

---

Q1 /// Zwischenbericht zum 31. März 2017

---



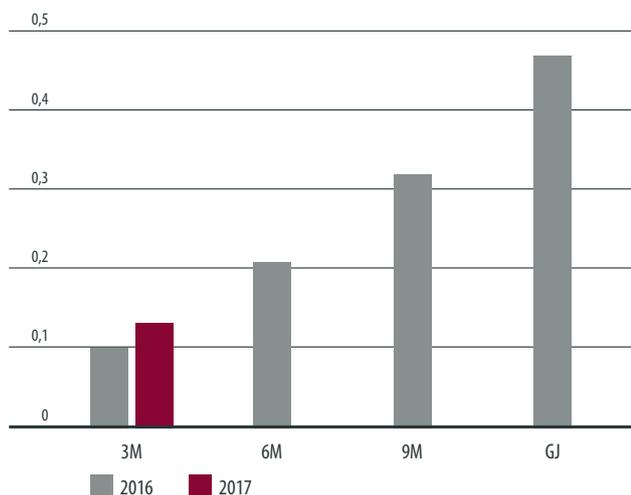
## /// FINANZ- UND IMMOBILIENKENNZAHLEN

In Mio. EUR	Q1 2017	Q1 2016
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Nettomieteinnahmen	43,9	42,0
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	30,8	30,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4,6	5,5
EBIT	32,5	33,0
Konzernergebnis	3,0	4,5
FFO I	7,9	5,7
FFO I/Aktie in EUR <sup>1)</sup>	0,13	0,10
FFO II	9,4	8,9
FFO II/Aktie in EUR <sup>1)</sup>	0,16	0,16
<b>Bilanz</b>		
	<b>31.03.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Investment Properties	2.474,4	2.442,0
EPRA NAV	1.055,0	1.069,9
EPRA NAV/Aktie in EUR <sup>1)</sup>	18,09	18,35
LTV in % <sup>2)</sup>	57,7	61,3
<b>Cashflow</b>		
	<b>Q1 2017</b>	<b>Q1 2016</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-0,6	18,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	389,9	14,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-321,1	-14,6
<b>Mitarbeiter</b>		
	<b>31.03.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Mitarbeiteranzahl	425	354
Vollzeitäquivalente	389	319

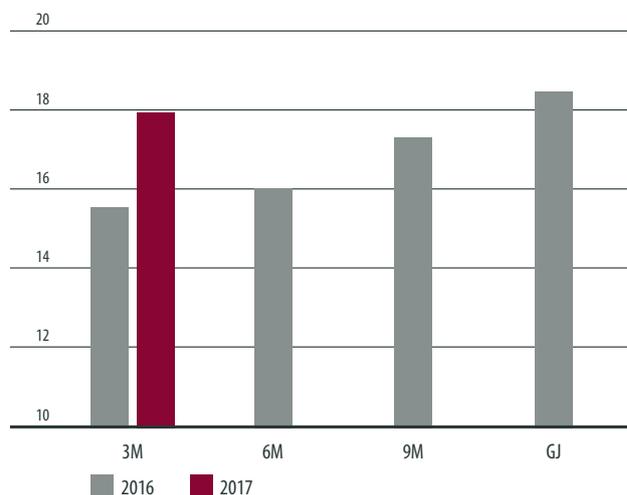
<sup>1)</sup> Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag plus Aktien aus der angenommenen Wandlung der Pflichtwandelanleihe

<sup>2)</sup> Exklusive Wandelanleihen

FFO I/AKTIE in EUR

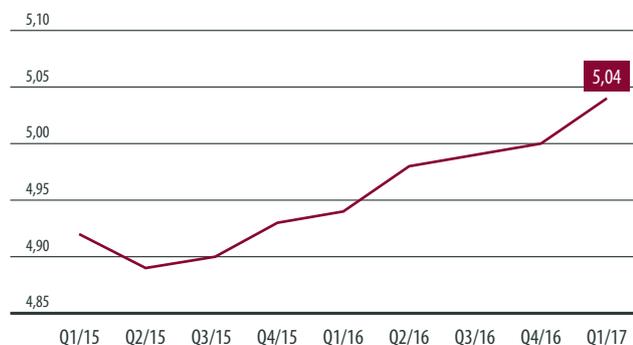


EPRA NAV/AKTIE in EUR

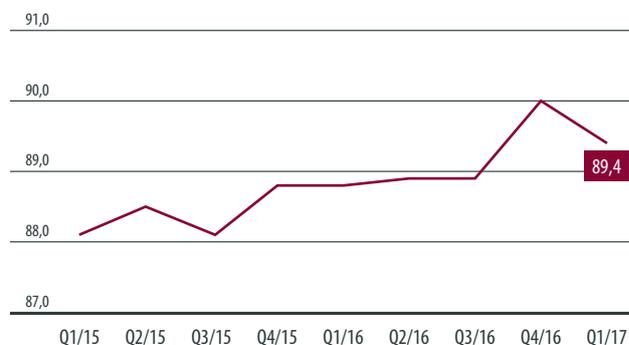


## /// IMMOBILIENKENNZAHLEN

**DURCHSCHNITTSMIETE** in EUR/qm/Monat

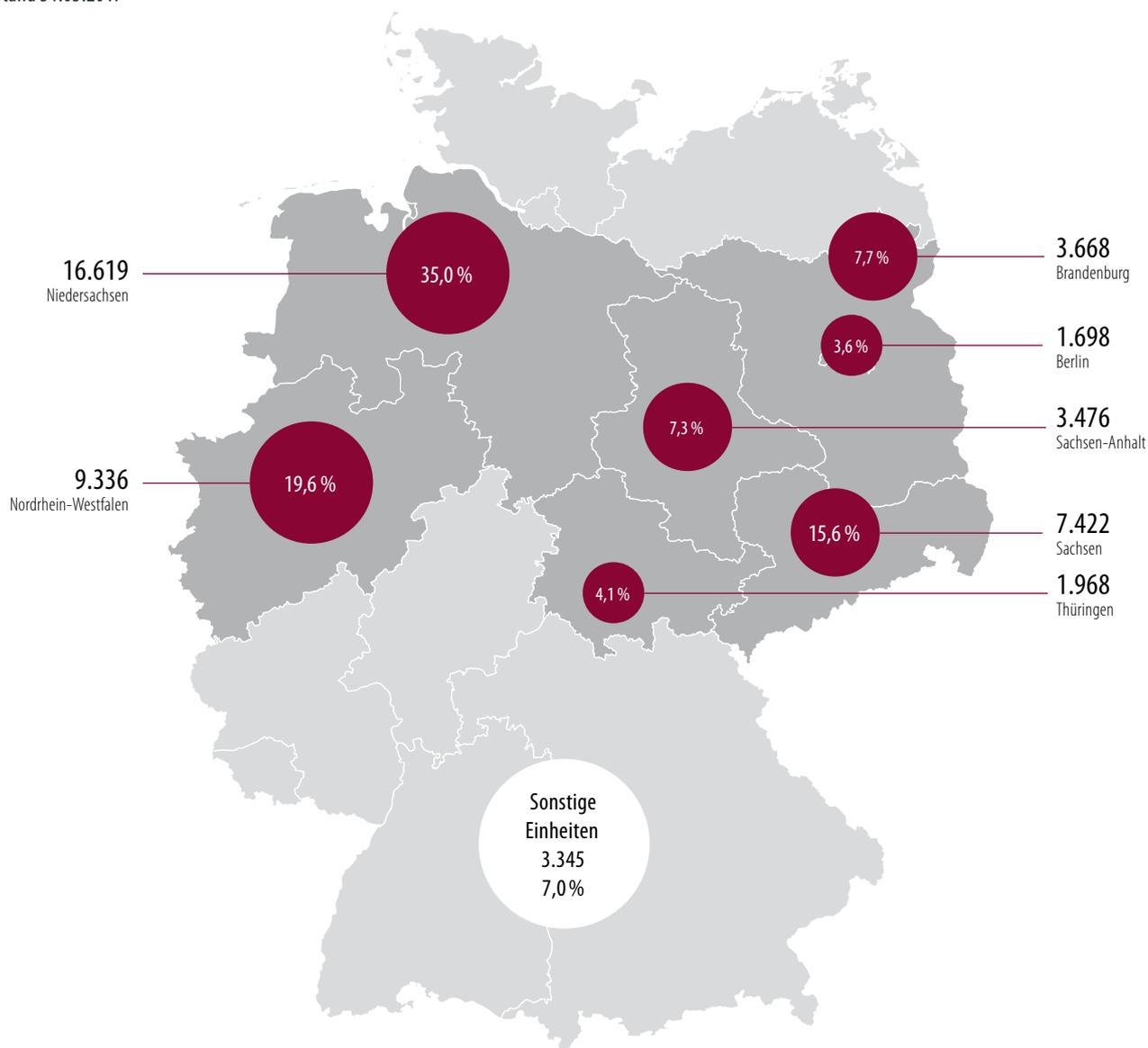


**VERMIETUNGSSTAND** in %



### Mieteinheiten

Stand 31.03.2017



## /// INHALT

<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>5</b>
<b>PORTFOLIO</b>	<b>8</b>
<b>ADLER AM KAPITALMARKT</b>	<b>14</b>
<b>GRUNDLAGEN DES KONZERNS</b>	<b>17</b>
Geschäftsmodell	18
Steuerungssystem	20
Mitarbeiter	21
Forschung und Entwicklung	21
<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>23</b>
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>24</b>
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	24
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	24
<b>Chancen- und Risikobericht</b>	<b>25</b>
<b>Prognosebericht</b>	<b>26</b>
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>26</b>
<b>Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b>	<b>27</b>
Ertragslage	27
Vermögenslage	33
Finanzlage	37
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2017</b>	<b>39</b>
<b>Konzernbilanz (IFRS) zum 31. März 2017</b>	<b>40</b>
<b>Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017	<b>42</b>
<b>Konzernkapitalflussrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017	<b>43</b>
<b>Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS)</b> für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017	<b>44</b>
<b>AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 31. MÄRZ 2017</b>	<b>47</b>
<b>VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER</b>	<b>59</b>
<b>RECHTLICHER HINWEIS</b>	<b>59</b>
<b>GLOSSAR</b>	<b>60</b>
<b>AUF EINEN BLICK</b>	<b>61</b>

## /// BRIEF DES VORSTANDS

### Sehr geehrte Damen und Herren,

im ersten Quartal 2017 haben wir in den Aktivitätsfeldern, die uns seit Längerem beschäftigen, Fortschritte erzielen können. Zunächst haben wir den nächsten Schritt bei der Internalisierung der Verwaltung unserer Immobilienbestände getan und zu Jahresbeginn die Verwaltung von mehr als 10.000 Mieteinheiten zusätzlich übernommen, die bis dahin von externen Dienstleistern in unserem Auftrag verwaltet worden waren. Dafür hatten wir im letzten Jahr Schritt für Schritt die eigene Organisation auf- und ausgebaut, regional gegliedert und zudem eine zentrale Mieten- und Objektbuchhaltung eingerichtet. Dass ein solcher Übergang nicht ganz ohne Reibungsverluste abgeht, haben wir dabei auch erfahren müssen. Denn im Januar und Februar waren die operativen Kennzahlen zunächst nicht befriedigend, im März aber konnte schon wieder ein positiver Vermietungssaldo erreicht werden, sprich es zogen mehr neue Mieter ein als alte Mieter aus.

Bei der Verbesserung der operativen Kennzahlen wird uns in Zukunft ein neues Instrument zur Mieterbindung helfen, das wir im ersten Quartal entwickelt und Anfang Mai erstmals in einem Teil unserer Bestände eingesetzt haben: Die ADLER Mieter-App. Dahinter verbirgt sich die Möglichkeit einer direkten Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter, die, wenn sie wie erwartet funktioniert, eine neue Qualität in das Verhältnis zu unseren Mietern bringen wird. Davon sind wir zumindest überzeugt. Als Unternehmen war ADLER unseren Mietern bislang nahezu unbekannt. Als Verwalter und Hausmeister fungierten konzernfremde Dienstleister. Jetzt firmieren Verwaltung und Hausmeisterdienste als ADLER Wohnen Service und ADLER Facility Management, die neue App macht ADLER zudem zum alleinigen Ansprechpartner. Wir haben damit also einen weiteren Baustein für eine erfolgreiche Rundumbetreuung unserer Mieter gesetzt. In Zukunft werden sie ADLER nicht nur kennen, sondern mit dem Namen auch etwas Konkretes und hoffentlich Positives verbinden.

Neben dem Ziel der operativen Verbesserung haben wir uns auch der Aufgabe verschrieben, die Schulden und die daraus resultierende Zinsbelastung weiter zu verringern. Auch hier sind wir einige Schritte weitergekommen. Dank der verbesserten Liquiditätsausstattung, die auf die Erlöse aus dem Verkauf der conwert-Aktien an die Vonovia zurückgeht, haben wir bereits im Januar Schuldscheindarlehen in Höhe von 30 Millionen Euro zurückgekauft, auf die wir im Jahr rund sieben Prozent Zinsen zu zahlen hatten. Zudem haben wir die Unternehmensanleihe 2014/2019 gekündigt und zum 10. Mai zurückgezahlt. Diese Anleihe hatte einen Umfang von 130 Millionen Euro und wir mussten bisher jährlich 6,0 Prozent Zinsen darauf zahlen. Und die Konzerngesellschaft ACCENTRO hat darüber hinaus eine bis 2018 laufende Anleihe in Höhe von zehn Millionen Euro gekündigt. Darauf waren bisher 9,25 Prozent Zinsen im Jahr fällig. Sie wird am 26. Juni 2017 zurückgezahlt. Die beiden Kündigungen werden also die Zinszahlungen in Zukunft erheblich entlasten, im Abschluss des ersten Quartals schlagen sie sich allerdings noch nicht nieder.

Zeitgleich mit der Kündigung der Unternehmensanleihe haben wir die bestehende Unternehmensanleihe 2015/2020 zu einem Zinssatz von 2,5 Prozent um 150 Millionen Euro aufgestockt. Damit haben wir uns nicht nur günstige Finanzierungsbedingungen gesichert, sondern auch die Voraussetzungen geschaffen, unser drittes wichtiges Ziel weiter verfolgen zu können: Das weitere, kontinuierliche Wachstum unserer Immobilienbestände. Uns stehen dadurch Mittel zur Verfügung, mit denen wir auch kurzfristig auf Marktopportunitäten reagieren können. Eine solche Gelegenheit konnten wir bereits im ersten Quartal wahrnehmen, als wir aus Eigenmitteln ein Portfolio von 701 Mieteinheiten in Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede bei Bremen erworben haben. Vergleichbare Zukäufe wollen wir auch weiterhin tätigen – wofür wir verschiedene, meist kleinere Immobilienportfolios mit einem Gesamtbestand von mehreren tausend Einheiten in der Prüfung haben.

Wir sind davon überzeugt, dass moderates Wachstum auch für Sie, unsere Aktionäre, eine vernünftige Zukunftsperspektive ist. So haben wir in der Vergangenheit Wert geschaffen, so wollen wir das auch in Zukunft tun. Damit Sie aber auch unmittelbar von der Geschäftsentwicklung profitieren, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat darauf verständigt, der Hauptversammlung im Juni vorzuschlagen, im Verhältnis 1 : 10 Gratisaktien aus Gesellschaftsmitteln, also durch Umwandlung eines entsprechenden Teils der Kapitalrücklagen, auszugeben.

