobiliengesellschaft Deutschlands, ADLER, im Rahmen eines Übernahmeangebots an, alle conwert-Aktionäre ihre Aktien in Vonovia-Aktien zu tauschen. ADLER hat sich unwiderruflich bereit erklärt, Vonovia die Aktien anzudienen, wenn die Voraussetzungen für die Übernahme erfüllt sind. Die Mittel, die ADLER nach erfolgreichem Abschluss des Übernahmeangebots der Vonovia zufließen, können dann zur Schuldentilgung oder zur Akquisition neuer Portfolien verwendet werden.

/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat die ADLER Real Estate AG ausführlich im Geschäftsbericht 2015 berichtet und diesen Bericht zum Halbjahr ergänzt. Seitdem hat sich an der Gesamtsituation der ADLER Real Estate nur insofern etwas geändert, als sich mit dem – unvorhersehbaren – Angebot der Vonovia bei seiner Realisierung Möglichkeiten bieten, über das bisher angestrebte Maß hinaus Schulden zu tilgen oder zu refinanzieren und damit den LTV und die Zinsbelastung schneller zu verringern als bisher geplant. Zudem führt der Verkauf der conwert-Anteile dazu, dass Managementkapazitäten nicht mehr durch operative oder strategische Überlegungen oder Maßnahmen im Zusammenhang mit conwert gebunden werden.

/// 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 LTV verbessert

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 mit Erwartungen für ein Wirtschaftswachstum von etwa 1,5 Prozent und einem Zuwachs des privaten Konsums von etwa zwei 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. ADLER hatte im August mit Vorlage des Halbjahresberichtes einen Ausblick auf das Jahr 2016 veröffentlicht. Der Geschäftsverlauf der ersten neun Monate gibt Anlass, diese Prognose im Wesentlichen zu bestätigen. ADLER rechnet damit, 2016 die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung um etwa 20 Prozent, die FFO II um etwa 25 Prozent und den NAV um etwa 10 Prozent verbessern zu können. Aufgrund der bereits erreichten Absenkung geht ADLER davon aus, am Ende des Jahres einen gegenüber der bisherigen Prognose (65 Prozent) deutlich verbesserten LTV von etwa 62 Prozent erreichen zu können.

/// NACHTRAGSBERICHT

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	9M 2016	9M 2015 ¹⁾
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	196,4	152,1
– davon Nettomieteinnahmen	125,7	97,6
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-105,1	-86,0
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	91,3	66,1
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	145,2	139,5
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-111,1	-118,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	34,1	20,7
Personalkosten	-13,4	-9,1
Sonstige betriebliche Erträge	4,9	46,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22,2	-18,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	123,5	21,9
Abschreibungen und Wertminderungen	-0,9	-0,9
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	217,3	127,1
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	11,1	0,2
Finanzergebnis	-80,8	-55,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	147,6	71,8
Konzernergebnis	98,6	59,7

¹⁾ Ausweis angepasst, siehe Erläuterungen unter Grundlagen der Rechnungslegung

Erträge und Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung deutlich gestiegen

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2016 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung, die überwiegend von den Mieteinnahmen geprägt sind, EUR 196,4 Millionen. Das waren 29,1 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 im Gesamtportfolio Ende September 2016 bei EUR 4,99 und damit um EUR 0,09 über dem vergleichbaren Wert des Vorjahres. Der Vermietungsstand erhöhte sich in diesem Zeitraum um 1,2 Prozentpunkte auf 89,3 Prozent.

Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung, die in etwa parallel zur Entwicklung der Bestände zunahmen, ergab sich im Zeitraum der ersten neun Monate 2016 ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 91,3 Millionen, 38,1 Prozent mehr als im Vorjahr (EUR 66,1 Millionen).

Veräußerung von Non-Core-Immobilien angelaufen

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die ADLER Real Estate AG in den ersten neun Monaten 2016 ein Ergebnis in Höhe von EUR 34,1 Millionen erzielt und damit den Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (EUR 20,7 Millionen) um 64,7 Prozent übertroffen. Es resultiert aus dem Verkauf von insgesamt 1.791 Immobilien, von denen 897 Einheiten zu den Vorratsimmobilien der Konzerntochter ACCENTRO Real Estate AG gehörten. 894 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, den die ADLER Real Estate AG mittelfristig anstrebt, vorangekommen.

Das Ergebnis profitierte davon, dass die Konzerntochter ACCENTRO Real Estate AG im dritten Quartal ein in der Mitte von Berlin gelegenes Portfolio von 419 Einheiten, das ursprünglich für die Einzelprivatisierung vorgesehen war, als Ganzes zu attraktiven Bedingungen veräußern konnte.

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

Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties lag in den ersten neun Monaten 2016 mit EUR 123,5 Millionen deutlich über dem vergleichbaren Vorjahreswert (EUR 21,9 Millionen). In diesem Bewertungsgewinn spiegeln sich leicht gestiegene Durchschnittsmieten ebenso wider wie die Maßnahmen zur Werterhaltung und Wertsteigerung der Immobilien, die in den ersten neun Monaten EUR 30,1 Millionen Euro ausmachten (Vorjahr EUR 20,3 Millionen). Das Ergebnis hat aber auch zugenommen, weil ADLER die Bewertung von Einzelportfolien an die veränderten Marktverhältnisse angepasst hat, die durch einen anhaltenden Druck auf die Renditen (Yield Compression) gekennzeichnet sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen in den ersten neun Monaten 2016 mit EUR 4,9 Millionen wesentlich niedriger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum aus. 2015 hatten sie wegen eines einmaligen Sondereffekts EUR 46,6 Millionen Euro erreicht, weil beim Erwerb der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH ein negativer Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung 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 2015 und der WESTGRUND AG Ende Juni 2015 ausgelöst worden ist. Die Personalaufwendungen erreichten in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres EUR 13,4 Millionen (Vorjahr EUR 9,1 Millionen), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen EUR 22,2 Millionen (Vorjahr EUR 18,2 Millionen).

