
Q3 /// Zwischenbericht zum 30. September 2018



/// FINANZ- UND IMMOBILIENKENNZAHLEN

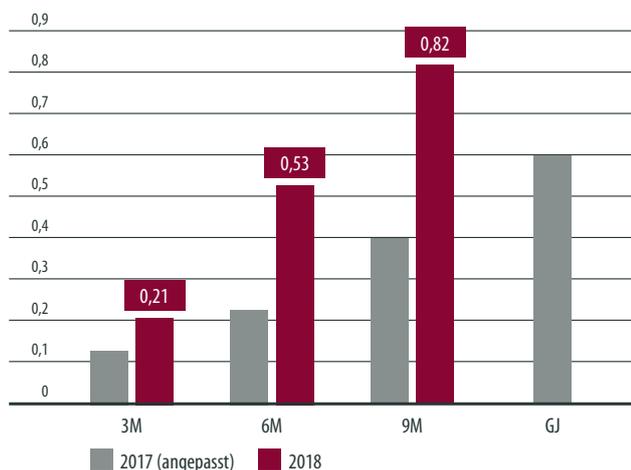
In Mio. EUR		
Gewinn- und Verlustrechnung		
	9M 2018	9M 2017
Nettomieteinnahmen	173,3	124,8 ³⁾
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	151,9	91,0 ³⁾
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4,3	0,6 ³⁾
EBIT	352,8	98,0 ³⁾
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	164,3	11,4 ³⁾
Konzernergebnis	164,6	24,0
FFO I	54,9	27,1
FFO I/Aktie in EUR ¹⁾	0,82	0,40
Bilanz		
	30.09.2018	31.12.2017
Investment Properties	4.996,3	3.018,5
EPRA NAV	1.446,6	1.207,2
EPRA NAV/Aktie in EUR ¹⁾	21,50	17,80
LTV II in % ²⁾	66,3	59,4
Cashflow		
	9M 2018	9M 2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	94,8	0,9
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	94,5	41,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-591,6	321,0
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-591,6	321,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	205,2	-329,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	205,2	-341,2
Mitarbeiter		
	30.09.2018	31.12.2017
Mitarbeiteranzahl	815	555

¹⁾ Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag plus Aktien, die aus der Wandlung der zum Eigenkapital zählenden Pflichtwandelanleihe entstehen

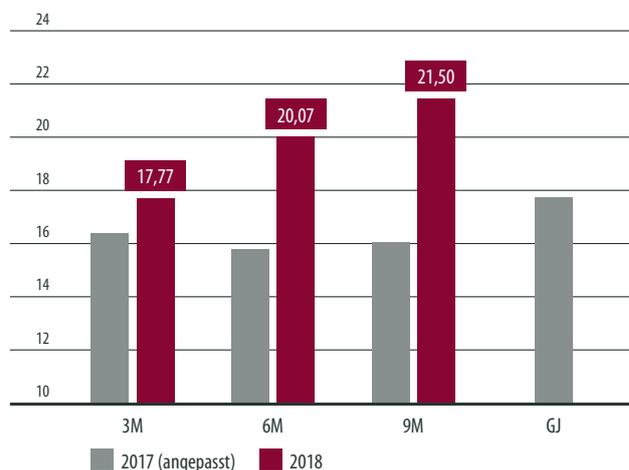
²⁾ Exklusive Wandelanleihen

³⁾ Ausweis angepasst aufgrund der Aufgabe des Geschäftsbereichs Handel, siehe Erläuterungen im Konzernlagebericht (Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage) sowie im Konzernanhang (Grundlagen des Konzernabschlusses)

FFO I/AKTIE in EUR

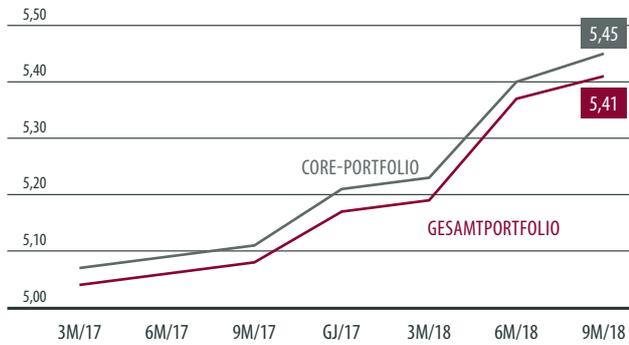


EPRA NAV/AKTIE¹⁾ in EUR

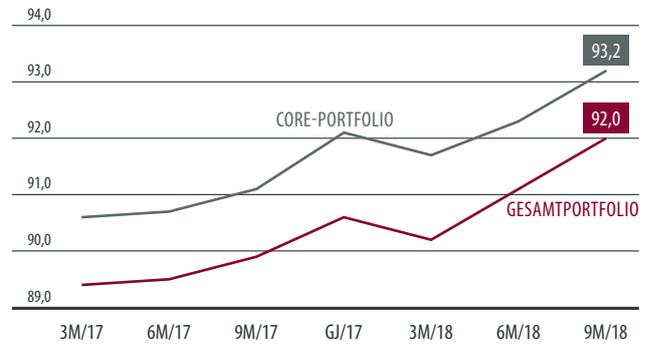


¹⁾ 6M 17 nach Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und Wandlung der 2013/2017 Wandelanleihe