Mit freundlichen Grüßen



Arndt Krienen  
CEO



Sven-Christian Frank  
COO



/// Portfolio  
/// ADLER am Kapitalmarkt

## /// PORTFOLIO

Die ADLER Real Estate AG verfolgt zwei Geschäftsziele: die Vermietung von auf Dauer gehaltenen Immobilien und den Handel mit Immobilien, die speziell für diesen Zweck erworben werden und daher nur vorübergehend im Bestand verbleiben. In der Bilanz werden die zur dauerhaften Vermietung gehaltenen Immobilien in der Position „Investment Properties“ zum aktuellen Marktwert ausgewiesen, die Handelsimmobilien zum Anschaffungswert in der Position „Vorräte“. Am Ende des ersten Quartals 2017 gehörten der ADLER Real Estate AG insgesamt 50.640 Mieteinheiten, von denen 2.407 Einheiten zu Handelszwecken und 48.233 Einheiten zur dauerhaften Vermietung gehalten wurden.

### DAS BESTANDSPORTFOLIO

#### Auf Wohnimmobilien konzentriert

ADLER versteht sich im Wesentlichen als Anbieter von Mietwohnungen, entsprechend machen diese mit 47.144 Einheiten auch 97,8 Prozent der zur dauerhaften Vermietung gehaltenen Immobilien aus. Der Gesamtbestand enthält – gewissermaßen als Kuppelprodukt – auch einen geringen Anteil von Gewerbeeinheiten, weil manche der innerstädtischen Wohnimmobilien auch Ladenlokale oder Büros enthalten. Am Ende des ersten Quartals 2017 waren das 1.089 Einheiten, die einem Anteil von 2,2 Prozent am Bestand der zur dauerhaften Vermietung gehaltenen Immobilien entsprachen.

#### Immobilienbestand im ersten Quartal 2017 leicht gewachsen

In den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres ist der Bestand an Mieteinheiten, die zur dauerhaften Vermietung gehalten werden, leicht gewachsen. 108 Mieteinheiten wurden im Zuge der Portfoliobereinigung um solche Einheiten, die nicht mehr zum Kernbestand gerechnet werden, veräußert. Die 701 Mieteinheiten, die ADLER in Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede erworben hat, haben den Bestand zum Ende des Quartals gestärkt. Der Erwerb weist darauf hin, dass der ADLER-Konzern 2017 wieder auf einen moderaten Wachstumskurs eingeschwenkt ist.

Portfolio-Veränderungen	31.03.2017		31.12.2016	
		Abgang	Zugang	
Mieteinheiten im Bestand	48.233	108	701	47.640
– davon Wohneinheiten	47.144	76	693	46.527
– davon Gewerbeeinheiten	1.089	32	8	1.113
Mieteinheiten zur Privatisierung	2.407	169	154	2.422

## „Non-Core“-Portfolio soll veräußert werden

Die ADLER Real Estate AG will sich von Beständen, die wirtschaftlich schwach sind oder nicht mehr zum Geschäftsmodell passen, trennen. Konkrete Verkaufsabsichten bestehen zum Berichtszeitpunkt für insgesamt 2.752 Mieteinheiten, das entspricht 5,8 Prozent des vorhandenen Portfolios. Den Vergleich der wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten und des durchschnittlichen Marktwerts dieses als „Non-core“ bezeichneten Bestands zum Kernbestand (Core-Immobilien) zeigt die folgende Tabelle, die das Ende des ersten Quartals erworbene Portfolio von 701 Einheiten noch nicht enthält.

„Core“- und „Non-Core“-Portfolio	Gesamt <sup>1)</sup>	Kernbestand	Portfolio zum Verkauf
Mieteinheiten	47.532	44.780	2.752
Ø Miete/qm/Monat in EUR	5,04	5,07	4,50
Vermietungsstand in %	89,4	90,6	72,0
Marktwert/qm in EUR	807	830	487
NRI-Faktor	14,6	14,8	12,1

<sup>1)</sup> Ohne das Ende Q1 2017 neu erworbene Portfolio von 701 Mieteinheiten in Osterholz-Scharmbeck und Schwaneviede

## Operative Leistungsdaten weiter verbessert

Im ersten Quartal 2017 konnten die wohnungswirtschaftlichen Leistungsindikatoren weiter verbessert werden. So lag die für den Gesamtbestand berechnete kontrahierte Miete/Monat/qm im ersten Quartal 2017 durchschnittlich bei EUR 5,04 und damit um EUR 0,10 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahresquartals (EUR 4,94). Der Vermietungsstand lag Ende des ersten Quartals 2017 mit 89,4 Prozent ebenfalls höher als ein Jahr zuvor (88,8 Prozent). Allerdings nahm er gegenüber dem zum Jahresende erreichten Wert leicht ab. Das lag im Wesentlichen daran, dass bei dem massiven Übergang der Mieterbetreuung von externen Dienstleistern zum konzerneigenen Property- und Facility-Management gewisse Reibungsverluste nicht zu verhindern waren. Das schlug sich vor allem in einer kurzfristig erhöhten Fluktuationsrate im Januar und Februar und damit in einem etwas höheren Leerstand am Ende des Quartals nieder. Im März konnte jedoch schon wieder ein positiver Vermietungssaldo erzielt werden. Es zogen also mehr neue Mieter ein als bestehende Mieter aus. Die operativen Leistungsdaten wurden zudem dadurch beeinträchtigt, dass erstmals die neuen Bestände in Erfurt in die Berechnung miteinbezogen wurden, die ADLER gegen Ende des letzten Jahres aus einer eigenen Projektentwicklung in den Bestand – und damit in die Vermarktung – übernommen hat. Dieser Bestand entwickelt sich zwar positiv, war aber zum Ende des ersten Quartals erst zum Teil vermietet.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen für den Kernbestand im Sinne einer Like-for-like-Betrachtung, also ausschließlich für die Bestände, die sowohl im ersten Quartal 2016 als auch im ersten Quartal 2017 zum Portfolio gehörten.

Bestandsimmobilien (Kernbestand) Like-for-like (Q1 2017 zu Q1 2016)	Wohnen und Gewerbe		Verände- rung		Verände- rung	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
Einheiten	44.261	904	43.357	904		
Ø Miete EUR/qm/Monat	5,06	6,04	5,02	6,04	1,7 %	-0,1 %
Vermietungsstand (%)	91,0	78,8	91,6	78,8	0,5 PP	1,0 PP

## Marktwerte im ersten Quartal kaum verändert

Der nach IFRS berechnete Marktwert des Portfolios machte am Ende des ersten Quartals 2017 EUR 2.474,4 Millionen aus, Ende des letzten Jahres hatte er EUR 2.442,0 Millionen betragen. Der Zuwachs geht im Wesentlichen auf die Akquisition des Immobilienportfolios mit 701 Mieteinheiten in der Nähe von Bremen zurück. Für Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER im ersten Quartal 2017 mit EUR 10,0 Millionen insgesamt etwas mehr ausgegeben als im vergleichbaren Vorjahresquartal (EUR 9,4 Millionen). EUR 5,6 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 4,4 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (Q1 2016: EUR 5,6 Millionen laufende Instandhaltung und EUR 3,8 Millionen aktivierbare Renovierung und Modernisierung).

## Schwerpunkte im Norden und Westen der Bundesrepublik

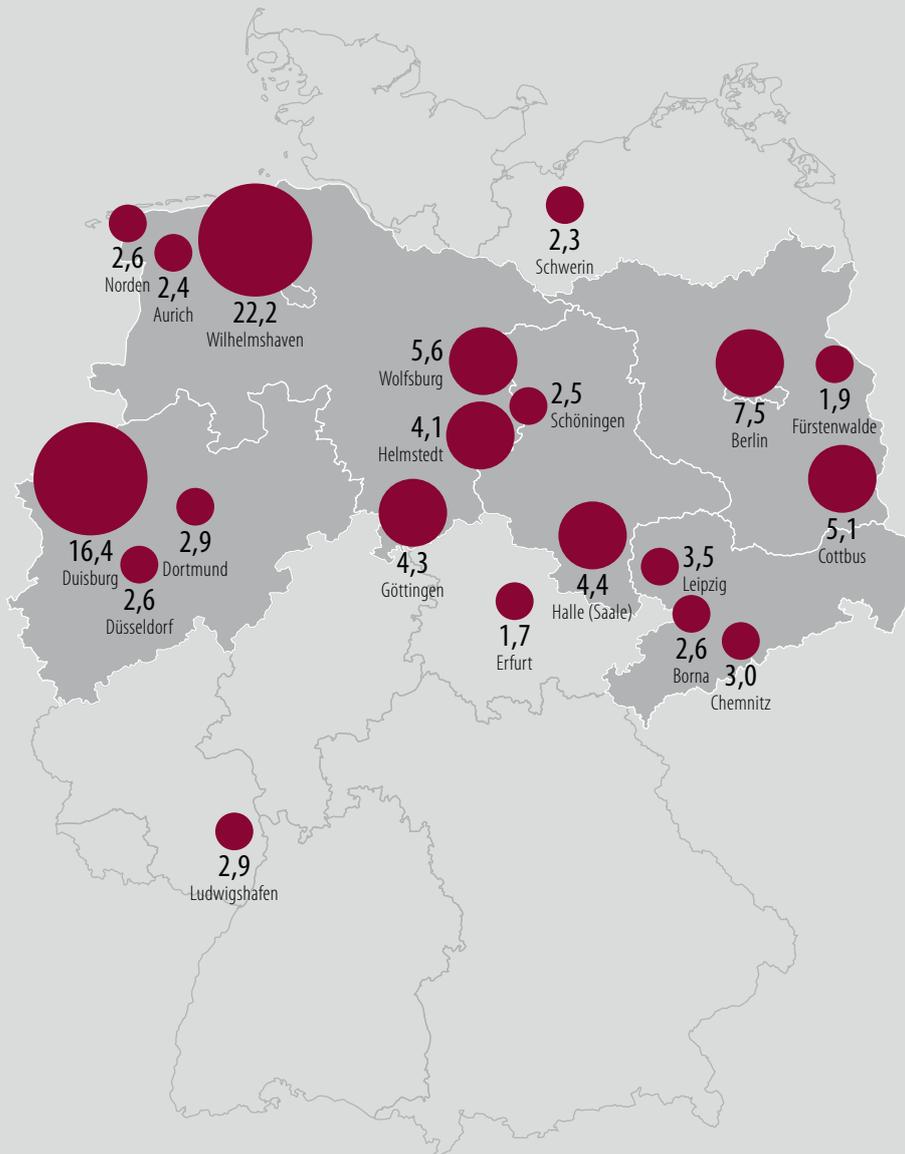
ADLER beschränkt sich in seinen Geschäftsaktivitäten auf Deutschland und hält den größten Teil seiner Immobilien im Norden und im Westen der Bundesrepublik. Mehr als die Hälfte der ADLER-Immobilien finden sich in Niedersachsen (35,0 Prozent des Gesamtbestands) und in Nordrhein-Westfalen (19,6 Prozent des Gesamtbestands). In den östlichen Landesteilen Deutschlands hält ADLER gut 40 Prozent seines Immobilienbestands, mit Schwerpunkt in Sachsen (15,7 Prozent), Brandenburg (7,7 Prozent) und Sachsen-Anhalt (7,3 Prozent).

ADLER hält Immobilien überwiegend in Randlagen von Ballungsräumen. Besonders deutlich wird das in Nordrhein-Westfalen, wo sich alle Immobilien im Ruhrgebiet befinden, der unverändert größten Industrie-region Deutschlands. In Niedersachsen konzentrieren sich die Bestände im Wesentlichen auf den Großraum Wolfsburg/Braunschweig/Helmstedt, eine traditionell starke Wirtschaftsregion, und auf Wilhelmshaven, eine Region, die vom Wachstum des neuen Tiefwasserhafens und vom größten Stützpunkt der Deutschen Marine an der Nordsee profitiert. In Sachsen und Sachsen-Anhalt liegen die Bestände überwiegend in den Einzugsgebieten von Halle, Leipzig, Chemnitz und Dresden – Städte, die nach der Wiedervereinigung zunächst Industrie und Bevölkerung verloren hatten, mittlerweile aber wieder kräftiges Wachstum zu verzeichnen haben.

Immobilienbestände am Rande von Ballungsgebieten zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände aus, aber auch durch eine höhere Mietrendite als Immobilien in zentralen oder A-Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in den begehrten Lagen der Zentren die Mieten steigen und keine preiswerten Wohnungen mehr zu finden sind, wandert vor allem die preissensible Nachfrage automatisch ins Umland ab.

## Top-20-Standorte erwirtschaften nahezu zwei Drittel der Mieteinnahmen

Die beschriebene Ausrichtung der Konzentration auf Metropolregionen führt auch dazu, dass die Immobilien, die in den zehn für ADLER wichtigsten Städten liegen, nahezu die Hälfte, die TOP-20-Standorte nahezu zwei Drittel der gesamten Mieteinnahmen erzielen. Wilhelmshaven ist der bedeutendste Standort im Konzern mit einer Jahresnettokaltmiete von EUR 22,2 Millionen, gefolgt von Duisburg mit EUR 16,4 Millionen, Berlin mit EUR 7,5 Millionen, Wolfsburg mit EUR 5,6 Millionen und Cottbus mit EUR 5,1 Millionen. In keiner der TOP-20-Städte spielt ADLER eine signifikante Rolle im lokalen Wohnungsmarkt, außer in Wilhelmshaven. Dort gehört fast ein Fünftel des örtlichen Wohnungsbestands zum Konzern. Dass eine derart dominante Stellung in einem speziellen Markt nicht nachteilig sein muss, zeigt der Vermietungsstand, der zum Ende des ersten Quartals 2017 in Wilhelmshaven mit 91,9 Prozent deutlich über dem Konzerndurchschnitt liegt.



Ort	Anzahl Mieteinheiten (Wohnen)	Durchschnitt- liche Miete/ qm/Monat in EUR	Vermietungs- stand in Prozent
Wilhelmshaven	6.879	4,78	91,9
Duisburg	4.162	5,25	98,0
Cottbus	1.867	4,54	85,0
Berlin	1.698	5,61	98,1
Halle	1.656	4,49	86,7
Wolfsburg	1.300	5,42	97,0
Helmstedt	1.219	4,99	94,2
Leipzig	1.167	4,38	93,4
Göttingen	1.139	4,93	95,1
Chemnitz	972	4,78	78,9

## Auf kleine bis mittlere Wohneinheiten ausgerichtet

An allen Orten, an denen ADLER Präsenz zeigt, ist das Wohnportfolio auf kleine bis mittelgroße Wohneinheiten ausgerichtet. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit 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 Ein-Personen-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 fällt auf diese Kategorie von bezahlbarem Wohnraum auch das Augenmerk von Städten und Gemeinden, wenn sie Flüchtlingen eine feste Bleibe verschaffen wollen.