EBIT um mehr als die Hälfte gesteigert

Nach Abzug aller nicht-finanziellen Aufwendungen ergab sich für die ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen in Höhe von EUR 217,3 Millionen, 71,0 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (EUR 127,1 Millionen). Dieses Ergebnis geht zu mehr als die Hälfte auf die Ergebnisbeiträge aus dem operativen Geschäft der Immobilienbewirtschaftung und der Veräußerung von Immobilien zurück.

Das um Sonder- und Einmaleffekte bereinigte EBITDA (siehe Tabelle zur Berechnung des FFO) erreichte in den ersten neun Monaten 2016 EUR 107,7 Millionen und lag damit deutlich über dem vergleichbaren Vorjahreswert (EUR 70,9 Millionen).

Finanzergebnis verändert sich mit Konzernwachstum

Das Finanzergebnis lag mit einem Minus von EUR 80,8 Millionen in den ersten neun Monaten 2016 deutlich unter dem vergleichbaren Wert des Vorjahres (minus EUR 55,5 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 die ADLER Real Estate AG im Verlauf des letzten Jahres aufgenommen hat, in den ersten neun Monaten 2016 Zinsaufwand anfiel, während dies im Vorjahr nur zeitanteilig der Fall war. Im dritten Quartal 2016 hat die ADLER Real Estate AG eine weitere Wandelschuldverschreibung mit einem Nennwert von insgesamt EUR 137,9 Millionen und einem Zinssatz von 2,5 Prozent begeben. Die Finanzierungsaufwendungen enthielten 2016 zudem im Umfang von EUR 3,5 Millionen Vorfälligkeitsentschädigungen, weil hochverzinsliche Verbindlichkeiten durch niedrig verzinsliche abgelöst werden konnten.

Einen erheblichen, nicht operativen Ergebnisbeitrag hat die ADLER Real Estate AG aus ihrer Beteiligung an der österreichischen conwert Immobilien Invest SE erzielt, die sie seit August 2015 hält. Der Wertzuwachs der Beteiligung schlägt sich im Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen nieder, das in den ersten neun Monaten insgesamt EUR 11,1 Millionen erreichte.

Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses und des Ergebnisses aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen ergab sich in den ersten neun Monaten 2016 ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 147,6 Millionen (Vorjahr EUR 71,8 Millionen).

Der Ertragsteueraufwand belief sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres auf EUR 49,0 Millionen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr hängt im Wesentlichen mit latenten Steuern auf Bewertungsgewinne im zweiten und dritten Quartal und mit der Zunahme der steuerpflichtigen Gewinne der Tochtergesellschaft ACCENTRO Real Estate AG zusammen. Nach Abzug der Steuern ergab sich für die ersten neun Monate ein Konzernergebnis in Höhe von EUR 98,6 Millionen (Vorjahr EUR 59,7 Millionen). Davon entfallen EUR 89,0 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens (Vorjahr EUR 56,1 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 der ADLER Real Estate AG, 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-Gewinn- und Verlustrechnung. Der folgenden Tabelle kann darüber hinaus die Aufteilung der unterschiedlichen Aufwandspositionen auf die Segmente und die Zuordnung des Finanzergebnisses entnommen werden.

In Mio. EUR	Handel		Bestand		Sonstiges		Konzern	
In Mio. EUR	9M 2016	9M 2015	9M 2016	9M 2015 ¹⁾	9M 2016	9M 2015	9M 2016	9M 2015 ¹⁾
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	114,6	31,5	225,4	254,6	1,6	5,5	341,6	291,6
– davon Vermietung	5,0	3,9	190,5	146,4	0,9	1,8	196,4	152,1
– davon Verkäufe	108,5	26,0	34,9	108,2	0,7	3,7	144,0	137,9
– davon Vermittlung	1,2	1,6	0	0	0	0	1,2	1,6
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	123,5	21,9	0	0	123,5	21,9
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	34,4	4,3	183,1	122,5	-0,2	0,3	217,3	127,1
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0,5	0,7	10,7	-0,4	0	0	11,1	0,2
Finanzergebnis	-2,2	-1,1	-78,6	-54,4	0	-0,1	-80,8	-55,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	32,2	2,5	115,6	69,1	-0,2	0,2	147,6	71,8

¹⁾ Ausweis angepasst, siehe Erläuterungen unter Grundlagen der Rechnungslegung

Funds from Operations deutlich gesteigert

Wie in der Immobilienbranche üblich, verwendet die ADLER Real Estate AG die Funds from Operations (FFO) als wesentliche, am Cashflow 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.

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 die ersten neun Monate 2016 ergaben sich so FFO I in Höhe von EUR 18,6 Millionen, während im vergleichbaren Vorjahreszeitraum EUR 9,9 Millionen erzielt werden konnten. Die FFO II werden mit EUR 45,2 Millionen ausgewiesen, was auch über dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (EUR 38,5 Millionen) liegt. Je Aktie errechnet sich in den ersten neun Monaten auf unverwässerter Basis ein FFO I in Höhe von EUR 0,32, auf verwässerter Basis ein FFO I in Höhe von EUR 0,29.