DURCHSCHNITTSMIETE in EUR/qm/Monat

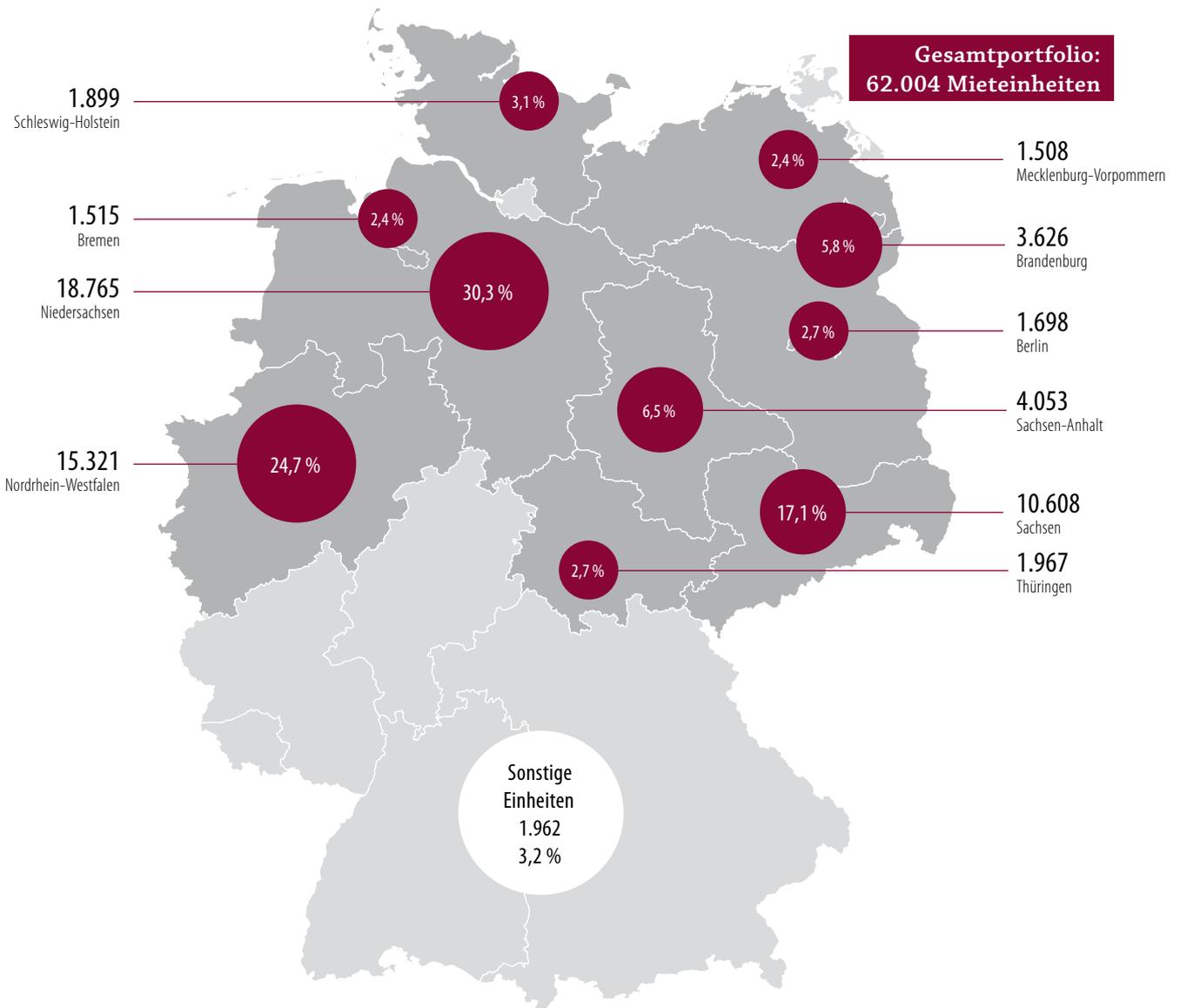


VERMIETUNGSSTAND in %



Mieteneinheiten

Stand 30.09.2018



/// INHALT

BRIEF DES VORSTANDS	5
PORTFOLIO	7
ADLER AM KAPITALMARKT	14
GRUNDLAGEN DES KONZERNS	17
Geschäftsmodell	18
Steuerungssystem	20
Mitarbeiter	21
Forschung und Entwicklung	21
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	23
Wirtschaftsbericht	24
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	24
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	25
Chancen- und Risikobericht	26
Prognosebericht	27
Nachtragsbericht	27
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	28
Ertragslage	29
Vermögenslage	36
Finanzlage	40
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2018	41
Konzernbilanz (IFRS) zum 30. September 2018	42
Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2018	44
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2018	46
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2018	48
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. SEPTEMBER 2018	50
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	73
RECHTLICHER HINWEIS	73
GLOSSAR	74
AUF EINEN BLICK	75

/// BRIEF DES VORSTANDS



TOMAS DE VARGAS MACHUCA
Vorstand (Co-CEO) und Vorsitzender
des Executive Committee



MAXIMILIAN RIENECKER
Vorstand (Co-CEO) und Mitglied im
Executive Committee



SVEN-CHRISTIAN FRANK
Vorstand (COO) und Mitglied im
Executive Committee

Sehr geehrte Damen und Herren,

das dritte Quartal des laufenden Geschäftsjahres war im Wesentlichen von vielen kleinen Schritten, Entscheidungen und Maßnahmen geprägt, die in einem Unternehmen dazu beitragen, Strukturen zu verbessern, Prozesse zu glätten oder Projekte voranzutreiben. Das hat sich bereits in den operativen Kennzahlen der ersten neun Monate sichtbar niedergeschlagen.

Der Fokus der täglichen Arbeit lag darauf, den Vermietungsstand zu erhöhen, Mietsteigerungspotenziale zu nutzen, die Kommunikation mit den Mietern zu verbessern, ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen und so auch die Fluktuation zu verringern. Dem dient unter anderem die Einrichtung einer zentralen Servicenummer, die mittlerweile unternehmensweit verfügbar ist, genauso wie die Einrichtung einer eigenständigen Website für die ADLER Wohnen Service GmbH, über die vakante Wohnungen in Zukunft auch direkt vermarktet werden können. Zudem arbeiten wir an einem digital gestützten Operations Center, das es erlauben soll, über alle eingerichteten Kommunikationskanäle einschließlich der Mieter-App den Bedürfnissen der Mieter schneller, besser und zielgerichtet gerecht zu werden.

Unsere Ausbaupläne in Göttingen und Wolfsburg, die eine Aufstockung der Gebäude um ein Stockwerk vorsehen, sind auf gutem Weg. Um vor allem Mietern mit niedrigem Einkommen Sicherheit zu geben, dass sie sich die Mieten auch nach der Modernisierung noch leisten können, haben wir uns in Göttingen dem dortigen „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ angeschlossen. Hier arbeiten unterschiedliche Unternehmen aus der Immobilienbranche, der Mieterverein Göttingen, die Stadt Göttingen und auch das Studentenwerk Göttingen eng zusammen. Dieses Bündnis hat seine Ziele schriftlich formuliert. Dazu gehört auch, dass bei Neubauten 30 Prozent der Wohnungen zu vorab bestimmten, erschwinglichen Mieten Personen unterer Einkommensgruppen angeboten werden sollen. Wir erwarten, dass derartige Selbstverpflichtungen die Akzeptanz von Neubaumaßnahmen in Göttingen nachhaltig erhöhen.