Wohnungsgröße	Anzahl Wohneinheiten	In % des Gesamtbestands	Miete/qm/Monat in EUR
< 45 qm	6.428	13,8	5,75
> = 45 und < 60 qm	15.741	33,9	4,91
> = 60 und < 75 qm	16.445	35,4	4,96
> = 75 und < 90 qm	6.022	13,0	4,93
> 90 qm	1.815	3,9	4,80
<b>Gesamt</b>	<b>46.451<sup>1)</sup></b>	<b>100,0</b>	<b>5,00</b>

<sup>1)</sup> Ohne das Ende Q1 2017 neu erworbene Portfolio von 701 Mieteinheiten in Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede

## Kundenorientierung durch eigenes Property- und Facility-Management

ADLER hat sich zum Ziel gesetzt, den Mietern in Zukunft alle wesentlichen wohnungsnahen Dienstleistungen selbst anzubieten – und nicht mehr durch externe Dienstleister. Für einen möglichst direkten Kontakt zu den Mietern hat ADLER daher das konzerneigene Property-Management unter dem Dach der 2016 neu gegründeten Gesellschaft ADLER Wohnen Service GmbH zusammengefasst. Diese Gesellschaft hat mittlerweile eine Regionalstruktur aufgebaut, die geeignet ist, die Verwaltung aller Konzernimmobilien zu übernehmen. Anfang 2017 war das in etwas mehr als der Hälfte des Bestands der Fall, Anfang 2018 sollen dann alle Immobilien von konzerneigenen Mitarbeitern betreut werden.

Ähnliches gilt für das Facility-Management, also für die Handwerks- und Hausmeistertätigkeiten an und in den Immobilien. Auch hier beabsichtigt ADLER, den überwiegenden Teil der Aktivitäten mit eigenen Ressourcen zu bewerkstelligen. Zu diesem Zweck hat die ADLER Facility Management GmbH (früher Arkadio Facility Management GmbH) ebenfalls eine Regionalstruktur aufgebaut, die mit der des Property-Managements weitgehend korrespondiert.

ADLER erwartet, dass die Weiterentwicklung zu einem integrierten Immobilienkonzern die Mieterzufriedenheit steigern und die Fluktuationsrate absenken wird. Dazu beitragen soll die ADLER Mieter-App, ein innovatives, in der Branche bisher einmaliges Instrument zur Mieter-Kommunikation und zur Kundenbindung, das Anfang Mai eingeführt wurde.

### **Programm zum Abbau von Leerstand im Plan**

Mitte 2016 hatte ADLER ein Programm zur Renovierung von 1.500 überwiegend seit Langem leer stehenden Wohneinheiten aufgesetzt, um sie marktgerecht wiederherzurichten und so den Leerstand abzubauen. Bis zum Ende des ersten Quartals 2017 war die Renovierung von insgesamt 515 Wohnungen abgeschlossen, für weitere rund 700 war sie beauftragt. Damit liegt das Projekt voll im Plan. In den meisten Fällen wurden im Zuge der Renovierung der Fußboden ausgetauscht, das Bad komplett erneuert, der Fliesenspiegel in der Küche neu gestaltet, die elektrischen Leitungen neu verlegt und in einigen Fällen auch Türen und Fenster ersetzt. Ein frischer Anstrich rundete die Renovierungsarbeiten ab. Pro Wohnung wurden dabei Aufwendungen von 10.000 Euro angesetzt. Nach Abschluss der Arbeiten dauert es nach den bisherigen Erfahrungen zwei bis drei Monate, bis die Wohnungen einen neuen Mieter finden. Zum Ende des ersten Quartals 2017 war das bei 380 der renovierten Wohnungen der Fall. Das Programm soll bis Ende 2017 vollständig umgesetzt sein.

### **DAS HANDELSPORTFOLIO**

Das Handelsgeschäft und die Privatisierung von Wohneinheiten wird von der Konzerngesellschaft ACCENTRO Real Estate AG betrieben. Am Ende des ersten Quartals 2017 standen 2.407 Mieteinheiten zur Privatisierung in der Bilanz. Das waren 15 Einheiten weniger als zu Jahresbeginn (2.422 Einheiten). ACCENTRO hat den Bestand bereits wieder aufgefüllt und in Summe 729 Einheiten in Berlin und Leipzig erworben. Allerdings sind die Nutzen und Lasten dieser Zukäufe im ersten Quartal noch nicht übergegangen.

Die Handelsimmobilien liegen zum überwiegenden Teil in Berlin und damit in einem Markt, der sich in den letzten Jahren für das Privatisierungsgeschäft als besonders lukrativ erwiesen hat und der sich aller Voraussicht nach auch weiterhin dynamisch entwickeln wird.

## /// ADLER AM KAPITALMARKT

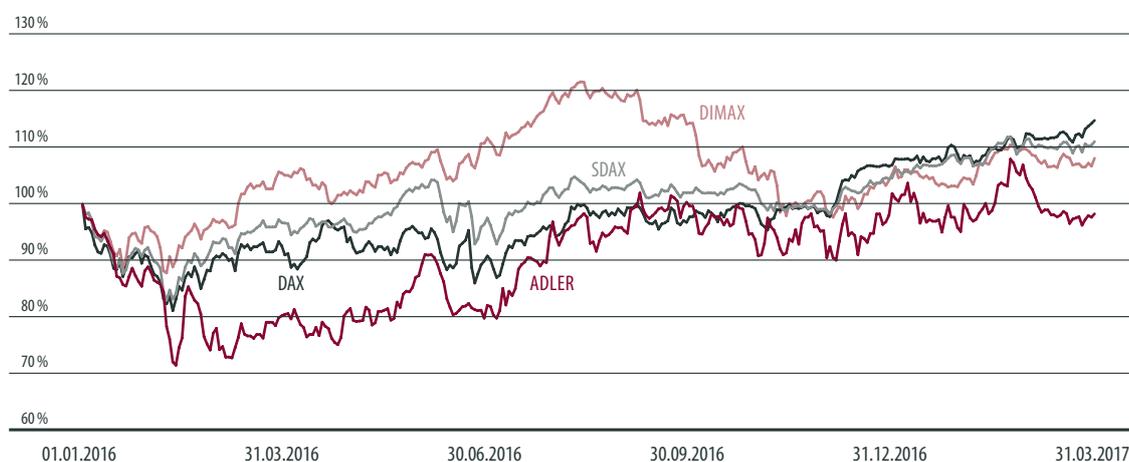
### Immobilienaktien von Erwartung auf Zinserhöhung gebremst

Der deutsche Aktienmarkt hat sich im ersten Quartal 2017 positiv entwickelt. Der DAX hatte zum Ende des Berichtszeitraums mit knapp über 12.000 Punkten seinen bis dahin höchsten Stand erreicht. In ähnlicher Weise entwickelte sich der SDAX – der Index, in dem ADLER seit Juni 2015 notiert ist. Mit mehr als 10.000 Punkten lag auch dieser Index auf historischem Höchststand. Gegenüber dem Jahresbeginn stand der DAX mit fast sechs Prozent im Plus, der SDAX mit knapp fünfeinhalb Prozent.

Immobilienaktien waren im ersten Quartal 2017 wieder stärker gefragt als in der zweiten Jahreshälfte 2016, als sie wegen Erwartungen steigender Zinsen vergleichsweise stark unter Druck geraten waren. Der Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, lag Ende März mit gut 2,7 Prozent höher als zu Jahresbeginn. Aktien des Immobiliensektors entwickelten sich damit im ersten Quartal zwar positiv, aber doch nicht so stark wie der Gesamtmarkt.

Das gilt auch für die ADLER-Aktie. Sie wurde zu Jahresbeginn mit knapp 14,50 Euro bewertet, stieg dann im Februar auf 15,35 Euro, sackte danach unter 14,00 Euro ab und erholte sich bis Ende März wieder auf knapp 14,00 Euro – wobei ein direkter Zusammenhang mit Unternehmensmeldungen nicht zu erkennen war. Nach Bekanntgabe der guten Unternehmensergebnisse des Jahres 2016 schwankte die Aktie im April überwiegend zwischen 14 und 15 Euro.

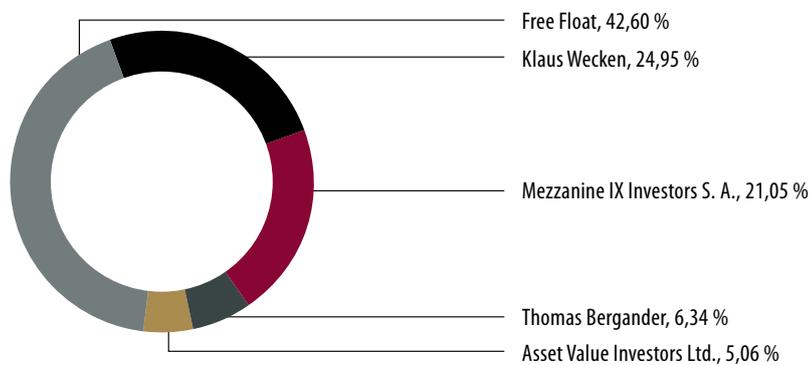
ADLER REAL ESTATE AG AKTIE, DAX, SDAX UND DIMAX SEIT JANUAR 2016 | JANUAR 2016 = 100



### Aktienbestand durch Wandlung bestehender Wandelschuldverschreibungen leicht erhöht

Das Volumen der ausstehenden Aktien ist 2017, wie im Vorjahr auch, ausschließlich durch Wandlung bestehender Wandelschuldverschreibungen gestiegen, die allesamt hoch im Geld waren. Zu Beginn des Jahres 2017 betrug die Anzahl ausstehender Aktien 47.702.374 Stück, am Ende des Berichtszeitraums, also Ende März 2017, lag sie mit 47.711.028 Stück um 0,2 Prozent höher. Die Aktionärsstruktur ist im Verlauf des ersten Quartals 2017 unverändert geblieben. Gemäß den Mitteilungen, die ADLER von Aktionären bei entsprechender Schwellenüberschreitung erhalten hat, stellte sie sich am 31. März 2017 wie folgt dar:

#### AKTIONÄRSSTRUKTUR AM 31. MÄRZ 2017





Im ersten Quartal 2017 waren die operativen Leistungsdaten deutlich besser als vor Jahresfrist – mit einer gesteigerten Durchschnittsmiete und einem höheren Vermietungsstand.



## /// Grundlagen des Konzerns

## /// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### GESCHÄFTSMODELL

Das Geschäftsmodell der ADLER Real Estate AG besteht aus zwei Bereichen, der Bestandshaltung (Investment Properties) und dem Handel mit Immobilien (Vorratsimmobilien). Entsprechend ist auch die Segmentberichterstattung aufgebaut.

Im Segment Bestand spiegeln sich die Aktivitäten des konzerneigenen, zentralen Asset-Managements, das die im Bestand gehaltenen Wohneinheiten technisch und kaufmännisch überwiegend in Eigenregie verwaltet oder dort, wo das nicht der Fall ist, fremde Property-Management-Gesellschaften vor Ort über Dienstleistungsverträge führt. ADLER unterhält mit der 2016 gegründeten ADLER Wohnen Service GmbH eine Gesellschaft, unter deren Dach die konzerneigenen Aktivitäten im Property-Management kurzfristig gebündelt werden sollen, auch die der bereits bestehenden Wohnungsbaugesellschaft JADE mbH in Wilhelmshaven und der WBG GmbH in Helmstedt. Diesen Teil der Wertschöpfungskette will ADLER weiter 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 86,7 Prozent der Anteile.

### Bestand

Im Segment Bestand werden alle Aktivitäten rund um die Bewirtschaftung von Immobilien zusammengefasst, die auf Dauer gehalten werden sollen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Wohneinheiten. Dieser Bestand ist in den vergangenen fünf Jahren durch Akquisitionen von Einzelportfolios oder Anteilen an Immobiliengesellschaften aufgebaut worden. Er wird im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements regelmäßig überprüft, ertrags- und wertorientiert angepasst und mit dem Ziel weiterentwickelt, die Mietnahmen 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 Wohnimmobilienportfolios, 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 im Sinne der Portfolioergänzung 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 Quadratmeter groß und haben zwei oder drei Wohnräume. Die Durchschnittsmiete pro Quadratmeter liegt bei EUR 5,04 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, weil das Durchschnittsalter der Bevölkerung und in Verbindung damit die Zahl der Ein-Personen-Haushalte zunimmt. Zudem ziehen Menschen aus den unterschiedlichen Teilen der EU nach Deutschland, weil sich ihnen hier bessere Arbeitsmarktperspektiven bieten, andere kommen aus weiter entfernten Ländern als Asylanten nach Deutschland. Gleichzeitig bleibt das Angebot an Neubauten in diesem Segment gering, weil die Neubaupreise meist so hoch liegen, dass sich bei den gegebenen Mietniveaus attraktive Renditen nicht erzielen lassen. Daran haben bisher auch die in jüngster Zeit eingeleiteten politischen Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus wenig geändert.

Bestandsimmobilien werden typischerweise in der Bilanz als „Investment Properties“ zu ihrem Marktwert erfasst, der wiederum von unabhängigen, auf diese Bewertung spezialisierten Gesellschaften ermittelt wird. Veränderungen im Wert der Immobilien schlagen sich in der Gewinn- und Verlustrechnung ergebniswirksam nieder und verändern auch den Net Asset Value (NAV).

## 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 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 zur 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.

Die für Handelszwecke gehaltenen Immobilien werden in der Bilanz unter der Position „Vorräte“ mit ihrem Anschaffungswert erfasst. Sie unterliegen typischerweise keiner Wertänderung. Erst bei Veräußerung schlägt sich die Differenz des Veräußerungspreises zum Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung ergebniswirksam nieder.

## 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. Wertänderungen können sich zudem durch Erweiterung des Bestandsportfolios und Nutzung entsprechender Skaleneffekte ergeben oder durch die Veränderung und Optimierung des Bestandsportfolios im Sinne der Identifizierung und Veräußerung nicht werthaltiger Vermögenswerte.

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 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, Mietsteigerungspotenziale 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. 2016 ist neben den laufenden Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung ein Programm zur Renovierung von insgesamt rund 1.500 bisher leer stehenden Wohneinheiten aufgesetzt worden. Dafür wurden rund EUR 15 Millionen zur Verfügung gestellt. Das Programm soll bis Ende 2017 abgeschlossen sein und dazu beitragen, den bestehenden Leerstand und auch die damit verbunden Leerstandskosten abzubauen.

## 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, und zum Teil auf Immobilien, die speziell für Handelszwecke erworben werden. ADLER hat die Absicht, stets einen ausreichenden Bestand an solchen für die Privatisierung vorgesehenen Immobilien vorzuhalten, um einen möglichst kontinuierlichen Ertragsstrom zu generieren und nicht von rein opportunistischen Verkäufen abhängig zu sein. Deshalb werden Erlöse aus dem Verkauf zu einem hohen Anteil dazu verwendet, den Bestand an Vorratsimmobilien wieder aufzustocken und auf angemessenem Niveau zu halten.

## 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) zwischen 50 und 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 Rückzahlung vorhandener Verbindlichkeiten oder durch Refinanzierung bestehender Finanzierungen zu günstigeren Konditionen will ADLER zudem die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen absenken.