In Mio. EUR	9M 2016	9M 2015
Konzernergebnis	98,6	59,7
+ Finanzergebnis	80,8	55,5
+ Ertragsteuern	49,0	12,0
+ Abschreibungen	0,9	0,9
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	123,5	21,9
- Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	11,1	0,2
EBITDA IFRS	94,6	106,0
Einmal- und Sondereffekte	13,1	-35,1
Bereinigtes EBITDA	107,7	70,9
- Zinsaufwand FFO	60,1	46,0
- Laufende Ertragsteuern	1,4	0,4
+ Substanzwahrende Investitionen	6,2	5,3
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen	33,8	19,9
FFO I	18,6	9,9
+ Ergebnis nach Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen	21,5	19,9
- Zinsen aus at equity bilanzierten Unternehmen	3,2	0
+ Realisierte Wertänderung bei Verkauf	0,3	8,5
+ Liquiditätswirksames Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	8,1	0,2
FFO II	45,2	38,5
Zahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	58.286.853	46.093.337
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,32	0,21
FFO II je Aktie (unverwässert)	0,78	0,83
Zahl der Aktien, verwässert ²⁾	64.051.744	53.446.220
FFO I je Aktie (verwässert)	0,29	0,19
FFO II je Aktie (verwässert)	0,71	0,72

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 47.680.793 (Vorjahr: 46.093.337) plus Aktien aus der angenommenen Wandlung der Pflichtwandelanleihe von 10.606.060 (Vorjahr: 0)

²⁾ Zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen von 5.764.890 (Vorjahr: 7.352.883)

VERMÖGENSLAGE

Bilanzsumme im Verlauf der ersten neun Monate erhöht

Die Bilanzsumme der ADLER Real Estate AG belief sich zum 30. September 2016 auf EUR 3.354,1 Millionen. Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Bilanzstichtag zum Jahresende 2015, zu dem alle Akquisitionen des Vorjahres bereits voll konsolidiert waren, von 9,0 Prozent.

In Mio. EUR	30.09.2016	In % der Bilanzsumme	31.12.2015	In % der Bilanzsumme
Langfristige Vermögenswerte	2.536,9	75,6	2.758,9	89,7
– davon Investment Properties	2.402,9	71,6	2.270,2	73,8
Kurzfristige Vermögenswerte	371,7	11,1	297,3	9,7
– davon Zahlungsmittel	101,6	3,0	49,5	1,6
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	445,5	13,3	20,1	0,7
Aktiva	3.354,1	100,0	3.076,2	100,0
Eigenkapital	894,2	26,7	777,9	25,3
– davon Grundkapital	47,7	1,4	46,1	1,5
– davon Kapitalrücklage	466,0	13,9	449,4	14,6
– davon Bilanzgewinn	312,9	9,3	223,9	7,3
Langfristige Schulden	2.083,4	62,1	1.980,4	64,4
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	144,3	4,3	35,0	1,1
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	508,5	15,2	481,6	15,7
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.295,1	38,6	1.368,1	44,5
Kurzfristige Schulden	370,2	11,0	303,5	9,9
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	302,4	9,0	248,5	8,1
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	6,3	0,2	14,4	0,5
Passiva	3.354,1	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. Zum Stichtag 30. September 2016 hielt die ADLER Real Estate AG Bestandsimmobilien im Wert von EUR 2.402,9 Millionen, ein Plus von 5,8 Prozent im Verlauf der ersten neun Monate.

Die kurzfristigen Vermögenswerte nahmen im gleichen Zeitraum um 25,0 Prozent auf EUR 371,7 Millionen zu, vor allem, weil sich der Bestand an Zahlungsmitteln im Vergleich zum Jahresanfang auf EUR 101,6 Millionen mehr als verdoppelte. Beigetragen hat dazu maßgeblich der Mittelzufluss aus der erfolgreichen Begebung einer weiteren Wandelschuldverschreibung, die zum Teil für Renovierungsmaßnahmen, zum Teil für eventuelle weitere Akquisitionen bereitgehalten werden.

Anstieg der zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte

Die ADLER Real Estate AG hat beschlossen, die gesamte über die Tochtergesellschaft MountainPeak Trading Ltd. gehaltene Beteiligung an der conwert Immobilien Invest SE in das am 5. September 2016 von der Vonovia SE angekündigte Übernahmeangebot an die Aktionäre der conwert Immobilien Invest SE zum Tausch gegen Vonovia-Aktien einzuliefern. Dabei handelt es sich um die ursprüngliche Beteiligung in Höhe von 21,2 Millionen Aktien sowie weitere fünf Millionen conwert-Aktien, die auf Basis einer ausgeübten Optionsvereinbarung erworben wurden.

Die Beteiligung an der conwert Immobilien Invest SE wurde bislang als assoziiertes Unternehmen nach der at-equity-Methode bewertet und unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Aufgrund des Tender Commitment Agreement mit der Vonovia SE wurden die Anteile im Berichtszeitraum erstmalig in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

Eigenkapitalquote gestiegen

Das Eigenkapital machte Ende September EUR 894,2 Millionen aus. Das war gegenüber dem Ende des Vorjahres eine Steigerung von 15,0 Prozent, die im Wesentlichen auf den Bilanzgewinn zurückgeht. Die Eigenkapitalquote erreichte 26,7 Prozent und hat sich damit im Jahresverlauf um 1,4 Prozentpunkte verbessert.