Die Arbeiten an unserem Projekt Wasserstadt Mitte in Berlin gehen planmäßig voran. Im September wurde in Anwesenheit des Regierenden Bürgermeisters der Stadt Berlin das Richtfest für dieses rund 750 neue Wohnungen umfassende Projekt gefeiert. ADLER investiert auch weiterhin selektiv in dieses Geschäftsfeld. So zum Beispiel mit dem Erwerb eines Grundstücks in der Nähe des Flughafens Schönefeld, der gemäß augenblicklicher Planung 2020 zum Hauptstadt-Flughafen Berlin Brandenburg erweitert wird. Das Areal bietet Platz für mehr als 500 Wohnungen in einer attraktiven Lage am Stadtrand von Berlin.

Dass wir unsere Non-Core-Immobilien in einer Partnerschaft vermarkten wollen, hatten wir bereits früher mitgeteilt. Mittlerweile sind die Konditionen und Strukturen im Rahmen eines Vorvertrags im Detail festgelegt. Zudem sind verbindliche Zusagen von Banken zur Finanzierung eingeholt worden. Damit sind alle wesentlichen Voraussetzungen für die formelle Gründung des geplanten Joint Ventures im Verlauf des vierten Quartals 2018 gegeben.



CARSTEN WOLFF
*Leiter Rechnungswesen und Finanzen
und Mitglied im Executive Committee*



FLORIAN SITTA
*Leiter Recht und Mitglied im
Executive Committee*



PEER HOFFMANN
*Leiter Finanzierungen und Mitglied
im Executive Committee*

Nach Abschluss des dritten Quartals lässt sich mit hoher Verlässlichkeit abschätzen, dass ADLER die selbst gesetzten wirtschaftlichen Ziele für das Jahr 2018 nicht nur erreichen, sondern teilweise auch übertreffen wird. Deshalb haben wir unsere Guidance für das gesamte Geschäftsjahr 2018 in zwei Punkten angehoben. So werden die Nettomieteinnahmen um mehr als 25 Prozent auf voraussichtlich rund EUR 230 Millionen steigen und damit mindestens um EUR 10 Millionen höher ausfallen als ursprünglich prognostiziert. Die FFO I werden voraussichtlich einen Wert zwischen EUR 73 und 75 Millionen erreichen und damit den bereits im Jahresverlauf nach oben angepassten Zielkorridor von EUR 68 bis 73 Millionen übertreffen. Prozentual gesehen, entspricht das einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von mehr als 80 Prozent.

Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals (WACD) liegt bereits unter dem ursprünglich erwarteten Zielwert von 2,4 Prozent. Der LTV hat sich im dritten Quartal 2018 verbessert und wir halten in Abhängigkeit von den laufenden Veräußerungsabsichten an unseren Planungen fest, unser Ziel von ca. 55 Prozent um das Jahresende zu erreichen.

Sie als Aktionäre der ADLER Real Estate AG haben im Jahresverlauf 2018 eine vergleichsweise hohe Volatilität erlebt. Dennoch hat die Aktie in den ersten neun Monaten rund 15 Prozent an Wert gewonnen und sich damit deutlich besser entwickelt als andere Immobilienwerte. Mittlerweile hat im Zusammenhang mit der Diskussion über Leitzinserhöhungen an den Aktienmärkten eine gewisse Verunsicherung eingesetzt, die Aktienkurse ganz generell und Immobilienaktien insbesondere in Mitleidenschaft gezogen hat. Umso wichtiger ist es für uns daher, dass wir auf eine sehr erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens in den ersten neun Monaten zurückblicken können und einen stabilen und voraussehbaren Kurs verfolgen, der sich an dem Ziel einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes orientiert. Das macht uns zuversichtlich, dass sich unser Unternehmen, die ADLER Real Estate AG, auch weiterhin operativ und finanziell verbessert und dass davon auch der Aktienkurs profitieren wird.

Mit freundlichen Grüßen


Tomas de Vargas Machuca
Co-CEO


Maximilian Rienecker
Co-CEO


Sven-Christian Frank
COO

/// Portfolio

/// ADLER am Kapitalmarkt

MICHAELA LANGE

ist als Property-Managerin für die ADLER Wohnen Service GmbH in der Niederlassung Chemnitz tätig. Dort kümmert sie sich um alle Anliegen der von ihr betreuten Mieter. Ihnen steht sie im Rahmen der Sprechstunden persönlich zur Verfügung, geht ihren Beschwerden nach oder beauftragt und kontrolliert Kleinreparaturen. Das alles erfolgt in enger Kooperation mit anderen Bereichen wie etwa dem Asset-Management, der ADLER Gebäude Service oder der ADLER Energie Service.



/// PORTFOLIO

Die ADLER Real Estate AG verfolgt nach Veräußerung der Handelsaktivitäten Ende 2017 nur noch ein Geschäftsziel: die Vermietung von auf Dauer gehaltenen Immobilien, die entweder in fertigem Zustand erworben worden sind oder im Rahmen einer eigenen Projektentwicklung erst gebaut werden. Nach Erwerb von fast 70 Prozent der Anteile an der BCP ist dieses Portfolio erheblich größer geworden. Die regionalen Schwerpunkte haben sich zum Teil geändert, die grundlegende Ausrichtung auf das Marktsegment des bezahlbaren Wohnraums hingegen nicht. Der Erwerb hat zudem die operativen Kennzahlen verbessert. BCP hält außerdem ein Portfolio von reinen Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von rund 300.000 Quadratmetern. Sie sind in den folgenden Übersichten nicht berücksichtigt. ADLER versteht sich im Wesentlichen als Anbieter von Mietwohnungen. Die reinen Gewerbeimmobilien der BCP sollen daher veräußert werden.