ADLER hat guten Zugang sowohl zum Markt für besicherte Bankdarlehen als auch für unbesicherte Finanzierungen. Dieser doppelte Zugang senkt das Risiko bei der Beschaffung von Fremdmitteln und trägt gleichzeitig zur Absenkung der Finanzierungskosten bei. Bisweilen hängt der wirtschaftliche Erfolg aber auch 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 Wohnungsbestandshalter 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, dass sie dem bisherigen Geschäftsmodell entsprechen oder es sinnvoll ergänzen. Außerdem sollten sie schon direkt nach Erwerb einen positiven Cashflow erwarten lassen. Allerdings werden größere Portfolios zurzeit am Markt nicht angeboten, und selbst bei kleineren Immobilienbeständen sind die Preise aus Käufersicht eher unattraktiv. Deshalb prüft ADLER auch, ob sich vielleicht durch Nachverdichtung in bestehenden Wohnanlagen oder eine engere Zusammenarbeit mit Projektentwicklern Chancen ergeben könnten, weil sich mittlerweile in einigen Regionen die Preise für Bestandsimmobilien und Neubauten spürbar angenähert haben. Nichtsdestotrotz will ADLER seinen Immobilienbestand durch Zukauf kleinerer Bestände auch in den nächsten Jahren weiter ausbauen, auch wenn das wohl nicht mehr so rasch gehen wird wie in den Jahren 2014 und 2015.

Neue Portfolios für das Segment Handel müssen eine entsprechende Eignung für den Wiederverkauf oder die Privatisierung mitbringen, denn in diesem Segment strebt ADLER eine durchschnittliche Haltedauer von nur wenigen Jahren an.

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

## 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. Gleichwohl macht die ADLER Real Estate AG als Konzern im Rahmen ihrer Prognose keine Angaben zum erwarteten EBIT des Konzerns, weil diese Kennzahl typischerweise stark von schwer zu prognostizierenden und nicht zahlungswirksamen Bewertungseffekten des Bestandsportfolios geprägt ist. Deshalb werden die Ertragserwartungen des Bereichs Handel in der Prognose des FFO II abgebildet.

### 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 potenzielle Wertentwicklung einer Immobilie ist unter anderem von Veränderungen in der Infrastruktur, der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung oder den 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 Aufgaben des kaufmännischen Asset-Managements und die zentrale Administration 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 überwiegende Teil der Mitarbeiter ist in den Teilgesellschaften tätig, die unter dem Dach der neu gegründeten ADLER Wohnen Service GmbH das Property- und Facility-Management betreiben. Insgesamt beschäftigte der ADLER-Konzern zum Stichtag des Berichtszeitraums 425 Voll- und Teilzeitkräfte, das waren 116 mehr als ein Jahr zuvor. Der Zuwachs ist ausschließlich auf den Ausbau und die Internalisierung 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. Mit der Anfang Mai begonnenen Einführung einer Mieter-APP hat ADLER zudem ein innovatives, bisher in der Branche einmaliges Instrument zur Mieter-Kommunikation und zur Kundenbindung eingeführt.



Im ersten Quartal 2017 ist ADLER durch Akquisition eines Portfolios von 701 Einheiten wieder auf einen moderaten Wachstumskurs eingeschwenkt.



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

## /// WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE ENTWICKLUNG

In den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres haben sich die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen weiterhin als stabil und positiv für die Immobilienbranche erwiesen. Zwar liegen für das erste Quartal noch keine konkreten Zahlen zur Entwicklung des Bruttosozialprodukts vor, aber für das Jahr 2017 rechnen die führenden Wirtschaftsinstitute in ihrer Gemeinschaftsprognose unverändert mit einem Wachstum von 1,4 Prozent. Die Inflationsrate fällt mit 1,6 Prozent etwas höher aus als im Vorjahr, die Zahl der Beschäftigten erreicht immer neue Höchststände, die Zinsen hingegen verharren weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

Für ein Unternehmen, das wie die ADLER Real Estate AG in zwei Geschäftsfeldern – in der Vermietung von Wohneinheiten und im Handel mit Wohneinheiten – tätig ist, sind sowohl der Transaktionsmarkt als auch der Mietwohnungsmarkt von Bedeutung. Im Transaktionsmarkt für Wohnungsportfolios ab 50 Wohnungen wurden im ersten Quartal 2017 nach Angaben der Beratungsfirma CBRE EUR 3,2 Milliarden umgesetzt, deutlich mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres (EUR 2,5 Milliarden). Die Zahl der transferierten Wohneinheiten ging zwar zurück, der durchschnittliche Preis pro Einheit lag aber deutlich über dem vergleichbaren Vorjahresniveau.

Stabil erwies sich im ersten Quartal 2017 auch das Umfeld auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit im März 2017 um 1,6 Prozent höher als im vergleichbaren Vorjahresmonat. Damit nahmen sie im selben Maße zu wie die Lebenshaltungskosten insgesamt. Allerdings verdeckt der Durchschnitt die unterschiedlichen Entwicklungen einzelner Regionen, von Stadt und Land, von Neu- und Altbau oder auch von unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Mit ihren Immobilien ist die ADLER Real Estate AG vornehmlich in B-Lagen und am Rande von Ballungsgebieten vertreten. Solche Lagen profitieren typischerweise davon, wenn in den Zentren oder den A-Lagen die Mieten kräftig steigen – so wie es in den meisten Städten in Deutschland der Fall ist. Denn Mieter, die sich die steigenden Mieten nicht leisten wollen oder können, suchen dann nach Alternativen und sind häufig bereit, eine größere Entfernung zum Zentrum in Kauf zu nehmen.

### WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNES

Nach den erfolgreichen Wachstumsschritten der Vorjahre hatte sich die ADLER Real Estate AG 2016 darauf konzentriert, die Konzernstrukturen neu zu ordnen und den neuen, durch die Akquisitionen veränderten Anforderungen anzupassen. Die 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. Zu Beginn des Jahres wurden, diesen Zielsetzungen entsprechend, weitere 10.000 Wohneinheiten, die bis dahin von externen Dienstleistern verwaltet wurden, in die eigene Betreuung übernommen, sowohl was das Property- als auch was das Facility-Management anbelangt.

Mitte Januar 2017 sind der ADLER Real Estate AG 422 Millionen Euro aus dem Verkauf ihres 26-prozentigen Anteils an der conwert Immobilien Invest SE an die Vonovia SE im Rahmen des freiwilligen Angebots der Vonovia an die Aktionäre der conwert zugeflossen.

Nach Eingang der Mittel aus dem Verkauf der conwert-Anteile Mitte Januar hat die ADLER Real Estate AG, wie angekündigt, damit begonnen, höherverzinsliche Verbindlichkeiten zurückzuzahlen. Innerhalb des Berichtszeitraums wurden nachrangige Schuldscheindarlehen im Nominalwert von EUR 30,0 Millionen getilgt. Außerdem wurden im direkten Zusammenhang mit der Transaktion kurzfristige Kredite im Gesamtvolumen von EUR 199,7 Millionen zurückgeführt, die zur Finanzierung der Anschaffung der conwert-Anteile gedient hatten.

Im Februar hat die ADLER Wandelschuldverschreibungen der Konzerngesellschaft ACCENTRO Real Estate AG mit einem Buchwert von EUR 12,3 Millionen mit dem Ziel erworben, den Stimmrechtsanteil an der Gesellschaft auch nach Ausübung der Wandelschuldverschreibungen konstant zu halten und gleichzeitig die Verbindlichkeiten zu verringern.

Im März hat die ADLER einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Immobilienportfolios mit 693 Wohn- und acht Gewerbeeinheiten in Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede abgeschlossen. Die Liegenschaften im direkten Einzugsgebiet von Bremen passen zur Zielsetzung der ADLER, qualitativ hochwertigen, aber bezahlbaren Wohnraum am Rande von Ballungsgebieten bereitzustellen. Das Portfolio, das Mietentnahmen von mehr als zwei Millionen Euro im Jahr erwirt-

schaftet, ergänzt zudem die Bestände in Norddeutschland in vorteilhafter Weise. Der Erwerb unterstreicht die Absicht, den Bestand nach dem Konsolidierungsjahr 2016 wieder mit Augenmaß zu erweitern.

Ende März hat die Konzerngesellschaft ACCENTRO Real Estate AG ihre Anleihe 2013/2018 gekündigt. Sie hat einen Umfang von EUR 10 Millionen und wird mit 9,25 Prozent p.a. verzinst. Sie wird am 26. Juni 2017 zum Kurs von 101,5 Prozent des Nennbetrags zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung ausgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen zurückgezahlt.

Im April, also nach Ende des Berichtszeitraums, hat die ADLER Real Estate AG ihre Schuldverschreibung 2015/2020 im Rahmen einer Privatplatzierung um EUR 150 Millionen zu einem Zinssatz von 2,5 Prozent aufgestockt. ADLER hat

sich so zusätzlichen finanziellen Spielraum geschaffen, um über einen Erwerb kleinerer Portfolios zu günstigen Konditionen auch kurzfristig entscheiden zu können. ADLER prüft derzeit derartige Portfolios in einem Gesamtumfang von mehreren Tausend Einheiten.

Zum gleichen Zeitpunkt wurde die Schuldverschreibung 2014/2019 gekündigt, die ein Volumen von EUR 130 Millionen und einen Zinssatz von 6,0 Prozent hat. Sie wurde am 10. Mai 2017 zu 101,5 Prozent des Nennbetrags zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen zurückgezahlt. Mit dieser Entscheidung setzt ADLER die seit längerem angekündigte Absicht um, Verbindlichkeiten mit einer hohen Zinslast möglichst zügig zurückzuzahlen und so die Zinsaufwendungen zu verringern und den FFO zu stärken.

## /// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat die ADLER Real Estate AG ausführlich im Geschäftsbericht 2016 berichtet. Seitdem hat sich an der Gesamtsituation der ADLER nur wenig geändert.

Im Zusammenhang mit der inzwischen veräußerten Beteiligung an der conwert Immobilien Invest SE ist die ADLER Real Estate AG in einen Rechtsstreit verwickelt, der durch den Bescheid der österreichischen Übernahmekommission ausgelöst worden ist, ADLER habe durch gemeinsame Absprachen mit weiteren Personen eine kontrollierende Beteiligung an conwert erlangt und nachfolgend ein Pflichtangebot zu Unrecht unterlassen. Gegen diesen Bescheid hatte die Gesell-

schaft Rekurs an den Obersten Gerichtshof erhoben, der aber den Bescheid der Übernahmekommission am 13. April inhaltlich bestätigt hat. Daher könnte die Gesellschaft mit Restitutionsverfahren belastet werden. Derartige Verfahren sind in Österreich, soweit ersichtlich, in der Vergangenheit bislang nicht geführt worden. Sowohl Anzahl als auch konkrete Ausgestaltung solcher Verfahren lassen sich aus heutiger Sicht nicht ermitteln. Die ADLER Real Estate AG weist die durch die Übernahmekommission erhobenen Anschuldigungen weiterhin zurück und prüft weitere rechtliche Möglichkeiten.

## /// PROGNOSEBERICHT

Auch über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr hat die ADLER Real Estate AG im Geschäftsbericht 2016 ausführlich berichtet. Die Prognosen haben sich seitdem nicht geändert. Die ADLER Real Estate AG rechnet weiterhin damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft 2017 insgesamt günstig bleiben. Der Vermietungsstand sollte Ende 2017 um etwa vier Prozentpunkte höher liegen als zu Beginn des Jahres, die Durchschnittsmiete um ein bis zwei Prozent und die Nettomieteinnahmen 2017 um gut drei Prozent steigen.

2017 sollten die FFO I auf gut EUR 40 Millionen steigen, was einem Zuwachs von etwa 50 Prozent entspräche, und die FFO II sollte etwa EUR 50 Millionen erreichen.

Die finanziellen Indikatoren werden sich 2017 zum Teil erheblich verbessern. Der LTV sollte im Jahresverlauf auf eine Größenordnung von 55 Prozent absinken – eine Zielgröße, die sich auch nach den im April umgesetzten Finanzierungsmaßnahmen nicht geändert hat. Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals sollte auf etwa 3,5 Prozent zurückgehen.

Für den NAV erwartet ADLER 2017 Wertzuwächse, die in der Größenordnung eines niedrigen zweistelligen Prozentsatzes liegen.

## /// NACHTRAGSBERICHT

Der Oberste Gerichtshof der Republik Österreich hat im April 2017 die Entscheidungen der österreichischen Übernahmekommission vom 22. November 2016 zur früheren Beteiligung der ADLER an der conwert bestätigt. Die ADLER weist die durch die Übernahmekommission erhobenen Anschuldigungen weiterhin zurück und prüft weitere rechtliche Möglichkeiten.

Im April hat die ADLER Real Estate AG ihre Schuldverschreibung 2015/2020 im Rahmen einer Privatplatzierung um EUR 150 Millionen zu einem Zinssatz von 2,5 Prozent aufgestockt. ADLER hat sich so zusätzlichen finanziellen Spielraum geschaffen, um über einen Erwerb kleinerer Portfolios zu günstigen Konditionen auch kurzfristig entscheiden zu können. ADLER prüft derzeit derartige Portfolios in einem Gesamtumfang von mehreren Tausend Einheiten.

Zum gleichen Zeitpunkt wurde die Schuldverschreibung 2014/2019 gekündigt, die ein Volumen von EUR 130 Milli-

onen und einen Zinssatz von 6,0 Prozent hat. Sie wurde am 10. Mai 2017 zu 101,5 Prozent des Nennbetrags zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen zurückgezahlt. Mit dieser Entscheidung setzt ADLER die seit längerem angekündigte Absicht um, Verbindlichkeiten mit einer hohen Zinslast möglichst zügig zurückzuzahlen und so die Zinsaufwendungen zu verringern und die FFO zu stärken.

Mit der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionären vorgeschlagen, im Verhältnis 1:10 Gratisaktien auszugeben, um die Aktionäre am erfolgreichen Wachstum der letzten Jahre zu beteiligen.

Anfang Mai hat ADLER mit der ADLER Mieter-App ein innovatives, in der Branche bisher einmaliges Instrument zur Mieter-Kommunikation und zur Kundenbindung eingeführt.

## /// 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	Q1 2017	Q1 2016
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	66,9	65,5
– davon Nettomieteinnahmen	43,9	42,0
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-36,1	-34,8
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>30,8</b>	<b>30,7</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	27,4	21,6
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-22,8	-16,1
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>4,6</b>	<b>5,5</b>
Personalkosten	-5,3	-4,3
Sonstige betriebliche Erträge	2,3	1,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7,3	-5,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7,7	4,8
Abschreibungen und Wertminderungen	-0,3	-0,3
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>32,5</b>	<b>33,0</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	0,6
Finanzergebnis	-24,3	-24,9
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>8,2</b>	<b>8,7</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3,0</b>	<b>4,5</b>

**Erträge und Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung auf Vorjahresniveau**

Im ersten Quartal 2017 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung, die überwiegend von den Mieteinnahmen geprägt sind, EUR 66,9 Millionen und lagen damit leicht über dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (Q1 2016: EUR 65,5 Millionen). Zwar lag die Gesamtzahl der zum ADLER-Konzern gehörenden Mieteinheiten am Ende des ersten Quartals mit 48.233 leicht über dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitpunkts (48.055 Einheiten), allerdings trugen die Akquisitionen des ersten Quartals noch nicht zu den Erträgen bei, da Nutzen und Lasten erst zum Quartalsende übergingen.

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung profitierten aber davon, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsindikatoren weiter verbessert werden konnten.