In den ersten neun Monaten erhöhten sich die ausstehenden langfristigen Schulden um 5,2 Prozent auf EUR 2.083,4 Millionen. Der Anstieg ging zum wesentlichen Teil auf die Begebung der Wandelschuldverschreibung zurück, die allerdings zu gut 40 Prozent auch zur Refinanzierung bestehender hochverzinslicher Verbindlichkeiten verwendet wurde, was wiederum – zusammen mit den laufenden Tilgungen – zu einem Rückgang der Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten führte. Zudem erhöhten sich die Verbindlichkeiten für latente Steuern.

Die kurzfristigen Schulden lagen zum 30. September 2016 mit EUR 370,2 Millionen um 22,0 Prozent über dem Wert vom Jahresanfang (EUR 303,5 Millionen). Hier schlägt sich eine Erhöhung der Ertragsteuerschulden nieder, in größerem Umfang aber die Aufnahme eines kurzfristigen Kredits zur Finanzierung des Erwerbs von fünf Millionen zusätzlicher Anteile an der österreichischen conwert Immobilien Invest SE, der im dritten Quartal im Rahmen einer zuvor geschlossenen Optionsvereinbarung erfolgte.

Die Nettofinanzverbindlichkeiten machten Ende September 2016 EUR 2.159,8 Millionen aus und haben sich damit gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres um EUR 67,2 Millionen erhöht.

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 am Ende des dritten Quartals 66,4 Prozent, 2,7 Prozentpunkte weniger als zu Beginn des Jahres. Unter der Annahme, dass die zum Berichtszeitpunkt ausstehenden Wandelschuldverschreibungen in Aktien gewandelt werden, stellt sich der LTV auf 61,9 Prozent, 6,1 Prozentpunkte weniger als am Jahresende 2015.

In Mio. EUR	30.09.2016	31.12.2015
Wandelanleihen	145,0	35,6
+ Anleihen	518,9	489,9
+ Bankverbindlichkeiten	1.597,5	1.616,6
- Zahlungsmittel	101,6	49,5
= Nettofinanzverbindlichkeiten	2.159,8	2.092,6
Vermögenswerte¹⁾	3.252,6	3.026,7
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	66,4	69,1
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	61,9	68,0

¹⁾ um Zahlungsmittel bereinigt

Net Asset Value gesteigert

Der Net Asset Value (NAV), den die ADLER Real Estate AG als zentrale Steuerungsgröße im Konzern ansieht, hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) zum Ende des dritten Quartals EUR 1.011,2 Millionen erreicht. Er liegt damit um 15,0 Prozent höher als zum Jahresende 2015. Je Aktie belief sich der NAV auf EUR 17,35. In der Berechnung des NAV geht die ADLER Real Estate AG vom Eigenkapital aus, das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbar ist.

In Mio. EUR	30.09.2016	31.12.2015
Eigenkapital	894,2	777,9
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-69,0	-58,6
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	825,2	719,4
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	149,0	114,8
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	30,6	40,6
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	9,4	7,0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-3,1	-2,3
EPRA NAV	1.011,2	879,5
Anzahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	58.286.853	56.709.297
EPRA NAV je Aktie in EUR	17,35	15,51
Anzahl der Aktien, verwässert ²⁾	64.051.744	64.051.744
EPRA NAV je Aktie (verwässert) in EUR	16,02	14,05

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag: 47.680.793 (Vorjahr: 46.103.237) plus Aktien aus der angenommenen Wandlung der Pflichtwandelanleihe von 10.606.060 (Vorjahr: 10.606.060)

²⁾ Zusätzlich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen von 5.764.891 (Vorjahr: 7.342.447)

FINANZLAGE

In Mio. EUR	9M 2016	9M 2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	81,9	17,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-74,3	-382,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	44,5	396,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	52,1	31,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	49,5	33,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	101,6	65,0

In den ersten neun Monaten 2016 haben alle Immobilien, die 2015 erworben wurden, zum Ergebnis und zum Cashflow beigetragen. Im Vorjahresvergleichszeitraum war das nur zeitanteilig für die Immobilien der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH und der WESTGRUND AG der Fall. Entsprechend kräftig hat daher der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit zugenommen. Mit EUR 81,9 Millionen lag er in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres mehr als viermal so hoch wie im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich insgesamt ein Mittelabfluss von EUR 74,3 Millionen, der im Wesentlichen auf dem Erwerb der weiteren fünf Millionen Aktien an der conwert Immobilien Invest SE beruht. 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. Der Mittelabfluss von EUR 382,3 Millionen im Vorjahresvergleichszeitraum war insbesondere durch den Erwerb der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH, der WESTGRUND AG und der MountainPeak Trading Limited beeinflusst.

Aus der Finanzierungstätigkeit ergab sich insgesamt ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 44,5 Millionen. In diesem Umfang wurden für Zinszahlungen und Tilgungen bestehender Finanzierungen weniger Mittel benötigt, als über Einzahlungen aus der Aufnahme neuer Verbindlichkeiten zuflossen. Aus der Begebung der Wandelschuldverschreibung 2016/2021 im dritten Quartal 2016 ergab sich dabei nach Abzug von Ausgabekosten ein Zufluss von EUR 126,7 Millionen. Das Vorjahr war insbesondere geprägt durch die Einzahlungen aus der Aufstockung der Schuldverschreibung 2014/2019 und der Begebung der Unternehmensanleihe 2015/2020.