DAS BESTANDSPORTFOLIO

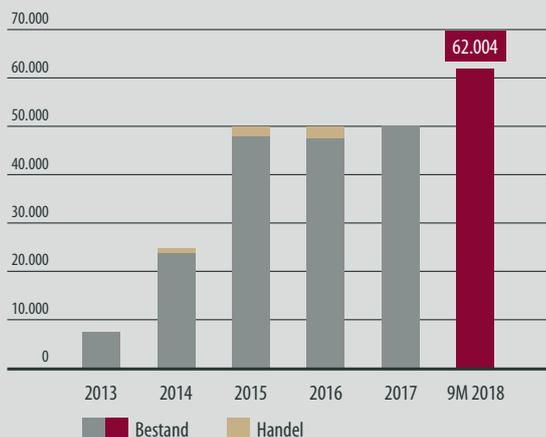
Portfolio stark ausgeweitet

Ende des dritten Quartals 2018 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 62.004 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,8 Millionen Quadratmetern. Das waren 23,3 Prozent mehr als zu Jahresbeginn. Der Zuwachs resultiert überwiegend aus der Übernahme der Mehrheitsanteile an der BCP. Zusätzlich hat ADLER im zweiten Quartal ein kleines Portfolio in Emden mit insgesamt 127 Einheiten erworben. Aus dem bestehenden Bestand wurden in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 473 Mieteinheiten im Zuge der Portfoliobereinigung veräußert.

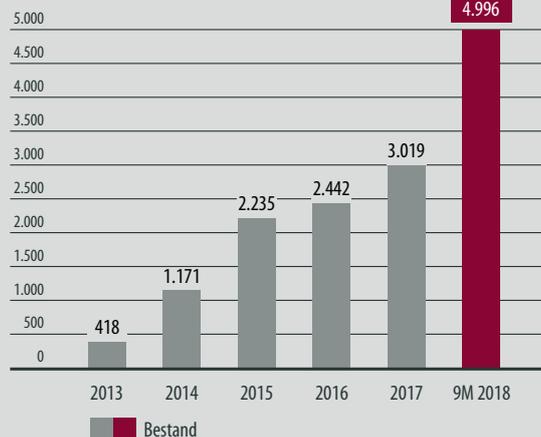
In der Bilanz werden die zur dauerhaften Vermietung gehaltenen Immobilien in der Position „Investment Properties“ zum aktuellen Marktwert ausgewiesen. Immobilien, die zum Verkauf stehen, finden sich in der Position „Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte“.

In den für Wohnzwecke gehaltenen Immobilien sind indes auch Gewerbeeinheiten enthalten. Dabei handelt es sich ausschließlich um Ladenlokale oder Büroeinheiten, wie sie häufig in innerstädtischen Wohnimmobilien zu finden sind. Sie machten am Ende des Neunmonatszeitraums mit 1.148 Einheiten 1,9 Prozent der zur dauerhaften Vermietung gehaltenen Immobilien aus. Von dieser Art Gewerbeimmobilien hat die BCP 141 Einheiten mit eingebracht. Entsprechend hat sich der Anteil an den gesamten Mieteinheiten im Verlauf des Jahres nur geringfügig geändert.

PORTFOLIO in Einheiten



MARKTWERT INVESTMENT PROPERTIES in Mio. EUR



Portfolio-Veränderungen	30.09.2018			31.12.2017
		Abgang	Zugang	
Mieteinheiten im Bestand	62.004	473	12.172	50.305
– davon Wohneinheiten	60.856	393	11.993	49.256
– davon Gewerbeeinheiten	1.148	80	179	1.049

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 3.896 Mieteinheiten, das entspricht 6,4 Prozent des vorhandenen Portfolios. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Immobilien, die ADLER auch schon vor Erwerb der BCP besaß. Den Vergleich der wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten dieses als „Non-Core“ bezeichneten Bestands zum Kernbestand (Core-Immobilien) zeigt die folgende Tabelle.

Core- und Non-Core-Portfolio	Gesamt	Kernbestand	Portfolio zum Verkauf
Mieteinheiten	62.004	58.108	3.896
Ø Miete/qm/Monat in EUR	5,41	5,45	4,83
Vermietungsstand in %	92,0	93,2	76,8

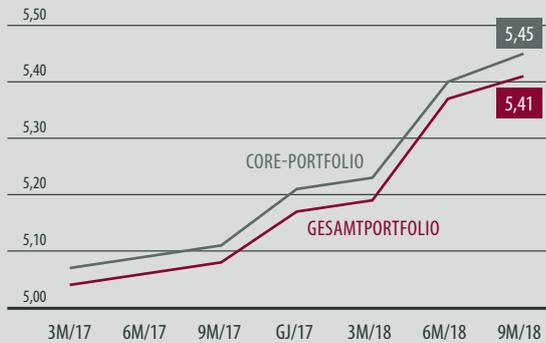
Im April 2018 hat ADLER mit der Benson Elliot Capital Management LLP die Gründung eines Joint Ventures vereinbart, das sich ausschließlich um die Veräußerung von Non-Core-Vermögenswerten von ADLER kümmern soll. Nach Gründung, die voraussichtlich im Verlauf des vierten Quartals 2018 erfolgen soll, wird ADLER rund zwei Drittel der Non-Core-Mieteinheiten mit einem Wert von rund EUR 115 Millionen in das Joint Venture einbringen, was einer Prämie auf den Buchwert von etwa fünf Prozent entspricht. Dadurch wird der Wert des verbleibenden Non-Core-Portfolios in Zukunft auf etwa EUR 60 Millionen deutlich verringert.

Operative Leistungsdaten weiter verbessert

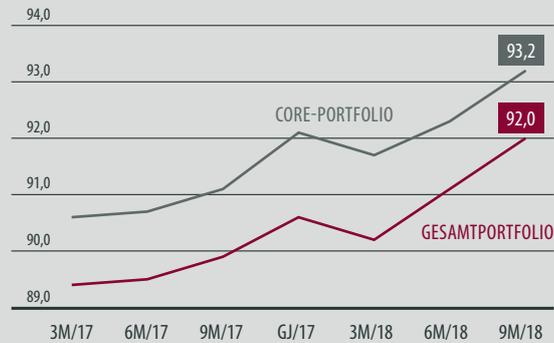
In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres konnten die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums für den Gesamtbestand durchschnittlich bei EUR 5,41 und damit um EUR 0,33 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes (9M 2017: EUR 5,08 ohne BCP). Ohne BCP hätte ADLER zum Ende des dritten Quartals eine Durchschnittsmiete in Höhe von EUR 5,25 ausgewiesen. BCP allein erreichte zum Ende des dritten Quartals eine im Vergleich zu ADLER höhere Durchschnittsmiete von EUR 6,09. Im Kernbestand, der die Immobilien der BCP miteinschließt und sich aus dem Gesamtbestand abzüglich derjenigen Immobilien ergibt, die im Rahmen der laufenden Portfolioüberprüfungen veräußert werden sollen, machte die kontrahierte Miete/Monat/Quadratmeter zum Ende des dritten Quartals 2018 durchschnittlich EUR 5,45 aus. Das waren EUR 0,34 mehr als ein Jahr zuvor (9M 2017: EUR 5,11 ohne BCP).