So lag die kontrahierte Miete/Monat/qm im ersten Quartal 2017 durchschnittlich bei EUR 5,04 und damit um EUR 0,10 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahresquartals (Q1 2016: EUR 4,94). Der Vermietungsstand lag Ende des ersten Quartals 2017 mit 89,4 Prozent ebenfalls höher als ein Jahr zuvor (88,8 Prozent). Allerdings nahm er gegenüber dem zum Jahresende erreichten Wert leicht ab. Das lag im Wesentlichen daran, dass bei dem massiven Übergang der Mieterbetreuung von externen Dienstleistern zum konzernerneigenen Property- und Facility-Management gewisse Reibungsverluste nicht zu verhindern waren. Die operativen Leistungsdaten wurden zudem dadurch belastet, dass erstmals die neuen Bestände in Erfurt miteinbezogen wurden, die ADLER gegen Ende des letzten Jahres aus einer eigenen Projektentwicklung in den Bestand – und damit in die Vermarktung – übernommen hat. Dieser Bestand entwickelt sich zwar positiv, war aber zum Ende des ersten Quartals erst zum Teil vermietet.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich aus den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten und den Aufwendungen für die Instandhaltung zusammen. ADLER erwartet, dass diese Aufwandsposition in Summe im Laufe des Jahres weniger stark wächst als die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung. Denn sie enthalten die Aufwendungen für externe Dienstleister der Immobilienverwaltung, die nach und nach durch konzerninterne Dienstleistungen ersetzt werden sollen. Im ersten Quartal hat sich dieser Effekt jedoch noch nicht bemerkbar gemacht. Die Aufwendungen für Instandhaltung lagen mit EUR 5,6 Millionen auf dem Niveau des Vorjahresquartals.

Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ergab sich für das erste Quartal 2017 ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 30,8 Millionen, das auf dem Niveau des Vorjahresquartals liegt (Q1 2016: EUR 30,7 Millionen).

### **Erträge aus Veräußerung von Immobilien steigen, nicht aber Ergebnis**

Aus der Veräußerung von Immobilien hat die ADLER Real Estate AG im ersten Quartal 2017 Erträge in Höhe von EUR 27,4 Millionen erzielt, 26,9 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahresquartal. Gleichzeitig nahmen aber auch die Aufwendungen deutlich zu, die im Wesentlichen den Buchwerten der veräußerten Einheiten entsprechen, sodass die verbleibende Gewinnmarge hinter dem vergleichbaren Vorjahreswert zurückblieb. Die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien erreichten in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres EUR 4,6 Millionen – nach EUR 5,5 Millionen im ersten Quartal des Vorjahres. Dieses Ergebnis ist im Wesentlichen auf die Handels- und Privatisierungsaktivitäten der Konzerntochter ACCENTRO Real Estate AG zurückzuführen.

Die Verkäufe der Non-Core-Einheiten – seit Anfang 2015 strategisches Ziel von ADLER, um die Leistungsfähigkeit des Gesamtportfolios zu erhöhen – haben sich im Ergebnis nicht wesentlich niedergeschlagen, da sie überwiegend zu Buchwerten erfolgten. Veräußert wurden 108 Einheiten aus den als Non-Core identifizierten Beständen im Konzern, die zum Verkauf gestellt sind, weil sie zum Geschäftsmodell der ADLER nicht mehr passen.

### **Höherer Aufwand durch sonstige Erträge und Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties kompensiert**

Mit zunehmender Unternehmensgröße nehmen zwangsläufig auch die meisten Aufwandspositionen zu. Ein Teil der Kostensteigerung ist indes auch darauf zurückzuführen, dass im Zuge der Neuausrichtung der ADLER in Richtung eines integrierten Immobilienkonzerns Aufgaben von Drittleistern abgezogen und von neu geschaffenen oder personell verstärkten Bereichen innerhalb des Konzerns übernommen worden sind. Als Folge davon beschäftigte der Konzern am Ende des ersten Quartals 2017 insgesamt 425 Mitarbeiter, 116 mehr als ein Jahr zuvor. Sie sind überwiegend in den Teilgesellschaften tätig, die das Property- und Facility-Management betreiben. Der Personalzuwachs schlägt sich zwangsläufig in den Personalaufwendungen nieder, die im ersten Quartal 2017 EUR 5,3 Millionen erreichten (Q1 2016: EUR 4,3 Millionen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen machten im ersten Quartal 2017 EUR 7,3 Millionen aus (Vorjahr: EUR 5,0 Millionen). Sie enthalten die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen, Mieten für Büroräume, Aufwendungen für den EDV-Bedarf, Rechts- und Beratungskosten, die Wertberichtigungen von Forderungen und die Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit. Die Zunahme geht wesentlich darauf zurück, dass im Zuge des Verkaufs der conwert-Anteile, der im April abgeschlossenen Finanzierungsmaßnahmen und der notwendig gewordenen Vorbereitungen für den Squeeze-out bei der WESTGRUND AG höhere Rechts- und Beratungskosten anfielen. Im vergleichbaren Vorjahresquartal hatten solche Aktivitäten nicht stattgefunden. Ein Teil des Zuwachses ist zudem auf die Einführung einer einheitlichen IT-Systemlandschaft in den operativen Teilgesellschaften zurückzuführen, die mit der Internalisierung des Property- und Facility-Managements nötig wurde.

Die zunehmenden Aufwendungen ließen sich durch das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties und durch zusätzliche sonstige Erträge nahezu kompensieren. Die sonstigen betrieblichen Erträge nahmen zwar zu, lagen aber, in absoluten Beträgen gemessen, in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit EUR 2,3 Millionen nur leicht über dem Vorjahr (Q1 2016: EUR 1,5 Millionen). Aus den Marktbewertungen der Investment Properties ergab sich im ersten Quartal 2017 ein Ergebnisbeitrag von EUR 7,7 Millionen. Er resultiert aus der Neubewertung einzelner Wirtschaftseinheiten, deren Werte den veränderten Marktgegebenheiten angepasst werden mussten. In den ersten drei Monaten des Vorjahres war aufgrund anlaßbezogener Sonderbewertung ein Ertrag in Höhe von EUR 4,8 Millionen angefallen.

### **EBIT wie im Vorjahr**

Nach Berücksichtigung aller nicht-finanziellen Aufwendungen und Erträge ergab sich für das erste Quartal 2017 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 32,5 Millionen. Damit lag es in etwa auf dem Niveau des vergleichbaren Vorjahresquartals (Q1 2016: EUR 33,0 Millionen).

### **Zinsaufwendungen reduziert**

Das Finanzergebnis erreichte im ersten Quartal 2017 ein Minus von EUR 24,3 Millionen und lag damit etwas niedriger als im vergleichbaren Vorjahresquartal (minus EUR 24,9 Millionen). Vor allem durch den Rückkauf von höherverzinslichen Schuldscheindarlehen – rund EUR 62 Millionen im dritten Quartal 2016 und EUR 30,0 Millionen im ersten Quartal 2017 – konnten die Zinsaufwendungen gesenkt werden. Zur Senkung des Zinsaufwands trug auch bei, dass die ADLER Real Estate AG Wandelschuldverschreibungen der Konzerngesellschaft ACCENTRO Real Estate AG im Buchwert von EUR 12,3 Millionen erworben hat, die sich mit 6,25 Prozent verzinste.

Der Rückgang des Finanzergebnisses spiegelt die Anstrengungen zur Verringerung der Zinsaufwendungen allerdings nur unzureichend wider, denn im ersten Quartal 2017 fielen einmalige Aufwendungen von insgesamt EUR 3,5 Millionen an. Sie resultierten in Höhe von EUR 2,0 Millionen aus Vorfälligkeitsentschädigungen, weil höher verzinsliche Verbindlichkeiten vor ihrem Fälligkeitsdatum zurückgezahlt werden konnten und in Höhe von EUR 1,5 Millionen aus der Auflösung von im Vorjahr ergebnisneutral gebildeten Rücklagen für die Anteile an der conwert. Zudem hat sich ein im Vergleich zum Vorjahresquartal zusätzlicher Zinsaufwand dadurch ergeben, dass die ADLER Real Estate AG im dritten Quartal 2016 eine Wandelschuldverschreibung mit einem Nennwert von insgesamt EUR 137,9 Millionen und einem Zinssatz von 2,5 Prozent begeben hatte.

Die Finanzerträge haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.

Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses und des Ergebnisses aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen, das nach Veräußerung der conwert-Anteile auf Null gefallen ist, ergab sich in den ersten drei Monaten 2017 ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 8,2 Millionen (Q1 2016: EUR 8,7 Millionen).

Der Ertragsteueraufwand belief sich im ersten Quartal 2017 auf EUR 5,2 Millionen (Vorjahr: EUR 4,2 Millionen). Nach Abzug der Steuern ergab sich in der Berichtsperiode ein Konzernergebnis in Höhe von EUR 3,0 Millionen (Q1 2016: EUR 4,5 Millionen). Davon entfielen EUR 1,5 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens (Q1 2016: EUR 3,4 Millionen).

## Segmentberichterstattung

In der Segmentberichterstattung unterscheidet die ADLER Real Estate AG nach den Segmenten Bestand und Handel. Im Segment Bestand werden alle wirtschaftlichen Vorgänge im Zusammenhang mit der Vermietung der Investment Properties zusammengefasst. Das Segment Handel enthält die Aktivitäten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien, einschließlich dem Vermittlungsgeschäft für Dritte. In der Spalte „Sonstiges“ werden übrige Konzernaktivitäten erfasst, die kein eigenständiges Segment darstellen. Hier ist im Wesentlichen der Altbestand an Ent-

wicklungsprojekten enthalten, der seit der Neuausrichtung des Konzerns abgewickelt worden ist oder sich noch in der Restabwicklung befindet.

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.

ADLER-Konzern	Handel		Bestand		Sonstiges		Konzern	
	Q1 2017	Q1 2016 <sup>1</sup>	Q1 2017	Q1 2016 <sup>1</sup>	Q1 2017	Q1 2016	Q1 2017	Q1 2016
<b>In Mio. EUR</b>								
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	20,8	20,5	73,5	66,0	0,0	0,6	94,3	87,1
– davon Vermietung	1,9	1,8	64,9	63,6	0,0	0,1	66,9	65,5
– davon Verkäufe	18,5	18,5	8,6	2,4	0,0	0,5	27,1	21,3
– davon Vermittlung	0,4	0,3	-	-	-	-	0,4	0,3
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	7,7	4,8	-	-	7,7	4,8
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>4,8</b>	<b>5,7</b>	<b>27,9</b>	<b>27,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>32,5</b>	<b>33,0</b>
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	-	-	-	0,6	-	-	-	0,6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,3</b>	<b>-22,7</b>	<b>-23,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-24,3</b>	<b>-24,9</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>3,2</b>	<b>4,4</b>	<b>5,2</b>	<b>4,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>8,2</b>	<b>8,7</b>

<sup>1</sup> Ausweis angepasst, siehe Erläuterungen unter Segmentberichterstattung im Konzernanhang

## Funds from Operations (FFO) weiter 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 zusätzlich auch 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 sowie dem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties (EBITDA IFRS) berechnet und um Einmal- und Sondereffekte berei-

nigt. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, unregelmäßig wiederkehrende und betriebsatypische sowie nicht zahlungswirksame Sachverhalte. Dies umfasst insbesondere die Optimierung bestehender bzw. die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozesse, Akquisitions- bzw. Integrationskosten im Rahmen von Erwerben, Aufwendungen für Refinanzierungen und Kapitalmaßnahmen sowie weitere Einmaleffekte wie Abfindungen und Wertberichtigungen auf Forderungen. Von diesem bereinigten EBITDA wird dann der Zinsaufwand, der mit dem operativen Geschäft in direktem Zusammenhang steht (Zinsaufwand FFO), ebenso abgezogen wie das Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien und die laufenden Ertragssteuerzahlungen. Hinzugefügt werden diejenigen Investitionen, die substanzwahrenden Charakter haben, aber nicht aktiviert worden sind.

In Mio. EUR	Q1 2017	Q1 2016
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3,0</b>	<b>4,5</b>
+ Finanzergebnis	24,3	24,9
+ Ertragsteuern	5,2	4,2
+ Abschreibungen	0,3	0,3
– Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7,7	4,8
– Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,0	0,6
<b>EBITDA IFRS</b>	<b>25,1</b>	<b>28,4</b>
+/- Einmal- und Sondereffekte	2,7	2,5
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>27,8</b>	<b>31,0</b>
– Zinsaufwand FFO	18,1	19,9
– Laufende Ertragsteuern	0,2	0,2
+ Substanzwahrende Investitionen	2,8	1,0
– Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen	4,4	6,2
<b>FFO I</b>	<b>7,9</b>	<b>5,7</b>
+ Ergebnis nach Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen	2,2	3,4
– Zinsen aus at-equity bilanzierten Unternehmen	0,2	0,8
+ Realisierte Wertänderung bei Verkauf	-0,7	0,0
+ Liquiditätswirksames Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,2	0,6
<b>FFO II</b>	<b>9,4</b>	<b>8,9</b>
Zahl der Aktien, unverwässert <sup>1)</sup>	58.317.088	56.709.297
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,13	0,10
FFO II je Aktie (unverwässert)	0,16	0,16
Zahl der Aktien, verwässert <sup>2)</sup>	64.051.744	64.051.744
FFO I je Aktie (verwässert)	0,12	0,09
FFO II je Aktie (verwässert)	0,15	0,14

<sup>1)</sup> Anzahl der Aktien zum Stichtag von 47.711.028 (Vorjahr: 46.103.237) plus Anzahl der Aktien von 10.606.060, die aus Wandlung der zum Aktienkapital zählenden Pflichtwandelanleihe entstehen (Vorjahr: 10.606.060)

<sup>2)</sup> Zusätzlich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 5.743.310 (Vorjahr: 7.342.447)

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Einmal- und Sondereffekte in Mio. EUR</b>	<b>Q1 2017</b>	<b>Q1 2016</b>
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	0,0	1,9
Akquisitions- bzw. Integrationskosten	0,2	0,1
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	2,5	0,5
<b>Summe Einmal- und Sondereffekte</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

<b>Zinsaufwand FFO in Mio. EUR</b>	<b>Q1 2017</b>	<b>Q1 2016</b>
Zinserträge	0,7	0,3
Zinsaufwendungen	25,0	-25,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-24,3</b>	<b>-24,9</b>
<b>Anpassungen</b>		
Zinsaufwendungen Immobilienverkäufe	1,1	1,8
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	2,1	0,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	1,4	2,9
Sonstige Effekte	1,6	0
<b>Zinsaufwand FFO</b>	<b>-18,1</b>	<b>-19,9</b>

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich im ersten Quartal 2017 FFO I in Höhe von EUR 7,9 Millionen, gut EUR 2,2 Millionen oder 38,6 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahresquartal (Q1 2016: EUR 5,7 Millionen). Die FFO II werden für die Berichtsperiode mit EUR 9,4 Millionen ausgewiesen, was ebenfalls einer Steigerung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraums entspricht (EUR 8,9 Millionen).

Je Aktie errechnet sich auf unverwässerter Basis (ausgegebene Aktien zuzüglich der Aktien, die aus der Wandlung der zum Grundkapital zählenden Pflichtwandelschuldverschreibung entstehen) im ersten Quartal 2017 ein FFO I in Höhe von EUR 0,13. Auf verwässerter Basis (ausgegebene Aktien zuzüglich der Aktien, die aus Wandlung der zum Grundkapital zählenden Pflichtwandelschuldverschreibung entstehen, und zuzüglich der Aktien aus der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind) ergab sich ein FFO I in Höhe von EUR 0,12.

## VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	31.03.2017	In % der Bilanzsumme	31.12.2016	In % der Bilanzsumme
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.610,1</b>	<b>83,4</b>	<b>2.577,6</b>	<b>75,1</b>
– davon Investment Properties	2.474,4	79,0	2.442,0	71,2
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>502,2</b>	<b>16,0</b>	<b>418,2</b>	<b>12,2</b>
– davon Vorräte	237,9	7,6	227,1	6,6
– davon Zahlungsmittel	192,0	6,1	123,9	3,6
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>18,4</b>	<b>0,6</b>	<b>434,7</b>	<b>12,7</b>
<b>Aktiva</b>	<b>3.130,7</b>	<b>100,0</b>	<b>3.430,5</b>	<b>100,0</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>895,8</b>	<b>28,6</b>	<b>914,2</b>	<b>26,6</b>
– davon Grundkapital	47,7	1,5	47,7	1,4
– davon Kapitalrücklage	329,2	10,5	352,1	10,3
– davon Bilanzgewinn	447,3	14,3	445,7	13,0
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2.030,2</b>	<b>64,8</b>	<b>2.111,2</b>	<b>61,5</b>
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	132,1	4,2	143,9	4,2
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	500,2	16,0	509,5	14,9
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.248,5	39,9	1.312,5	38,3
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>196,6</b>	<b>6,3</b>	<b>397,5</b>	<b>11,6</b>
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120,9	3,9	320,3	9,3
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>8,1</b>	<b>0,3</b>	<b>7,6</b>	<b>0,2</b>
<b>Passiva</b>	<b>3.130,7</b>	<b>100,0</b>	<b>3.430,5</b>	<b>100,0</b>

Im ersten Quartal 2017 haben sich sowohl Bilanzsumme als auch -struktur im Zuge der Veräußerung der Anteile an der conwert Immobilien Invest SE und der Akquisition des Portfolios von 701 Mieteinheiten in der Nähe von Bremen deutlich geändert. Zum 31. Dezember 2016 verzeichnete die ADLER Real Estate AG Vermögenswerte in Höhe von EUR 3.430,5 Millionen, drei Monate später, am 31. März 2017, waren es 8,7 Prozent weniger (EUR 3.130,7 Millionen) – vor allem, weil mit den Erlösen aus der Veräußerung der conwert-Anteile rund EUR 199,7 Millionen kurzfristiger und EUR 30,0 Millionen langfristiger Verbindlichkeiten zurückgezahlt wurden.

### Investment Properties durch Akquisition ausgeweitet

Die Investment Properties hatten zum Ende des ersten Quartals 2017 einen Marktwert in Höhe von EUR 2.474,4 Millionen, 1,3 Prozent mehr als am Ende des Vorjahres (EUR 2.442,0 Millionen). Der Zuwachs geht im Wesentlichen auf die Akquisition des Immobilienportfolios mit 701 Mieteinheiten in der Nähe von Bremen zurück. Der Wertzuwachs aus Neubewertung der vorhandenen Immobilienbestände belief sich im ersten Quartal auf EUR 7,7 Millionen.

Investment Properties machten zum Ende des ersten Quartals 2017 79,0 Prozent der Bilanzsumme aus.

Nach der Veräußerung der rund 26-prozentigen Anteile an der conwert Immobilien Invest SE hat sich die bis zum Ende des Vorjahres noch zweitgrößte Position auf der Aktivseite, die „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“, nahezu aufgelöst. Diese Position machte Ende 2016 EUR 434,7 Millionen aus, zum Ende des ersten Quartals 2017 sind in dieser Position nur noch Vermögenswerte im Umfang von EUR 18,4 Millionen enthalten.

Die für Handelszwecke gehaltenen Immobilien wurden nach Ablauf der ersten drei Monate mit einem Wert von EUR 237,9 Millionen in den Vorräten ausgewiesen. Gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres (EUR 227,1 Millionen) entspricht das einer Erhöhung von 4,8 Prozent. Die im Handel und im Privatisierungsgeschäft tätige Konzerngesellschaft ACCENTRO hat im ersten Quartal insgesamt 169 Einheiten aus dem Bestand veräußert und 154 Einheiten mit einem entsprechend höheren Marktwert erworben. ACCENTRO hat noch weitere Einheiten erworben, deren Nutzen und Lasten aber vor dem Bilanzstichtag noch nicht übergegangen sind. Die Vorratsimmobilien werden zu Anschaffungskosten bewertet, die im Normalfall deutlich unter dem Marktwert liegen.

Die drei genannten Positionen umfassen den gesamten Immobilienbestand der ADLER Real Estate AG und machen zusammen 87,2 Prozent der Bilanzsumme aus.

### **Solide Liquiditätsausstattung**

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten am Ende des ersten Quartals 2017 EUR 502,2 Millionen aus. Der Zuwachs gegenüber dem Ende des Vorjahres geht zum Teil auf die bereits beschriebene Zunahme der Vorratsimmobilien zurück, überwiegend aber auf die Zunahme des Bestands an Zahlungsmitteln, der sich vor allem im Zuge der Veräußerung der conwert-Anteile von EUR 123,9 Millionen auf EUR 192,0 Millionen erhöhte. ADLER hat nicht die Absicht, den über die working-capital-Bedarfe hinausgehenden Teil der Zahlungsmittel auf Dauer zu halten. Sie sollen vielmehr zur Rückzahlung von höherverzinslichen Verbindlichkeiten oder zur Akquisition zusätzlicher Immobilienportfolios verwendet werden.

### **Eigenkapital nimmt ab, Eigenkapitalquote steigt**

Die Finanzierungsstruktur der ADLER Real Estate AG hat sich im ersten Quartal 2017 wegen der erfolgten Schuldentilgung weiter in Richtung eines höheren Eigenkapitalanteils verändert. Die Eigenkapitalquote erreichte 28,6 Prozent und lag damit 2,0 Prozentpunkte höher als zum Ende des Vorjahres (26,6 Prozent).

Das Eigenkapital ging im Berichtszeitraum von EUR 914,2 Millionen auf EUR 895,8 Millionen zurück, weil die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 22,8 Millionen belastet wurde. Dieser Effekt stand im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wandelschuldverschreibungen der Konzerngesellschaft ACCENTRO, einer Transaktion, die der Stabilisierung der anteiligen Besitzverhältnisse an der ACCENTRO und der Reduzierung von höherverzinslichen Verbindlichkeiten dient.

### **Langfristige Verbindlichkeiten rückläufig**

Die langfristigen Verbindlichkeiten machten zum 31. März 2017 EUR 2.030,2 Millionen aus. Das waren EUR 81,0 Millionen weniger als am Ende des Vorjahres (EUR 2.111,2 Millionen). Im ersten Quartal konnten neben den laufenden Tilgungen höherverzinsliche Schuldscheindarlehen im Umfang von EUR 30,0 Millionen zurückgezahlt werden. Die Verbindlichkeiten aus Anleihen verringerten sich, weil eine Anleihe der Konzerngesellschaft ACCENTRO im Nominalwert von EUR 10 Millionen nach ihrer Kündigung in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umgebucht wurde. Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen waren wegen des Rückkaufs der entsprechenden Papiere der ACCENTRO rückläufig.

Bei EUR 1.248,5 Millionen – und damit dem größten Teil – der langfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um besicherte Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Aus Unternehmensanleihen resultieren Kapitalmarktverbindlichkeiten in Höhe von EUR 500,2 Millionen und aus Wandelanleihen in Höhe von EUR 132,1 Millionen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen am Ende des ersten Quartals 2017 EUR 196,6 Millionen. Das waren EUR 200,9 Millionen weniger als am Ende des Vorjahres (EUR 397,5 Millionen). Hier schlägt sich vor allem die Rückzahlung der Verbindlichkeiten von EUR 199,7 Millionen nieder, die zur Finanzierung des Erwerbs der conwert-Anteile gedient hatten und nach Veräußerung dieser Anteile zurückgeführt wurden.

Die Nettofinanzverbindlichkeiten machten nach Ablauf der ersten drei Monate des laufenden Geschäftsjahres EUR 1.829,1 Millionen aus und haben sich damit gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres (EUR 2.172,1 Millionen) erheblich verringert.

### Loan-to-Value (LTV) nähert sich Zielgröße

Das Verhältnis der um die Zahlungsmittel bereinigten Finanzverbindlichkeiten zu den gesamten, ebenfalls um die Zahlungsmittel bereinigten Vermögenswerten (Loan-to-Value) betrug am Ende der Berichtsperiode 62,2 Prozent, 3,5 Prozentpunkte weniger als zu Jahresbeginn (65,7 Prozent). Unter der Annahme, dass die zum Berichtszeitpunkt

ausstehenden Wandelschuldverschreibungen in Aktien gewandelt werden, stellte sich der LTV auf 57,7 Prozent, 3,6 Prozentpunkte weniger als am Jahresende 2016.

ADLER ist damit seiner Zielsetzung für das Jahr 2017, den LTV auf 55 Prozent abzusenken, schon in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein großes Stück näher gekommen.

<b>Euro-Angaben in Mio. EUR</b>	<b>31.03.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Wandelanleihen	132,8	145,4
+ Anleihen	518,9	517,7
+ Bankverbindlichkeiten	1.369,5	1.632,8
- Zahlungsmittel	192,0	123,9
<b>= Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.829,1</b>	<b>2.172,1</b>
<b>Vermögenswerte<sup>1)</sup></b>	<b>2.938,7</b>	<b>3.306,6</b>
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	62,2	65,7
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	57,7	61,3

<sup>1)</sup> Um Zahlungsmittel bereinigt

Trotz der umfangreichen Schuldenrückzahlung konnten die durchschnittlichen Zinsverpflichtungen auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) im ersten Quartal nicht weiter verringert werden. Der wesentliche Grund lag darin, dass die abgelösten kurzfristigen Verbindlichkeiten – insbesondere die aus der conwert-Finanzierung – vergleichsweise niedrige Verzinsungen aufwiesen. Der WACD lag am Ende des ersten Quartals

bei 3,78 Prozent, Ende 2016 hatte er 3,69 Prozent erreicht. ADLER hält aber die Zielsetzung aufrecht, bis Ende des Jahres durch Abbau höherverzinslicher Verbindlichkeiten den WACD auf 3,45 Prozent zu verringern. So ist nach Ende des Quartals die Unternehmensanleihe 2014/2019, die sich mit 6,0 Prozent verzinst, gekündigt und am 10. Mai bereits zurückgezahlt worden.

### Net Asset Value (EPRA NAV) nimmt im ersten Quartal nicht weiter zu

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) am Ende des ersten Quartals 2017 EUR 1.055,0 Millionen erreicht. Wegen des zuvor dargestellten negativen Effekts auf das Eigenkapital liegt er damit um 1,4 Prozent niedriger als zum Jahresende 2016 (EUR 1.069,9 Millionen). Für das Gesamtjahr rechnet ADLER mit einer Steigerung in Höhe eines niedrigen zweistelligen Prozentsatzes, einer Zunahme, die im Zuge der im

Jahresverlauf anstehenden Neubewertungen der Immobilien nach wie vor realistisch erscheint.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien zuzüglich der Aktien aus der angenommenen Wandlung der zum Eigenkapital zählenden Pflichtwandelanleihe betrug der unverwässerte EPRA NAV pro Aktie am Ende des ersten Quartals 2017 EUR 18,09.

Der verwässerte EPRA NAV pro Aktie erreichte EUR 16,70. In der Berechnung des NAV geht die ADLER Real Estate AG vom Eigenkapital aus, das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbar ist.

Euro-Angaben in Mio. EUR	31.03.2017	31.12.2016
<b>Eigenkapital</b>	<b>895,8</b>	<b>914,2</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-72,4	-71,0
<b>Eigenkapital der ADLER-Aktionäre</b>	<b>823,4</b>	<b>843,2</b>
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	173,4	169,5
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	53,5	52,1
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	6,6	7,4
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-2,0	-2,2
<b>EPRA NAV</b>	<b>1.055,0</b>	<b>1.069,9</b>
Anzahl der Aktien, unverwässert <sup>1)</sup>	58.317.088	58.308.434
<b>EPRA NAV je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>18,09</b>	<b>18,35</b>
Anzahl der Aktien, verwässert <sup>2)</sup>	64.051.744	64.051.744
<b>EPRA NAV je Aktie (verwässert) in EUR</b>	<b>16,70</b>	<b>16,93</b>

<sup>1)</sup> Anzahl der Aktien zum Stichtag von 47.711.028 (Vorjahr: 47.702.374) plus Anzahl der Aktien von 10.606.060, die aus Wandlung der zum Aktienkapital zählenden Pflichtwandelanleihe entstehen (Vorjahr: 10.606.060)

<sup>2)</sup> Zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 5.734.656 (Vorjahr: 5.743.310)

**FINANZLAGE**

<b>In Mio. EUR</b>	<b>Q1 2017</b>	<b>Q1 2016</b>
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-0,6	18,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	389,8	14,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-321,1	-14,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	68,1	18,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	123,9	49,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	192,0	67,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag mit EUR -0,6 Millionen in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres unter dem Vorjahrsniveau (EUR 18,8 Millionen). Die Entwicklung ist insbesondere dadurch beeinflusst, dass der Bestand an Handelsimmobilien bei der ACCENTRO erhöht worden ist (Auszahlungen von EUR 11,1 Millionen), während sich der Bestand im Vorjahresvergleichsquarter verringert hatte (Einzahlungen EUR 6,0 Millionen). Der operative Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand lag dagegen mit EUR 10,5 Millionen nur leicht unter dem Vorjahrsniveau (EUR 12,8 Millionen). Dies ist insbesondere auf Steuerzahlungen in Höhe von 2,6 Millionen in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2017 zurückzuführen.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich im ersten Quartal 2017 insgesamt ein Mittelzufluss von EUR 389,8 Millionen, der mit EUR 416,3 Millionen im Wesentlichen auf den Verkauf der Anteile an der conwert Immobilien Invest SE zurückging. Dem stand ein Mittelabfluss für den Erwerb des Portfolios in der Nähe von Bremen in Höhe von EUR 28,5 Millionen gegenüber und Investitionen in den Bestand in Höhe von EUR 5,4 Millionen, die zum Teil mit dem Programm zum Leerstandsabbau zusammenhingen.