Am Ende der Berichtsperiode verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel) in Höhe von EUR 101,6 Millionen.

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



Zusätzlich zu den laufenden Ausgaben für Instandhaltung investieren wir 15 Millionen Euro in die Renovierung von 1.500 bisher leer stehenden Wohnungen – mit positiver Wirkung auf die Mieterzufriedenheit und unseren Vermietungsstand.

/// Konzernzwischenabschluss

zum 30. September 2016

/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 30. September 2016

In TEUR	30.09.2016	31.12.2015
Aktiva	3.354.119	3.076.246
Langfristige Vermögenswerte	2.536.959	2.758.878
Firmenwert	130.552	130.552
Immaterielle Vermögenswerte	905	1.358
Sachanlagen	1.265	1.269
Investment Properties	2.402.925	2.270.187
Anteile an assoziierten Unternehmen	1.069	353.343
Sonstige Finanzanlagen	66	1.230
Sonstige langfristige Vermögenswerte	89	473
Latente Steueransprüche	87	465
Kurzfristige Vermögenswerte	371.673	297.252
Vorräte	155.138	159.654
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.852	16.309
Ertragsteueransprüche	232	243
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	96.885	71.544
Zahlungsmittel	101.565	49.502
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	445.487	20.117

In TEUR	30.09.2016	31.12.2015
Passiva	3.354.119	3.076.246
Eigenkapital	894.245	777.921
Grundkapital	47.681	46.103
Kapitalrücklage	465.965	449.360
Gewinnrücklagen	-1.399	-88
Währungsumrechnungsrücklage	91	92
Bilanzgewinn	312.886	223.890
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	825.224	719.357
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	69.021	58.563
Langfristige Schulden	2.083.363	1.980.375
Pensionsrückstellungen	4.105	4.268
Verbindlichkeiten für latente Steuern	106.590	70.139
Sonstige Rückstellungen	1.491	756
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	144.304	34.982
Verbindlichkeiten aus Anleihen	508.489	481.599
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.295.106	1.368.125
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	23.278	20.507
Kurzfristige Schulden	370.236	303.529
Sonstige Rückstellungen	2.401	2.688
Ertragsteuerschulden	16.576	5.406
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	680	623
Verbindlichkeiten aus Anleihen	10.376	8.265
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	302.431	248.524
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.759	20.174
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.013	17.849
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	6.276	14.421

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

In TEUR	9M 2016	9M 2015*	Q3 2016	Q3 2015
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	196.369	152.142	65.560	71.287
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-105.053	-86.050	-35.218	-44.439
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	91.316	66.092	30.342	26.848
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	145.205	139.474	75.872	22.279
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-111.151	-118.762	-58.341	-19.901
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	34.054	20.712	17.531	2.378
Personalkosten	-13.442	-9.080	-4.511	-3.588
Sonstige betriebliche Erträge	4.859	46.560	1.458	255
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.175	-18.273	-8.755	-6.847
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	123.530	21.922	97.684	11.341
Abschreibungen und Wertminderungen	-868	-867	-285	-410
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	217.274	127.066	133.464	29.977
Finanzerträge	1.660	2.044	903	1.141
Finanzaufwendungen	-82.511	-57.573	-33.066	-21.818
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	11.147	218	217	658
Ergebnis vor Steuern (EBT)	147.570	71.755	101.518	9.958
Ertragsteuern	-48.976	-12.017	-34.675	-6.701
Konzernergebnis	98.594	59.738	66.843	3.257
OCI SWAP – reklassifizierbar	411	-751	152	-975
Latente Steuern OCI – reklassifizierbar	-133	220	-49	292
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-1	57	4	0
Wertänderungen aus Anteilen an nach der At-Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-1.589	0	-533	0
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	-1.312	-474	-426	-683
Gesamtergebnis	97.282	59.264	66.417	2.574
vom Konzernergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	88.996	56.137	60.493	2.489
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	9.598	3.601	6.350	768
vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	87.684	55.663	60.067	1.806
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	9.598	3.601	6.350	768
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR	1,56	1,51	1,06	-0,15
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR	1,43	1,28	0,98	-0,09

* Die Vorjahreszahlen sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

In TEUR	9M 2016	9M 2015*
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	217.274	127.066
+ Abschreibungen und Wertminderungen	868	867
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-123.530	-21.921
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	819	-58.093
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	285	-713
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-19.378	20.847
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.553	-1.287
+ Zinseinzahlungen	379	287
+ Erhaltene Dividenden	8.097	0
+/- Steuerzahlungen	-713	-221
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	77.548	66.832
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	4.389	-49.452
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	81.937	17.380
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-1.225	-290.633
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	0	54.614
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-23.999	-132.343
+ Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	32.593	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-311	-521
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen	363	0
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-14.624	-14.019
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	11.800	0
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	0	625
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-78.979	0
= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-74.382	-382.277
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	0	-988
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen	131.006	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	24.348	298.948
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	-4.270	-13.513
- Zinsauszahlungen	-65.075	-42.497
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	238.401	323.699
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-279.902	-168.857
= Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	44.508	396.792
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	49.502	33.060
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	81.937	17.380
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	-74.382	-382.277
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	44.508	396.792
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	101.565	64.955

* Die Vorjahreszahlen sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst: Zunahme/Abnahme Vorräte (Handelsimmobilien) wird separat ausgewiesen und at-equity-Ergebnis wird nicht mehr separat ausgewiesen.