Im Gesamtportfolio einschließlich der BCP lag der Vermietungsstand am Ende des dritten Quartals 2018 mit 92,0 Prozent ebenfalls höher als ein Jahr zuvor (89,9 Prozent). Der Vermietungsstand im Kernbestand erreichte zum Berichtszeitpunkt 2018 93,2 Prozent. Das entspricht einer Verbesserung von 2,1 Prozentpunkten gegenüber dem Stand ein Jahr zuvor (91,1 Prozent). Auch hier geht ein Teil der Steigerung auf die Akquisition der BCP zurück. ADLER in seiner früheren Struktur wies am Ende des dritten Quartals einen Vermietungsstand von 91,4 Prozent auf, BCP von 94,6 Prozent.

DURCHSCHNITTSMIETE in EUR/qm/Monat



VERMIETUNGSSTAND in %



Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen für den Kernbestand im Sinne einer Like-for-like-Betrachtung, also ausschließlich für die Bestände, die sowohl in den ersten neun Monaten 2017 als auch in den ersten neun Monaten 2018 zum Portfolio gehörten. Entsprechend enthält dieser Vergleich keine Immobilien der BCP.

Bestandsimmobilien (Kernbestand)

Like-for-like (9M 2018 zu 9M 2017)	Wohnen und Gewerbe	Veränderung	Wohnen	Veränderung	Gewerbe	Veränderung
Einheiten	42.362		41.697		665	
Ø Miete EUR/qm/Monat	5,29	0,18	5,24	0,19	6,79	-0,02
Vermietungsstand in %	92,3	0,56 PP	92,6	0,58 PP	83,2	-0,13 PP

Marktwerte in den ersten neun Monaten gestiegen

Der nach IFRS berechnete Marktwert des Portfolios machte am Ende der ersten neun Monate 2018 EUR 4.996,3 Millionen aus. Das waren EUR 1.977,8 Millionen mehr als am Ende des letzten Jahres (EUR 3.018,5 Millionen). Von diesem Zuwachs gehen EUR 1.616,6 Millionen auf die Erstkonsolidierung der BCP zurück, EUR 261,7 Millionen auf die Marktbewertungen der Bestandsimmobilien und EUR 24,2 Millionen auf neu erworbene Immobilien und Grundstücke.

Schwerpunkte in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen

ADLER beschränkt sich in seinen Geschäftsaktivitäten auf Deutschland und hält den größten Teil seiner Immobilien im Norden und im Westen der Bundesrepublik. Daran hat sich grundsätzlich auch nichts durch die Übernahme der BCP geändert. Allerdings haben sich die länderspezifischen Schwerpunkte verschoben. Nach Konsolidierung der BCP befinden sich 30,3 Prozent der ADLER-Immobilien in Niedersachsen und 24,7 Prozent in Nordrhein-Westfalen. In den östlichen Landesteilen Deutschlands hält ADLER knapp 40 Prozent seines Immobilienbestands mit Schwerpunkt in Sachsen (17,1 Prozent), Brandenburg (6,5 Prozent) und Sachsen-Anhalt (5,8 Prozent).

Mit der BCP hat ADLER Immobilien erworben, die sich in attraktiven, auch teilweise innerstädtischen Lagen befinden. Dennoch hält ADLER auch nach Übernahme der BCP Immobilien überwiegend in Randlagen von Ballungsräumen. Besonders deutlich wird das in Nordrhein-Westfalen, wo sich praktisch alle Immobilien im Ruhrgebiet befinden, der unverändert größten Industrieregion Deutschlands. In Niedersachsen konzentrie-

ren sich die Bestände im Wesentlichen auf Hannover und den Großraum Wolfsburg/Braunschweig/Helmstedt, eine traditionell starke Wirtschaftsregion, sowie auf das Einzugsgebiet von Bremen und auf Wilhelmshaven, eine Region, die vom Wachstum des 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 nach den umfangreichen Investitionen in die Infrastruktur im Verlauf der letzten 20 Jahre wieder Wachstum zu verzeichnen haben.

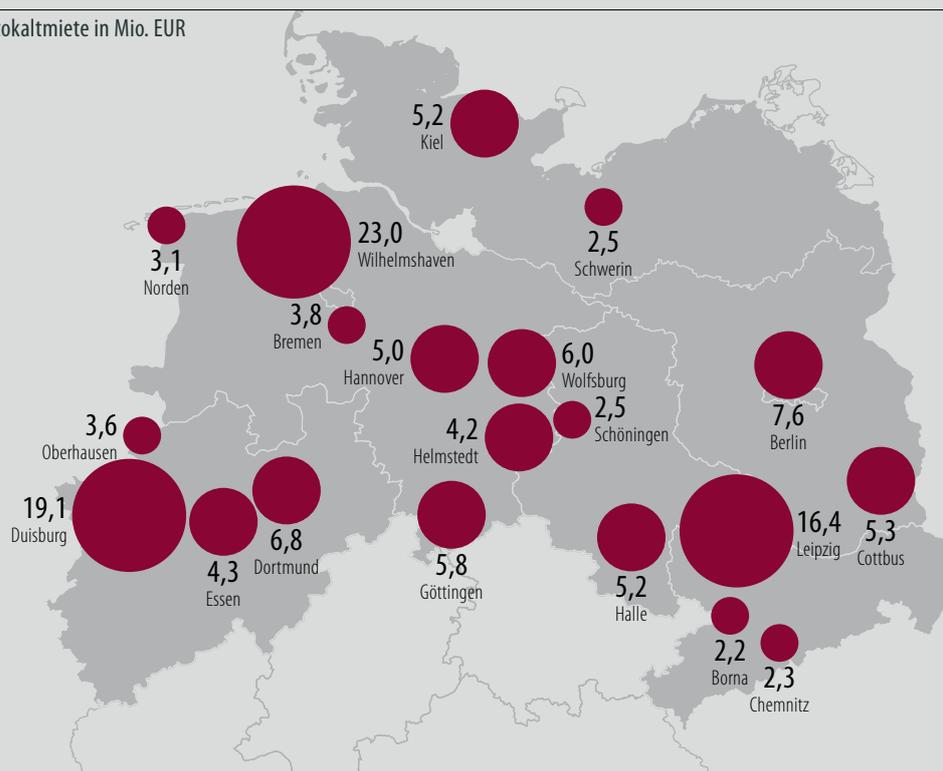
Immobilienbestände am Rande von Ballungsgebieten zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände aus, aber auch durch eine höhere Mietrendite als Immobilien in zentralen oder A-Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in den begehrten 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 rund 60 Prozent der Mieteinnahmen