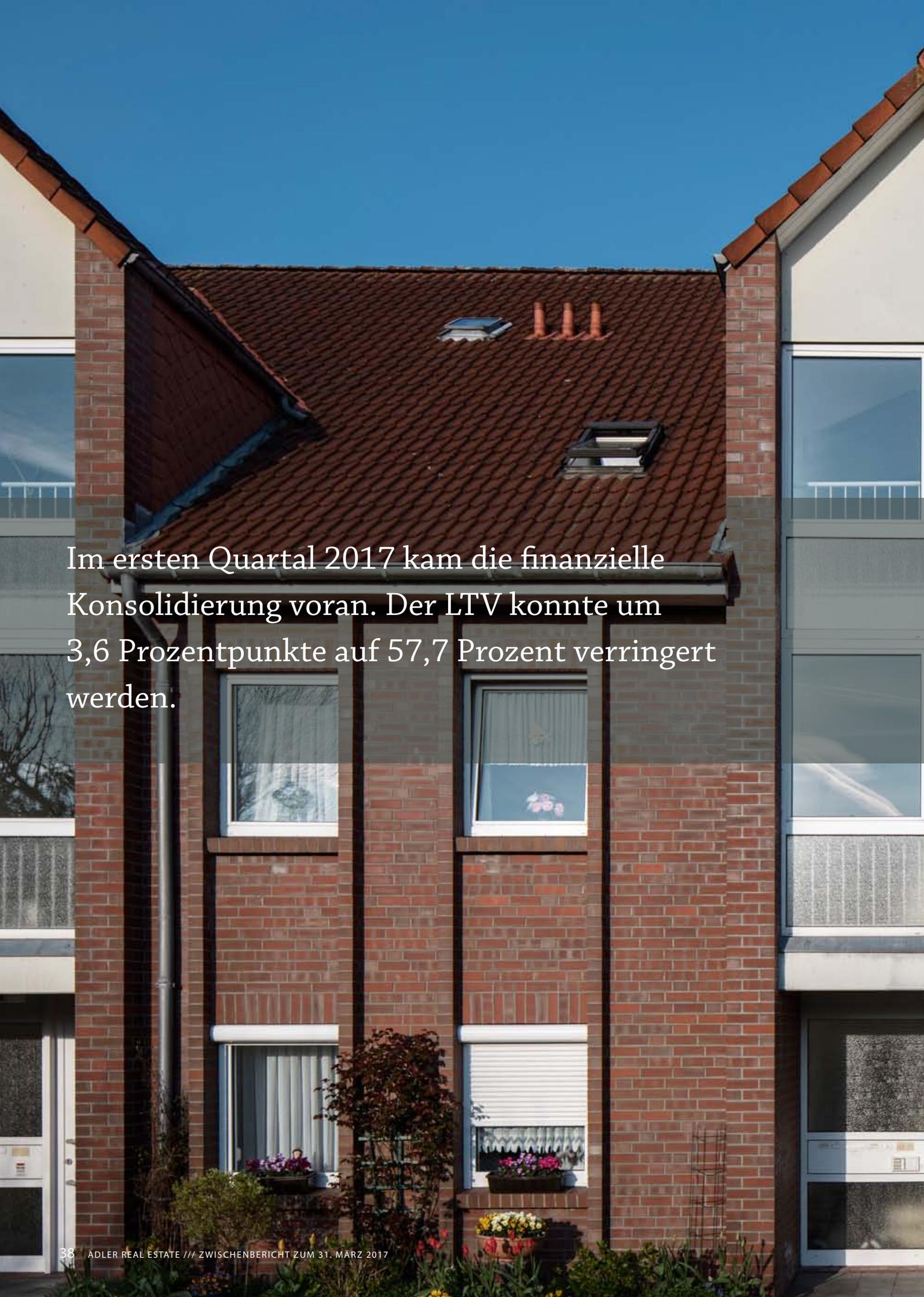
Aus der Finanzierungstätigkeit resultierte im ersten Quartal 2017 ein Mittelabfluss in Höhe von EUR -321,1 Millionen. In diesem Umfang wurden für Zinszahlungen und Tilgungen bestehender Finanzierungen Mittel eingesetzt. Zurückgezahlt wurden insbesondere EUR 199,7 Millionen kurzfristige Verbindlichkeiten, die der Finanzierung des Erwerbs der conwert-Anteile gedient hatten, und EUR 30,0 Millionen langfristiger Schuldscheindarlehen.

Am 31. März 2017 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel) in Höhe von EUR 192,0 Millionen.

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

**GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNES**

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns werden aufgrund der Weiterentwicklung der bestehenden Immobilienportfolios, des teils bereits erfolgten, teils noch geplanten Zukaufs neuer Portfolios, der erfolgreich in die Wege geleiteten Neuausrichtung des Konzerns, der sich stetig verbessernden Finanzierungsstruktur und der langfristig gesicherten Finanzierung als positiv eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung sind dadurch vorhanden.



Im ersten Quartal 2017 kam die finanzielle Konsolidierung voran. Der LTV konnte um 3,6 Prozentpunkte auf 57,7 Prozent verringert werden.



*/// Konzernzwischenabschluss  
zum 31. März 2017*

## /// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 31. März 2017

In TEUR	31.03.2017	31.12.2016
<b>Aktiva</b>	<b>3.130.709</b>	<b>3.430.477</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.610.135</b>	<b>2.577.578</b>
Firmenwert	130.552	130.552
Immaterielle Vermögenswerte	461	583
Sachanlagen	2.869	3.434
Investment Properties	2.474.356	2.441.988
Anteile an assoziierten Unternehmen	324	497
Sonstige Finanzanlagen	206	69
Sonstige langfristige Vermögenswerte	275	48
Latente Steueransprüche	1.092	408
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>502.197</b>	<b>418.211</b>
Vorräte	237.979	227.057
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.960	11.749
Ertragsteueransprüche	1.586	1.407
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	56.651	54.086
Zahlungsmittel	192.021	123.911
<b>Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte</b>	<b>18.377</b>	<b>434.688</b>

In TEUR	31.03.2017	31.12.2016
<b>Passiva</b>	<b>3.130.709</b>	<b>3.430.477</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>895.842</b>	<b>914.222</b>
Grundkapital	47.711	47.702
Kapitalrücklage	329.235	352.105
Gewinnrücklagen	-921	-2.510
Währungsumrechnungsrücklage	92	90
Bilanzgewinn	447.310	445.786
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	823.427	843.174
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	72.415	71.048
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>2.030.234</b>	<b>2.111.222</b>
Pensionsrückstellungen	4.882	4.954
Verbindlichkeiten für latente Steuern	117.751	113.142
Sonstige Rückstellungen	1.872	1.622
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	132.111	143.870
Verbindlichkeiten aus Anleihen	500.213	509.454
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.248.527	1.312.502
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	24.877	25.677
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>196.552</b>	<b>397.482</b>
Sonstige Rückstellungen	2.945	3.926
Ertragsteuerschulden	11.522	13.969
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	681	1.554
Verbindlichkeiten aus Anleihen	18.670	8.281
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	120.941	320.328
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.541	22.492
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	19.253	26.931
<b>Zur Veräußerung gehaltene Schulden</b>	<b>8.081</b>	<b>7.553</b>

## /// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017

In TEUR	Q1 2017	Q1 2016
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	66.869	65.479
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-36.117	-34.749
<b>Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>30.753</b>	<b>30.730</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	27.460	21.633
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-22.828	-16.125
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>4.632</b>	<b>5.508</b>
Personalkosten	-5.279	-4.315
Sonstige betriebliche Erträge	2.286	1.545
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.302	-5.037
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	7.677	4.811
Abschreibungen und Wertminderungen	-261	-278
<b>Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)</b>	<b>32.505</b>	<b>32.964</b>
Finanzerträge	698	330
Finanzaufwendungen	-24.991	-25.207
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	640
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>8.211</b>	<b>8.727</b>
Ertragsteuern	-5.173	-4.247
<b>Konzernergebnis</b>	<b>3.038</b>	<b>4.480</b>
OCI SWAP – reklassifizierbar	0	118
Latente Steuern OCI – reklassifizierbar	0	-38
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	2	-4
Wertänderungen aus Anteilen an nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmen	1.589	288
<b>OCI – reklassifizierbare Gewinne/Verluste</b>	<b>1.592</b>	<b>364</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.630</b>	<b>4.844</b>
<b>vom Konzernergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	1.525	3.429
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.513	1.051
<b>vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	3.117	3.793
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.513	1.051
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR	0,03	0,06
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR	0,03	0,06

## /// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017

In TEUR	Q1 2017	Q1 2016 <sup>1)</sup>
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	32.505	32.964
+ Abschreibungen und Wertminderungen	261	278
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-7.677	-4.811
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	1.327	1.129
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-803	137
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-956	-5.313
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.132	-11.492
+ Zinseinzahlungen	440	2
+ Erhaltene Dividenden	173	0
+/- Steuerzahlungen	-2.632	-83
<b>= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand</b>	<b>10.506</b>	<b>12.811</b>
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	-11.128	6.000
<b>= Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-622</b>	<b>18.811</b>
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-488	0
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-33.855	-7.459
+ Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	8.247	21.641
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-176	-152
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen	8	0
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen abzüglich Veräußerungskosten	416.260	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-137	0
<b>= Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>389.859</b>	<b>14.030</b>
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	0	13.930
- Auszahlung für den Erwerb von Wandelanleihen	-35.127	0
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	0	-14
- Zinsauszahlungen	-23.276	-15.400
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	16.878	7.730
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-279.602	-20.848
<b>= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-321.127</b>	<b>-14.602</b>
Überleitung zur Bilanz		
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>123.911</b>	<b>49.502</b>
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	-622	18.811
Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit	389.859	14.030
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-321.127	-14.602
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>192.021</b>	<b>67.741</b>

<sup>1)</sup> Die Vorjahreszahlen sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst: das at-equity-Ergebnis wird nicht mehr separat ausgewiesen

## /// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2017

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
<b>Stand zum 01.01.2016</b>	<b>46.103</b>	<b>449.360</b>
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Wandlung Wandelanleihen	0	0
<b>Stand zum 31.03.2016</b>	<b>46.103</b>	<b>449.360</b>
<b>Stand zum 01.01.2017</b>	<b>47.702</b>	<b>352.105</b>
Konzernergebnis	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0
Erwerb Wandelanleihen	0	-22.883
Wandlung Wandelanleihen	9	13
<b>Stand zum 31.03.2017</b>	<b>47.711</b>	<b>329.235</b>

<b>Gewinn- rücklagen</b>	<b>Währungs- umrechnungs- rücklage</b>	<b>Bilanzgewinn/ -verlust</b>	<b>Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>Anteile nicht beherrschender Gesellschafter</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
<b>-88</b>	<b>92</b>	<b>223.891</b>	<b>719.358</b>	<b>58.562</b>	<b>777.921</b>
0	0	3.429	3.429	1.051	4.480
368	-3	0	365	0	365
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	80	80
<b>280</b>	<b>89</b>	<b>227.320</b>	<b>723.152</b>	<b>59.693</b>	<b>782.846</b>
<b>-2.510</b>	<b>90</b>	<b>445.786</b>	<b>843.173</b>	<b>71.048</b>	<b>914.222</b>
0	0	1.525	1.525	1.513	3.038
1.589	2	0	1.591	0	1.591
0	0	0	0	-2	-2
0	0	0	0	-488	-488
0	0	0	-22.883	0	-22.833
0	0	0	22	343	365
<b>-921</b>	<b>92</b>	<b>447.310</b>	<b>823.427</b>	<b>72.415</b>	<b>895.842</b>

A multi-story apartment building with a white facade and prominent red balconies. The balconies are decorated with plants and awnings. The building has a modern, clean design with large windows and a flat roof. The sky is clear and blue. The text is overlaid on the middle section of the building.

Im ersten Quartal 2017 hat das konzerneigene Property- und Facility-Management die Bewirtschaftung weiterer 10.000 Mieteinheiten aus dem eigenen Bestand übernommen.



/// Ausgewählte erläuternde  
Konzernanhangangaben  
zum März 2017

## /// 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 31. März 2017 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 einzelner Investment Properties an die veränderten Marktverhältnisse angepasst. 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 2016 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

### **Im Geschäftsjahr 2017 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften**

Änderungen an Standards und Interpretationen, welche erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2017 in der EU anzuwenden sind, liegen bislang nicht vor.

Eine frühzeitige Anwendungen neuer Standards und Interpretationen, welche erst ab 1. Januar 2018 verpflichtend anzuwenden sind, erfolgt nicht.

### **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 2016, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 128 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2016: 127), die vollkonsolidiert werden, und weiterhin fünf Gesellschaften, die at-equity bilanziert werden.

Im Berichtszeitraum wurden drei Gesellschaften neu in den Konsolidierungskreis einbezogen. Zwei Gesellschaften wurden auf andere Gesellschaften im Konsolidierungskreis verschmolzen.

Die Zugänge resultieren aus Neugründungen von drei Gesellschaften für den Privatisierungsbereich. Nach Austritt jeweils eines Gesellschafters erfolgten Anwachsungen der MBG Moosburg GmbH & Co. KG und der Dritte ADLER Real Estate GmbH & CO. KG auf die jeweils verbleibenden Gesellschafter im Konsolidierungskreis.

Es haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Der ADLER-Konzern ist in folgenden Geschäftsbereichen organisiert:

1. Bestand: Hier sind überwiegend Investment Properties enthalten. In geringem Umfang sind Vorratsimmobilien enthalten, die nicht dem Geschäftsbereich Handel zugewiesen sind.
2. Handel: An- und Verkauf von Immobilien, bei dem in der Regel einzelne Wohnungen an Privatinvestoren verkauft werden. Auch das Vermittlungsgeschäft im Rahmen der Wohnungsprivatisierung ist diesem Geschäftsbereich zugeordnet. Da zeitweise Immobilien im Eigentum der Gesellschaft sind, werden neben den Erträgen aus der Veräußerung von Immobilien auch in geringem Umfang Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen.

In der Spalte „Sonstiges“ werden übrige Konzernaktivitäten erfasst, die kein eigenständiges Segment darstellen. Hier ist im Wesentlichen der Altbestand der ADLER, der bereits abgewickelt worden ist oder sich noch in der Restabwicklung befindet, enthalten.

Die Segmentberichterstattung folgt dem an den Geschäftsbereichen Handel und Bestand ausgerichteten internen Berichtswesen an den Vorstand der ADLER, der das oberste Führungsgremium im Sinne des IFRS ist (Management Approach). Der Konzern agiert nur mit in Deutschland gelegenen Immobilien. Eine geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung der Tochtergesellschaft ACCENTRO hat diese sich auf den Geschäftsbereich Handel konzentriert, daher wurde der Ausweis in der Segmentberichterstattung im vierten Quartal 2016 entsprechend angepasst. Dem Segment Handel wird in diesem Zusammenhang insbesondere ein höherer Anteil an den Personalaufwendungen und Finanzaufwendungen der ACCENTRO zugeordnet. Die Vorjahresvergleichszahlen für die Ergebnisgrößen wurden entsprechend angepasst.

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. März 2017 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt auf die Segmente:

ADLER-Konzern in TEUR – 3 Monate/ Q1	Handel		Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2017	2016 <sup>1)</sup>	2017	2016 <sup>1)</sup>	2017	2016	2017	2016
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	20.790	20.520	73.492	66.015	47	577	94.329	87.112
– davon Vermietung	1.943	1.751	64.879	63.632	47	96	66.869	65.479
– davon Verkäufe	18.495	18.470	8.613	2.383	0	481	27.108	21.334
– davon Vermittlung	352	299	0	0	0	0	352	299
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	7.677	4.811	0	0	7.677	4.811
<b>EBIT</b>	<b>4.753</b>	<b>5.748</b>	<b>27.883</b>	<b>27.186</b>	<b>-131</b>	<b>30</b>	<b>32.505</b>	<b>32.964</b>
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0	0	0	640	0	0	0	640
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.584</b>	<b>-1.343</b>	<b>-22.715</b>	<b>-23.525</b>	<b>6</b>	<b>-9</b>	<b>-24.293</b>	<b>-24.877</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>3.169</b>	<b>4.404</b>	<b>5.166</b>	<b>4.303</b>	<b>-124</b>	<b>21</b>	<b>8.211</b>	<b>8.728</b>

<sup>1)</sup> Ausweis geändert

Im Segment Handel konnten in den ersten drei Monaten Erlöse von TEUR 20.790 erzielt werden, die mit TEUR 18.495 (TEUR 18.470) aus Verkäufen resultieren. Das EBIT dieses Segments belief sich auf TEUR 4.753 (TEUR 5.748), das Ergebnis vor Steuern auf TEUR 3.169 (TEUR 4.404).