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 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	168.598
Wandlung Wandelanleihen	141	230
Stand zum 30.09.2015	46.093	276.906
Stand zum 01.01.2016	46.103	449.360
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Ausgabe Wandelanleihen	0	12.742
Wandlung Wandelanleihen	1.578	3.863
Stand zum 30.09.2016	47.681	465.965

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

Gewinn- rücklagen	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	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
-88	92	223.891	719.358	58.562	777.921
0	0	88.995	88.995	9.599	98.594
-1.311	-2	0	-1.313	0	-1.313
0	0	0	0	158	158
0	0	0	12.742	0	12.742
0	0	0	5.441	702	6.143
-1.399	91	312.886	825.224	69.021	894.245



2016 haben sich alle wichtigen Kennzahlen so positiv entwickelt wie wir das erwartet und prognostiziert hatten.

/// 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, Berlin, Joachimsthaler Straße 34. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 180360 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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 (nachfolgend: ACCENTRO) abgedeckt.

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 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. ADLER hat die Bewertung der Investment Properties an die veränderten Marktverhältnisse angepasst, die durch einen anhaltenden Druck auf die Renditen gekennzeichnet sind. Sonstige 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“
- Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 „Investment Entities – Applying the Consolidation Exception“

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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.

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 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 126 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. Drei Gesellschaften wurden auf andere Gesellschaften im Konsolidierungskreis verschmolzen. Über die Zwischenholding Magnus Neunte Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, an der ADLER zu 100 Prozent mittelbar 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. Dabei wurden 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.

Die weiteren Zugänge von fünf Gesellschaften resultieren aus den Erwerben von drei Gesellschaften für den Privatisierungsbereich sowie zwei Neugründungen. Dabei wurde kein Geschäftsbetrieb übernommen.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der ADLER-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

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

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

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

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 30. September 2016 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt auf die Segmente:

ADLER-Konzern in TEUR – 9 Monate	Handel		Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2016	2015	2016	2015*	2016	2015	2016	2015*
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	114.640	31.497	225.359	254.614	1.575	5.505	341.574	291.616
– davon Vermietung	5.031	3.927	190.469	146.414	869	1.801	196.369	152.142
– davon Verkäufe	108.452	26.005	34.890	108.200	706	3.704	144.048	137.909
– davon Vermittlung	1.157	1.565	0	0	0	0	1.157	1.565
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	123.530	21.922	0	0	123.530	21.922
EBIT	34.370	4.291	183.063	122.462	-159	313	217.274	127.066
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	494	657	10.653	-439	0	0	11.147	218
Finanzergebnis	-2.174	-1.102	-78.656	-54.370	-21	-57	-80.851	-55.529
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	32.196	2.531	115.553	69.063	-179	161	147.570	71.755

* Ausweis geändert, siehe Erläuterungen unter Grundlagen der Rechnungslegung

Im Segment Handel konnten in den ersten neun Monaten Erlöse von TEUR 114.640 erzielt werden, die mit TEUR 108.452 (TEUR 26.005) aus Verkäufen resultieren. Das EBIT dieses Segments belief sich auf TEUR 34.370 (TEUR 4.291), das Ergebnis vor Steuern auf TEUR 32.196 (TEUR 2.531). Der deutliche Anstieg von Erlösen und EBIT im Segment Handel ist im Wesentlichen auf Verkäufe von Vorratsimmobilien zurückzuführen.

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich auf TEUR 225.359 (TEUR 254.614). 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 146.414 deutlich auf TEUR 190.469 und profitierten im Wesentlichen von dem erworbenen Geschäft der WESTGRUND Aktiengesellschaft (nachfolgend: WESTGRUND) im Juni 2015. Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind in den ersten neun Monaten in Höhe von TEUR 123.530 (TEUR 21.922) angefallen. Das EBIT des Bestandssegments belief sich in den ersten neun Monaten auf TEUR 183.063 (TEUR 122.462) und das Ergebnis vor Steuern auf TEUR 115.553 (TEUR 69.063). Im Vorjahreszeitraum war im EBIT und Ergebnis vor Steuern ein Betrag in Höhe von TEUR 42.291 aus der einmaligen Vereinnahmung des Unterschiedsbetrags aus der Erstkonsolidierung der Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH (nachfolgend: JADE) enthalten.

Die Erträge und das EBIT für das dritte Quartal vom 1. Juli 2016 bis zum 30. September 2016 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt auf die Segmente:

ADLER-Konzern in TEUR – III. Quartal	Handel		Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	61.545	17.032	79.835	71.823	52	4.711	141.432	93.566
– davon Vermietung	1.680	1.592	63.832	68.099	48	1.596	65.560	71.287
– davon Verkäufe	59.505	15.188	16.003	3.724	4	3.115	75.512	22.027
– davon Vermittlung	360	252	0	0	0	0	360	252
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	97.684	11.341	0	0	97.684	11.341
EBIT	17.820	3.801	115.678	26.135	-34	41	133.464	29.977
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	105	642	112	16	0	0	217	658
Finanzergebnis	-762	138	-31.386	-20.804	-15	-11	-32.163	-20.677
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	17.058	3.297	84.510	6.628	-49	33	101.519	9.958