Die beschriebene Ausrichtung der Konzentration auf Metropolregionen führt auch dazu, dass die Immobilien, die in den 20 für ADLER wichtigsten Städten liegen, nahezu 60 Prozent der gesamten Mieteinnahmen erzielen. Nach Übernahme der BCP haben sich in der Liste der wichtigsten Standorte einige Änderungen ergeben, da BCP vergleichsweise große Bestände etwa in Leipzig, Dortmund oder Hannover eingebracht hat. Unverändert ist Wilhelmshaven der bedeutendste Standort im Konzern mit 6.898 Mieteinheiten und einer Jahresnettokaltmiete von EUR 23,0 Millionen. Nach Mieteinheiten gemessen, folgen Duisburg mit 4.925 Einheiten und einer Jahresnettokaltmiete von EUR 19,1 Millionen und Leipzig mit 4.742 Einheiten und jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von EUR 16,4 Millionen. Danach kommen Cottbus, Halle und Dortmund. 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.

Top 20 Standorte

Jahresnettokaltmiete in Mio. EUR



Ort	Einheiten	davon Einheiten ADLER	davon Einheiten BCP	Fläche (qm)	Jahres- netto- kaltmiete (Mio. EUR)	Durch- schnitts- miete (EUR/ qm/Monat)	Vermie- tungsstand (%)
Wilhelmshaven	6.898	6.898	0	406.929	23,0	5,05	93,4
Duisburg	4.925	4.281	644	305.003	19,1	5,40	96,6
Leipzig	4.742	1.166	3.576	254.174	16,4	5,66	94,7
Cottbus	1.868	1.868	0	110.045	5,3	4,68	85,6
Halle (Saale)	1.857	1.719	139	105.895	5,2	4,79	85,4
Dortmund	1.770	776	994	102.251	6,8	5,65	97,6
Berlin	1.698	1.698	0	111.576	7,6	5,82	97,0
Göttingen	1.377	1.139	238	85.239	5,8	5,90	95,6
Wolfsburg	1.300	1.300	0	87.539	6,0	6,09	93,9
Helmstedt	1.219	1.219	0	70.703	4,2	5,19	95,9
Hannover	1.119	281	838	63.146	5,0	6,91	95,0
Essen	1.036	409	627	65.650	4,3	5,65	97,4
Kiel	967	56	911	66.588	5,2	6,59	98,1
Borna	900	900	0	50.189	2,2	4,61	79,2
Bremen	873	128	745	53.645	3,8	6,13	95,9
Chemnitz	850	850	0	52.983	2,3	4,71	80,3
Schöningen	846	846	0	50.192	2,5	5,07	80,3
Oberhausen	819	341	478	62.642	3,6	4,94	97,4
Schwerin	816	816	0	48.021	2,5	4,74	91,1
Norden	794	794	0	50.230	3,1	5,28	98,9
Top 20¹⁾	36.674	27.484	9.190	2.202.640	133,7	5,42	93,3
Gesamt	62.004	50.064	11.940	3.832.274	228,1	5,41	92,0

¹⁾ Angaben nur Core-Portfolio

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. Daran hat sich auch nach der Übernahme der BCP nichts geändert, da auch die BCP ein Portfolio mit ähnlich großen Wohnungen besitzt. Das Angebot wird dem seit geraumer Zeit anhaltenden Trend gerecht, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte in Deutschland 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 Wohn-einheiten	In % des Gesamtbestands	Miete/qm/ Monat in EUR
< 45 qm	9.323	15,4	6,31
≥ 45 und < 60 qm	20.770	34,2	5,33
≥ 60 und < 75 qm	20.809	34,2	5,32
≥ 75 und < 90 qm	7.794	12,8	5,25
> 90 qm	2.160	3,5	5,08
Gesamt	60.856	100,0	5,39

Kundenorientierung durch eigenes Property- und Facility-Management

ADLER hat sich zum Ziel gesetzt, den Mietern alle wesentlichen wohnungsnahen Dienstleistungen selbst anzubieten und nicht mehr durch externe Dienstleister. Für einen möglichst direkten Kontakt zu den Mietern hat ADLER daher das konzernneigene Property-Management unter dem Dach der 2016 neu gegründeten Gesellschaft ADLER Wohnen Service GmbH zusammengefasst. Diese Gesellschaft hat mittlerweile die Verwaltung aller Konzernimmobilien übernommen. Nach Übernahme der BCP gilt es allerdings, die in beiden bisher unabhängigen Konzernen vorhandenen Strukturen zu koordinieren und anzupassen.

Ähnliches gilt für das Facility-Management, also für die Handwerks- und Hausmeistertätigkeiten an und in den Immobilien. Auch hier bewerkstelligt ADLER mittlerweile den überwiegenden Teil der Aktivitäten mit eigenen Ressourcen. Zu diesem Zweck hat die ADLER Gebäude Service GmbH ebenfalls eine Regionalstruktur aufgebaut, die mit der des Property-Managements weitgehend korrespondiert.

Zu Beginn des Jahres 2018 ist zudem die ADLER Energie Service GmbH erstmals operativ tätig geworden. Dieser Gesellschaft obliegt das gesamte Energiemanagement im ADLER-Konzern. Das schließt die Beschaffung von Wärme und Energie genauso ein wie die Verantwortung für sämtliche Heizungsanlagen im Konzern. Auch im Facility- und Energiemanagement gilt, dass nach Übernahme der BCP die Strukturen der beiden bisher unabhängigen Konzerne neu austariert werden müssen.

ADLER erwartet, dass die Weiterentwicklung zu einem integrierten Immobilienkonzern die Mieterzufriedenheit steigern und die Fluktuationsrate absenken wird. Dazu beitragen soll auch die Verbesserung der Kommunikation mit den Mietern, etwa durch die ADLER-Mieter-App, durch eine zentrale Rufnummer, die Eröffnung von zusätzlichen Mieterbüros oder die Einführung eines Nachbarschaftsconcierge, wie zum Beispiel in Wilhelmshaven geschehen.