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich auf TEUR 73.492 (TEUR 66.015). Die Erträge aus der Vermietung erhöhten sich von TEUR 63.632 auf TEUR 64.879. Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind in den ersten drei Monaten in Höhe von TEUR 7.677 (TEUR 4.811) angefallen. Das EBIT des Bestandssegments belief sich in den ersten drei Monaten auf TEUR 27.883 (TEUR 27.186) und das Ergebnis vor Steuern auf TEUR 5.166 (TEUR 4.303).

Das EBIT und das Ergebnis vor Steuern sind in den ersten drei Monaten durch Sondereffekte belastet gewesen, die insbesondere das Segment Bestand betreffen. Im Vergleich zu den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2016 sind dabei die Personalaufwendungen um insgesamt TEUR 965 gestiegen, da im Zuge der Neuausrichtung der ADLER in Richtung eines integrierten Immobilienkonzerns Aufgaben von Dritteistern abgezogen und von neu geschaffenen oder personell verstärkten Bereichen innerhalb des Konzerns übernommen worden sind. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um insgesamt TEUR 2.266 auf TEUR 7.302 ist im Wesentlichen auf Rechts- und Beratungskosten für die Rückführung von Finanzschulden und den angekündigten Squeeze-out bei der WESTGRUND AG (nachfolgend: WESTGRUND) sowie auf EDV-Kosten für die Implementierung einer konzernweitlichen IT-Systemlandschaft im Zuge der Neuausrichtung zurückzuführen. Im Zusammenhang mit der Rückführung von höherverzinslichen Finanzschulden sind Finanzaufwendungen für Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von TEUR 1.968 angefallen. Die durch die Übertrag der conwert-Anteile bedingte Auflösung der erfolgsneutral gebildeten Rücklagen führte zu Finanzaufwendungen von TEUR 1.589.

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 31. März 2017 wie folgt dar:

<b>ADLER-Konzern In TEUR zum 31.03.2017</b>	<b>Handel</b>	<b>Bestand</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>Konsolidierung</b>	<b>Konzern</b>
Segmentvermögenswerte	300.305	2.845.068	9.831	-24.819	3.130.385
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	298	26	0	0	324
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>300.603</b>	<b>2.845.094</b>	<b>9.831</b>	<b>-24.819</b>	<b>3.130.709</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>161.567</b>	<b>2.087.880</b>	<b>10.239</b>	<b>-24.819</b>	<b>2.234.867</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>5.080</b>	<b>33.855</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.935</b>

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

<b>ADLER-Konzern In TEUR zum 31.12.2016</b>	<b>Handel</b>	<b>Bestand</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>Konsolidierung</b>	<b>Konzern</b>
Segmentvermögenswerte	290.198	3.157.181	7.681	-25.080	3.429.980
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	472	25	0	0	497
<b>Gesamtes Segmentvermögen</b>	<b>290.670</b>	<b>3.157.206</b>	<b>7.681</b>	<b>-25.080</b>	<b>3.430.477</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>160.068</b>	<b>2.374.046</b>	<b>7.223</b>	<b>-25.080</b>	<b>2.516.257</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>96.075</b>	<b>133.154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>229.229</b>

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 2.474.356 (31. Dezember 2016: TEUR 2.441.988). Der Anstieg resultiert mit TEUR 28.500 im Wesentlichen aus dem Erwerb eines Immobilienportfolios mit 693 Wohn- und acht Gewerbeeinheiten in Osterholz-Scharmbeck und Schwanewede mit Wirkung zum 31. März 2017 sowie aus Bewertungsergebnissen in Höhe von TEUR 7.677. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge einschließlich der Umgliederungen nach IFRS 5 mit TEUR 8.494 aus.

### Vorräte

In den Vorräten werden mit TEUR 233.033 (31. Dezember 2016: TEUR 219.523) zur Veräußerung erworbene Immobilien, mit TEUR 4.906 geleistete Anzahlungen (31. Dezember 2016: TEUR 7.486) und mit TEUR 41 (31. Dezember 2016: TEUR 49) sonstige Vorratsbestände ausgewiesen. Der Anstieg der zur Veräußerung erworbenen Vorratsimmobilien ist im Wesentlichen auf den Erwerb von Wohnungen zur Privatisierung durch die ACCENTRO zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge aus Veräußerungen von Vorratsimmobilien der ACCENTRO aus.

### Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 192.021 gegenüber TEUR 123.911 zum Vorjahresende, von denen TEUR 15.655 (TEUR 13.370) verfügbungsbeschränkt sind.

### Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Der Vorstand der ADLER hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2016 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. Aufgrund des Tender Commitment Agreement mit Vonovia wurden die Anteile im Geschäftsjahr 2016 erstmalig als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Im Dezember 2016 hat der ADLER-Konzern im Rahmen des erfolgreichen freiwilligen Übernahmeangebots der Vonovia an die Aktionäre der conwert seinen Anteil von rund 26 Prozent an der conwert eingeliefert und dabei mit Zustimmung der Vonovia die Gegenleistung in bar gewählt. Im Januar 2017 wurde die Gegenleistung aus der Übertragung der Anteile an der conwert im Rahmen des freiwilligen Angebots der Vonovia an die Aktionäre der conwert vereinnahmt.

Die Bewertung der Anteile erfolgte zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Zum 31. Dezember 2016 war der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, welcher sich aus der Gegenleistung im Rahmen des freiwilligen Übernahmeangebots der Vonovia ergab, niedriger als der bisherige Buchwert, sodass eine Wertberichtigung vorzunehmen war.

Im Geschäftsjahr 2017 ergab sich daher, mit Ausnahme der Auflösung der für die Anteile an der conwert erfolgsneutral gebildeten Rücklagen, keine Ergebnisauswirkung aus dem Abgang der Anteile zum Buchwert von TEUR 416.260. Die Auflösung der für die Anteile an der conwert erfolgsneutral gebildeten Rücklagen führte zu einem Aufwand von TEUR 1.589, welcher entsprechend des im Vorjahr erfassten Wertminderungsaufwands im Finanzergebnis ausgewiesen wird.

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von TEUR 18.377 (31. Dezember 2016: TEUR 18.428) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag im Wesentlichen notarielle Kaufverträge vorliegen. Schulden im Zusammenhang mit den veräußerten Immobilien wurden entsprechend als zur Veräußerung gehaltene Schulden ausgewiesen. Aus der Veräußerung der im Vorjahr zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte resultierte keine wesentliche Ergebnisauswirkung, da die Vermögenswerte bereits zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, der dem Verkaufspreis der Immobilien abzüglich der Kosten entsprach.

## Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 31. März 2017 TEUR 47.711 (31. Dezember 2016: TEUR 47.702) und ist eingeteilt in 47.711.028 Stückaktien (31. Dezember 2016: 47.702.374 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie.

Die Kapitalrücklage reduzierte sich durch den Erwerb von Wandelanleihen der ACCENTRO um den Eigenkapitalanteil von TEUR 22.883.

ADLER hat ihre Anteile an der WESTGRUND – ohne Statuswechsel – weiter aufgestockt.

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

## Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

In TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Wandelanleihe 2013/2017	9.077	9.009
Wandelanleihe 2013/2018	4.063	4.036
Pflichtwandelanleihe 2015/2018	1.379	1.594
Wandelanleihe 2016/2021	117.079	116.897
ACCENTRO AG Wandelanleihe 2014/2019	1.194	13.888
<b>Gesamt</b>	<b>132.792</b>	<b>145.424</b>
– davon langfristig	132.111	143.870
– davon kurzfristig	681	1.554

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus der ACCENTRO AG Wandelanleihe 2014/2019 ist im Wesentlichen auf den Erwerb von Anleihen im Nennwert von TEUR 11.858 durch ADLER zurückzuführen.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten wird – soweit zum Bilanzstichtag noch keine Wandlung vorgenommen wurde – die Fremdkapitalkomponente der Wandelanleihen nach Abzug anteiliger Transaktionskosten ausgewiesen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen betreffen die Zinsansprüche der Anleihegläubiger zum Bilanzstichtag.

## Verbindlichkeiten aus Anleihen

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

In TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Anleihe 2013/2018	33.691	35.884
Anleihe 2014/2019	128.009	129.761
Anleihe 2015/2020	346.569	341.747
ACCENTRO AG Anleihe 2013/2018	10.614	10.443
<b>Gesamt</b>	<b>518.883</b>	<b>517.735</b>
– davon langfristig	500.213	509.454
– davon kurzfristig	18.670	8.281

Die ACCENTRO hat die vorzeitige Kündigung der Anleihe 2013/2018 beschlossen. Die vollständige Rückzahlung der Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. erfolgt am 26. Juni 2017 zum Kurs von 101,5 Prozent zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung auf den Nennbetrag aufgelaufener Zinsen. Die Verbindlichkeiten aus der Anleihe werden daher zum Bilanzstichtag als kurzfristig ausgewiesen.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden die Nominalbeträge der Anleihe abzüglich Transaktionskosten ausgewiesen, die nach der Effektivzinsmethode ratierlich aufwandswirksam aufgelöst werden. Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden die Zinsansprüche der Gläubiger aus dieser Anleihe zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

## Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten

Die langfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.248.527 (31. Dezember 2016: TEUR 1.312.502). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahresende ist mit TEUR 29.782 auf Sondertilgungen von höherverzinslichen Schuldscheindarlehen zurückzuführen.

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 120.941 (31. Dezember 2016: TEUR 320.328). Die Verringerung gegenüber dem Vorjahresende beruht im Wesentlichen auf der Rückführung des Kredites zur Finanzierung der Anschaffung der conwert-Anteile (TEUR 199.707 inklusive Zinsen).

## AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

### Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2017	Q1 2016
Nettomieteinnahmen	43.916	42.036
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	22.443	22.435
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	510	1.008
<b>Gesamt</b>	<b>66.869</b>	<b>65.479</b>

### Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2017	Q1 2016
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	30.232	28.928
Instandhaltung	5.615	5.653
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	269	168
<b>Gesamt</b>	<b>36.117</b>	<b>34.749</b>

### Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	Q1 2017	Q1 2016
Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	18.495	18.951
Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties	8.613	2.383
Vermittlungsumsätze	352	299
<b>Gesamt</b>	<b>27.460</b>	<b>21.633</b>

Die Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien betreffen in vollem Umfang Veräußerungen der ACCENTRO (Vorjahr: TEUR 18.470).

## Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2017	Q1 2016
Buchwertabgänge Vorratsimmobilien	13.660	13.339
Buchwertabgänge Investment Properties	8.332	2.109
Kosten der Veräußerung	618	496
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	218	181
<b>Gesamt</b>	<b>22.828</b>	<b>16.125</b>

Die Buchwertabgänge von Vorratsimmobilien betreffen in vollem Umfang Veräußerungen der ACCENTRO (Vorjahr: TEUR 12.864).

## Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beträgt TEUR 7.677 (Vorjahr: TEUR 4.811) und setzt sich aus Erträgen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 7.760 (Vorjahr: TEUR 4.849) sowie aus den Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 38) zusammen.

## Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2017	Q1 2016
Aufwendungen für Bankdarlehen	11.192	14.245
Aufwendungen für Anleihen	8.034	7.822
Aufwendungen für Wandelanleihen	2.225	429
Übriges	3.540	2.711
<b>Gesamt</b>	<b>24.991</b>	<b>25.207</b>

Die übrigen Finanzaufwendungen enthalten mit TEUR 1.968 Vorfälligkeitsentschädigungen für die Rückführungen von höherverzinslichen Finanzschulden und mit TEUR 1.589 die Auflösung der ergebnisneutral gebildeten Rücklagen für die Anteile an der conwert. Diesbezüglich verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte“. Im Vorjahr wurden unter den übrigen Finanzaufwendungen im Wesentlichen Aufwendungen aus Zinsswaps ausgewiesen.

## ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR-VALUE-ANGABEN

Die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2016 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 2016 unverändert. Die Investment Properties sind weiterhin der Fair-Value-Hierarchie-Stufe 3 zugeordnet.

## SONSTIGE ANGABEN

### Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2016 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 2016 nicht wesentlich geändert. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 verwiesen.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Oberste Gerichtshof der Republik Österreich hat im April 2017 die Entscheidungen der österreichischen Übernahmekommission vom 22. November 2016 zur früheren Beteiligung der ADLER an der conwert bestätigt. Die ADLER weist die durch die Übernahmekommission erhobenen Anschuldigungen weiterhin zurück und prüft weitere rechtliche Möglichkeiten.

Die ADLER hat im April 2017 die Aufstockung der EUR 350 Millionen 4,75 Prozent Schuldverschreibung 2015/2020 mit einem Volumen von EUR 150 Millionen und einem Ausgabepreis von 104,4 Prozent (entspricht einer Verzinsung von etwa 2,5 Prozent) erfolgreich platziert. Der Nettoemissionserlös soll im Wesentlichen zur Finanzierung des Erwerbs von Immobilienportfolios, zur Refinanzierung höherverzinslicher Verbindlichkeiten sowie für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet werden.

In diesem Zusammenhang hat die ADLER auch beschlossen, die EUR 130 Millionen 6,00 Prozent Schuldverschreibung 2014/2019 zu kündigen und vorzeitig zum 10. Mai 2017 zu 101,5 Prozent des Nennbetrags der Schuldverschreibungen zurückzuzahlen, zuzüglich der bis zum Rückzahlungstag (ausschließlich) aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen.

Mit der Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionären vorgeschlagen, im Verhältnis 1:10 Gratisaktien auszugeben, um die Aktionäre am erfolgreichen Wachstum der letzten Jahre zu beteiligen.

Weitere 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.“

Berlin, den 15. Mai 2017



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. Potenzielle 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

<b>Aufsichtsrat</b>	
<b>Dr. Dirk Hoffmann</b>	Vorsitzender des Aufsichtsrates
<b>Thomas Katzuba von Urbisch</b>	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
<b>Thilo Schmid</b>	Mitglied des Aufsichtsrates
<b>Vorstand</b>	
<b>Arndt Krienen</b>	Vorsitzender des Vorstands
<b>Sven-Christian Frank</b>	Mitglied des Vorstands
<b>Unternehmensangaben</b>	
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
<b>Anschrift</b>	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Joachimsthaler Straße 34 10719 Berlin Tel.: +49 30 398018 – 10 E-Mail: info@adler-ag.com
<b>Website</b>	www.adler-ag.com
<b>Investor Relations/Public Relations</b>	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
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	EUR 47.711.028 <sup>1)</sup>
<b>Einteilung</b>	47.711.028 <sup>1)</sup> Stückaktien o. N.
<b>Rechnerischer Wert</b>	EUR 1 je Aktie
<b>Stimmrecht</b>	1 Stimme je Aktie
<b>Angaben zur Aktie</b>	WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
<b>Designated Sponsor</b>	ODDO SEYDLER BANK AG HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
<b>Börsenplätze</b>	Xetra, Frankfurt am Main
<b>Indizes</b>	SDAX, CDAX, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, GPR General Index, DIMAX
<b>Geschäftsjahr</b>	Kalenderjahr

<sup>1)</sup> Stand 31.03.2017



---

ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT  
Berlin-Charlottenburg

---

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

[www.adler-ag.com](http://www.adler-ag.com)

---