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

In TEUR zum 30.09.2016	Handel	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Gesamt
Segmentvermögenswerte	223.610	3.132.869	8.121	-11.550	3.353.050
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	1.049	20	0	0	1.069
Gesamtes Segmentvermögen	224.659	3.132.889	8.121	-11.550	3.354.119
Segmentschulden	134.590	2.328.901	7.934	-11.550	2.459.875
Segmentinvestitionen	65.929	104.284	0	0	170.213

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich zum 31. Dezember 2015 wie folgt dar:

In TEUR zum 31.12.2015	Handel	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Gesamt
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

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 2.402.925 (zum 31. Dezember 2015: TEUR 2.270.187). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Erwerben der Berichtsperiode in Höhe von TEUR 25.304 sowie Bewertungsergebnissen in Höhe von TEUR 123.530. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge einschließlich der Umgliederungen nach IFRS 5 mit TEUR 27.520 aus.

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 101.565 gegenüber TEUR 49.502 zum Vorjahresende, von denen TEUR 1.299 (TEUR 8.669) verfügungsbeschränkt sind.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Der Vorstand der ADLER hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, die gesamte über die Tochtergesellschaft MountainPeak Trading Ltd. („MountainPeak“) gehaltene Beteiligung an der conwert Immobilien Invest SE („conwert“) in das am 5. September 2016 von der Vonovia SE („Vonovia“) angekündigte Übernahmeangebot an die Aktionäre der conwert einzuliefern. ADLER wird ihre gesamte bestehende Beteiligung an der conwert in Höhe von 21,2 Millionen Aktien sowie weitere fünf Millionen conwert-Aktien, die auf Basis einer ausgeübten Call-Option erworben wurden, im Tausch gegen Vonovia-Aktien in das Übernahmeangebot einliefern. ADLER und MountainPeak haben sich im Rahmen eines sog. Tender Commitment Agreement mit Vonovia unwiderruflich verpflichtet, das Übernahmeangebot von Vonovia anzunehmen und die Aktiengegenleistung zu wählen. Unter dem Übernahmeangebot wird ADLER 74 Vonovia-Aktien für jeweils 149 conwert-Aktien erhalten, was einer Angebotsgegenleistung von EUR 17,58 je Aktie auf der Grundlage des Schlusskurses der Vonovia-Aktie vom 2. September 2016 entspricht.

Die Beteiligung an der conwert wurde bisher im Segment Bestand als assoziiertes Unternehmen nach der at-equity-Methode bewertet. Die ordentliche Hauptversammlung der conwert beschloss im Juni 2016 eine Dividende von EUR 0,35 je Aktie auszuschütten. Für den Konzern ergab sich daraus eine anteilige Dividende in Höhe von TEUR 7.406, die im Juni 2016 vereinnahmt und erfolgsneutral vom Buchwert abgesetzt wurde. Aufgrund des Tender Commitment Agreement mit Vonovia werden die Anteile im Berichtszeitraum erstmalig als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren Wert aus bisherigem Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Zum Bilanzstichtag liegt der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten über dem Buchwert.

Über die Tochtergesellschaft MountainPeak hat die ADLER Mitte Juli mit der Petrus Advisors Investment Funds L.P. („Petrus Advisors“) eine Optionsvereinbarung geschlossen, die sie berechtigte, bis Mitte September 2016 bis zu sechs Millionen Aktien der conwert von Petrus Advisors zu erwerben. Der vereinbarte Preis lag auf dem Niveau des Aktienkurses, den die Aktie zum Zeitpunkt der Vereinbarung hatte. ADLER hat über die MountainPeak die eingeräumte Call-Option am 2. September 2016 zum Erwerb von fünf Millionen Aktien der conwert ausgeübt. Der Erwerb der weiteren Anteile erfolgte am 27. und 29. September 2016 und wurde über ein Bankdarlehen finanziert.

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

In TEUR	30.09.2016	31.12.2015
Buchwert zu Beginn der Periode (Vorjahr zum Erwerbszeitpunkt)	351.725	352.493
at-equity-Ergebnis ¹⁾	10.653	-768
Sonstiges Ergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist ¹⁾	-1.590	0
Vereinnahmte Dividenden	-7.406	0
Erwerb weiterer Anteile (Call-Option)	78.980	0
Buchwert zum Bilanzstichtag	432.362	351.725

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

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte betreffen Wohnungen und Mehrfamilienhäuser, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte haben sich von TEUR 20.117 zum 31. Dezember 2015 auf TEUR 13.125 zum 30. September 2016 verringert. Es wurden Vermögenswerte in Höhe von TEUR 27.019 zu ihrem beizulegenden Zeitwert veräußert. Hieraus ergaben sich keine wesentlichen Ergebnisauswirkungen. Darüber hinaus wurden weitere langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 20.028 als zur Veräußerung klassifiziert.

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 30. September 2016 TEUR 47.681 (Vorjahr: TEUR 46.103) und ist eingeteilt in 47.680.793 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	30.09.2016	31.12.2015
Wandelanleihe 2013/2017	8.973	8.810
Wandelanleihe 2013/2018	4.004	9.138
Pflichtwandelanleihe 2015/2018	1.803	2.470
Wandelanleihe 2016/2021	116.196	0
ACCENTRO AG Wandelanleihe 2014/2019	14.009	14.584
WESTGRUND AG Wandelanleihe 2014/2016	0	604
Gesamt	144.985	35.606
– davon langfristig	144.305	34.982
– davon kurzfristig	680	623

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe 2013/2018 ist im Wesentlichen auf die Ausübung von Wandlungsrechten zurückzuführen.