Zweites Programm zum Abbau von Leerstand weitgehend umgesetzt

2017 hatte ADLER ein erstes Programm zum Abbau von Leerstand aufgesetzt und insgesamt 1.300 Wohnungen renoviert. 2018 folgte eine zweite Tranche, für die Investitionsmittel von EUR 12 Millionen zur Renovierung von rund 1.000 Wohnungen zur Verfügung gestellt wurden. Zum Berichtszeitpunkt war dieses Programm weitgehend umgesetzt.

/// ADLER AM KAPITALMARKT

ADLER-Aktie entwickelt sich besser als der Gesamtmarkt

Der deutsche Aktienmarkt war in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 leicht rückläufig. Der DAX hatte zum Ende des Berichtszeitraums gegenüber dem Jahresbeginn rund fünf Prozent verloren. Der SDAX rutschte nach einem überwiegend leichten Plus im Jahresverlauf auf das Ausgangsniveau ab. Immobilienaktien entwickelten sich dank eines recht guten dritten Quartals deutlich positiver. Der Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, lag Ende September fast zehn Prozent höher als zu Jahresbeginn.

In diesem Umfeld gehörte die ADLER-Aktie zu den Gewinnern des Aktienmarktes. Sie wurde zu Jahresbeginn mit EUR 13,22 bewertet, stieg im August auf EUR 16 an und lag Ende September bei EUR 15,20. Gegenüber dem Stand vom Jahresanfang entspricht das einer Steigerung von fast 15 Prozent.

Aktienbestand durch Wandlung bestehender Wandelschuldverschreibungen leicht erhöht

Das Volumen der ausstehenden Aktien ist in den ersten neun Monaten 2018 geringfügig durch Wandlung bestehender Wandelschuldverschreibungen gestiegen. Ende 2017 betrug die Anzahl ausstehender Aktien 57.547.740 Stück, am Ende des Berichtszeitraums, also Ende September 2018, lag sie mit 58.170.248 um 622.508 Stück höher.

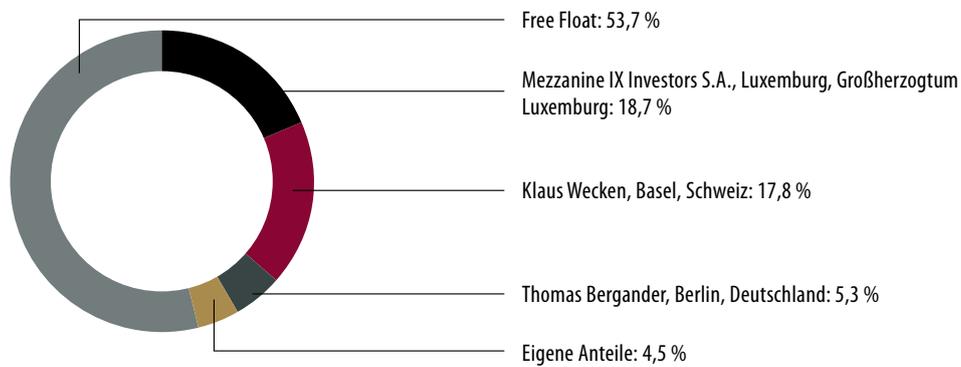
ENTWICKLUNG DES DAX, SDAX, DIMAX UND DER ADLER-AKTIE 2018, 1. JANUAR 2018 = 100



Im Rahmen eines mehrstufigen Aktienrückkaufprogramms, das im Juni 2017 begonnen und dessen letzte Tranche im März 2018 abgewickelt wurde, hat ADLER insgesamt 2.583.232 Aktien, entsprechend 4,4 Prozent der ausstehenden Aktien zum Ende des Berichtszeitraums, zu einem Gesamtpreis von EUR 34,1 Millionen erworben. ADLER hat die Programme initiiert, weil die Aktie weit unter ihrem inneren Wert (NAV je Aktie) gehandelt wird und in dieser Differenz ein hohes Wertsteigerungspotenzial liegt. Im Ausmaß der erworbenen Aktien können Stimmrechte nicht ausgeübt werden.

Die Aktionärsstruktur hat sich seit der letzten Berichterstattung zum ersten Halbjahr 2018 nicht geändert. Gemäß den Mitteilungen, die ADLER von Aktionären bei entsprechender Schwellenberührung erhalten hat, stellte sich die Aktionärsstruktur am 30. September 2018 wie folgt dar:

AKTIONÄRSSTRUKTUR AM 30. SEPTEMBER 2018





Wohnungsabnahmen gehören ebenfalls zum Einsatzspektrum von Michaela Lange. Sie folgen einem standardisierten Prozess. Im Wesentlichen wird der vertragsgemäße Zustand der Mietsache bei Übergabe geprüft und protokollarisch festgehalten. Wichtig ist hierbei unter anderem die korrekte Erfassung von Zählerständen und die Übergabe aller Schlüssel.

/// Grundlagen des Konzerns



/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL

Das Geschäftsmodell der ADLER Real Estate AG bestand bis zum vierten Quartal 2017 aus zwei Bereichen, der Bestandshaltung (Investment Properties) und dem Handel mit Immobilien (Vorratsimmobilien). Entsprechend war auch die Segmentberichterstattung der Quartalsberichte aufgebaut. Ende November 2017 hat ADLER den überwiegenden Teil seiner Anteile an der für das Handelsgeschäft zuständigen Gesellschaft ACCENTRO Real Estate AG verkauft und damit seine Handelsaktivitäten aufgegeben. ADLER konzentriert sich also allein auf die Bestandshaltung und hat damit sein Geschäftsmodell entsprechend vereinfacht. Das hat Auswirkungen auf die Segmentberichterstattung, die seitdem nur noch den fortgeführten Geschäftsbereich darstellt. Der aufgegebene Geschäftsbereich Handel wird nicht mehr ausgewiesen. Die Vorjahresvergleichszahlen für die Ergebnisgrößen wurden entsprechend angepasst.