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

Verbindlichkeiten aus Anleihen

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

In TEUR	30.09.2016	31.12.2015
Anleihe 2013/2018	35.006	35.447
Anleihe 2014/2019	127.749	105.421
Anleihe 2015/2020	344.934	338.366
ACCENTRO AG Anleihe 2013/2018	11.176	10.628
Gesamt	518.865	489.862
– davon langfristig	508.489	481.599
– davon kurzfristig	10.376	8.263

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

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	30.09.2016	30.09.2015
Nettomieteinnahmen	125.733	97.598
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	68.186	50.683
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.450	3.861
Gesamt	196.369	152.142

Die Entwicklung der Nettomieteinnahmen sowie der Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen resultiert im Wesentlichen aus dem erworbenen Neugeschäft der 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	30.09.2016	30.09.2015
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	85.527	73.152
Instandhaltung	18.865	12.844
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	661	54
Gesamt	105.053	86.050

Der Anstieg der Betriebskosten ist im Wesentlichen auf die WESTGRUND zurückzuführen, 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	30.09.2016	30.09.2015*
Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	109.203	29.726
Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties	34.845	108.183
Vermittlungsumsätze	1.157	1.565
Gesamt	145.205	139.474

* Ausweis rückwirkend angepasst, siehe Abschnitt Grundlagen der Rechnungslegung

Die Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien betreffen mit TEUR 108.451 Veräußerungen der ACCENTRO (Vorjahr: TEUR 26.005), die ihre Verkäufe im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr deutlich steigerte. Die Erträge aus der Veräußerung der Investment Properties enthalten im Vorjahr 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	30.09.2016	30.09.2015*
Buchwertabgänge Vorratsimmobilien	73.758	24.382
Buchwertabgänge Investment Properties	34.596	91.257
Kosten der Veräußerung	2.072	2.173
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	725	950
Gesamt	111.151	118.762

* Ausweis rückwirkend angepasst, siehe Abschnitt Grundlagen der Rechnungslegung

Die Buchwertabgänge von Vorratsimmobilien betreffen mit TEUR 73.090 (Vorjahr: TEUR 21.104) Veräußerungen der ACCENTRO.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 4.859 (Vorjahr: TEUR 46.560). Im Vorjahreszeitraum war der negative Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der 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 123.530 (TEUR 21.922) und setzt sich aus Erträgen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 138.836 (TEUR 48.544) sowie aus den Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 15.306 (TEUR 26.622) zusammen.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	30.09.2016	30.09.2015
Verzinsung der Bankdarlehen	44.821	34.279
Verzinsung der Anleihen	24.375	18.064
Verzinsung der Wandelanleihen	3.053	1.249
Übriges	10.262	3.981
Gesamt	82.511	57.573

Der Anstieg der Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit Bankdarlehen resultiert mit TEUR 4.670 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. Insbesondere durch die Begebung der Wandelanleihe 2016/2021 im Juli 2016 sind die Aufwendungen für die Verzinsung der Wandelanleihen gestiegen.

Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen betrifft mit TEUR 10.653 den Ergebnisanteil der conwert, die seit August 2015 als assoziiertes Unternehmen in den Konzernabschluss der ADLER einbezogen wird. Aufgrund des Tender Commitment Agreement mit Vonovia werden die Anteile im Berichtszeitraum erstmalig als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR-VALUE-ANGABEN

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

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

SONSTIGE ANGABEN

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die CARE4 AG, Basel/Schweiz, ist ein nahestehendes Unternehmen, da sie unter dem Einfluss des ADLER-Aktionärs Klaus Wecken & Cie, Basel/Schweiz, (Stimmrechtsanteil ADLER 25,18 Prozent) steht. ADLER hat mit der CARE4 AG einen Vertrag über die vorzeitige Wandlung von Wandelschuldverschreibungen geschlossen. Die CARE 4 AG hat insgesamt 1.541.856 Teilschuldverschreibungen der Wandelanleihe 2013/2018 der ADLER gehalten. Der Nennbetrag je Teilschuldverschreibung beträgt EUR 3,75 und entspricht dem Wandlungspreis. Als Ausgleich für die vorzeitige Wandlung hat die CARE4 AG von der ADLER einen Betrag in Höhe von EUR 0,492 für jede Teilschuldverschreibung erhalten. Die Ausgleichzahlung entspricht der abgezinsten Summe der an sich noch bis zur Fälligkeit am 27. Dezember 2018 zu zahlenden Zinsen.

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

Finanzrisikomanagement

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ergaben sich nicht.

/// 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 14. November 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 Cashflow-orientiertes operatives Ergebnis ohne Veräußerungen.

FFO II

Funds from Operations II

FFO I zuzüglich Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien – Indikator für ein Cashflow-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
Sven-Christian Frank	Mitglied des Vorstands
Unternehmensangaben	
Sitz der Gesellschaft	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
Anschrift	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Joachimsthaler Straße 34 10719 Berlin Tel.: +49 30 398018 – 10 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 47.680.793*
Einteilung	47.680.793* 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 30.09.2016

ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
Berlin-Charlottenburg

Firmensitz:
Joachimsthaler Straße 34
10719 Berlin
Telefon: +49 30 398018 – 10
E-Mail: info@adler-ag.com

www.adler-ag.com