Im fortgeführten Geschäftsbereich sind alle Portfolios enthalten, die im Segment Bestand zusammengefasst sind und aus deren Vermietung die ADLER Real Estate AG dauerhafte Mieteinnahmen erzielen will. In den Mieteinnahmen und den mit dem Vermietungsgeschäft verbundenen Aufwendungen spiegeln sich die Aktivitäten des konzerneigenen, zentralen Asset-Managements wider, das die im Bestand gehaltenen Wohneinheiten technisch und kaufmännisch verwaltet. In diesem Segment sind zudem die wirtschaftlichen Aktivitäten des Property- und Facility-Managements enthalten, das ADLER mittlerweile selbst über die konzern-eigenen Gesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH und ADLER Gebäude Service GmbH betreibt.

Für die am 2. April mehrheitlich erworbene Brack Capital Properties N.V. ist ein eigenes Segment geschaffen worden, das die wirtschaftliche Entwicklung dieses Unternehmens in vergleichbarer Weise nachzeichnet, da die BCP bisher eigenständig überwacht und gesteuert wird.

Im Zentrum des Geschäftsmodells der ADLER Real Estate AG stehen seit Ende 2017 alle Aktivitäten rund um die Bewirtschaftung von Immobilien, 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 – zuletzt durch die Akquisition der BCP – aufgebaut worden. Er wird im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements regelmäßig überprüft, ertrags- und wertorientiert angepasst und mit dem Ziel weiterentwickelt, die Mieteinnahmen zu erhöhen, den Leerstand abzubauen

und die Kostenstruktur zu verbessern. Die Immobilien werden regelmäßig von unabhängigen Gutachtern bewertet. Mit einem Bestand von etwas mehr als 62.000 Einheiten gehört ADLER zu den fünf größten deutschen Wohnungsunternehmen mit Börsennotierung.

Mit Akquisition der BCP sind auch in einem signifikanten Umfang reine Gewerbeimmobilien erworben worden. Da ADLER sich im Wesentlichen als Anbieter von Mietwohnungen versteht, sollen für diese Immobilien möglichst bald andere Verwendungen gefunden werden.

ADLER beabsichtigt, den Bestand an Wohnimmobilien in Zukunft weiter durch Zukäufe von Unternehmensanteilen oder Einzelportfolios auszuweiten. Dabei investiert ADLER 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 sogenannte A-Lagen mittelgroßer Städte oder A-Städte wie etwa Berlin oder Leipzig, um an den Wertsteigerungen in solchen Märkten teilzuhaben. Die Akquisition der BCP war auch ein Schritt in diese Richtung.

Akquisitionen erscheinen ADLER in jedem Fall nur dann sinnvoll, wenn die Immobilien bereits unmittelbar nach Erwerb einen positiven Cashflow abzuwerfen versprechen. Da es in den letzten beiden Jahren zunehmend schwieriger geworden ist, Portfolios am Markt zu attraktiven Preisen zu erwerben, wird ADLER – in Ergänzung seiner unverändert weiter bestehenden Grundausrichtung – den Bestand in Zukunft auch durch Projektentwicklungen, Bestandsverdichtungen oder Dachausbau bestehender Bestände erweitern. Einige derartige Projekte sind zudem mit der BCP erworben worden. Projektentwicklungen werden aber auch in Zukunft keinen so großen Teil der Bilanzsumme ausmachen, dass sich daraus ein Hindernis auf dem Weg zur Verbesserung des Ratings bis hin zu einem Investment Grade ergeben würde.

Die Wohnungen im Bestand von ADLER sind im Durchschnitt etwa 60 Quadratmeter groß und haben zwei oder drei Wohnräume. Daran hat auch die Akquisition der BCP nichts Wesentliches geändert. Die Durchschnittsmiete im Gesamtportfolio (Core und Non-Core) pro Quadratmeter liegt zum Ende des aktuellen Berichtszeitraums bei EUR 5.42 im Monat. ADLER ist damit in einem Marktsegment tätig, das sich überwiegend an Menschen mit mittlerem bis niedrigem 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 Asylbewerber nach Deutschland. Gleichzeitig bleibt das Angebot an Neubauten in diesem Segment trotz der insgesamt wieder ansteigenden Bautätigkeit weiterhin gering, weil Neubauten sich meist nur im höherpreisigen Mietsegment rechnen. Die Baukosten liegen – insbesondere in B-Lagen – unverändert deutlich über den Marktwerten von Immobilien, die für bezahlbares Wohnen geeignet sind.

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).

Ziele und Strategien

Die Entscheidungen der ADLER sind auf nachhaltiges Wachstum ausgerichtet und damit darauf, 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. Ein eigener Bericht nach Vorgaben der EPRA ist Teil des jährlichen Geschäftsberichts.

Der Wert des 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 und die Kostenstruktur zu optimieren. Wertänderungen können sich zudem durch Erweiterung des Bestandsportfolios nach Zukauf von Einzelportfolios oder Unternehmensanteilen ergeben oder durch die Veräußerung von Teilen des Portfolios im Rahmen der Identifizierung sogenannter Non-Core-Immobilien, also der regelmäßigen Maßnahmen zur Portfolio-Optimierung.

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 kann steigen, wenn Leistungen externer Dienstleister gebündelt oder Aufgaben innerhalb des Konzerns zusammengelegt werden oder der Einkauf zentralisiert wird. Synergieeffekte dieser Art werden auch von der Akquisition der BCP erwartet.

Bei der Optimierung des Immobilienportfolios 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 Asset-Management ergreift Maßnahmen, um Leerstände zu reduzieren, Mietsteigerungspotenziale zu nutzen und die Vermietbarkeit zu erhalten oder zu verbessern – etwa 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 leer stehender Wohneinheiten aufgesetzt worden. Dafür wurden rund EUR 15 Millionen zur Verfügung gestellt. Das Programm wurde bis Ende 2017 erfolgreich umgesetzt, auch wenn am Ende statt der ursprünglich avisierten 1.500 Wohnungen nur rund 1.300 Wohneinheiten vollständig renoviert werden konnten. Die Maßnahmen sollen im Rahmen einer zweiten Tranche mit einem Investitionsvolumen von EUR 12 Millionen für rund 1.000 Wohnungen bis Ende 2018 fortgeführt werden. Die Programme sind darauf ausgerichtet, den bestehenden Leerstand und auch die damit verbundenen Leerstandskosten abzubauen.

2017 wurde deutlich, dass die Wachstumsstrategie, die sich ausschließlich auf den Erwerb bestehender Portfolios fokussiert, angepasst werden muss. Da geeignete Portfolios schwieriger zu finden und auch die Preise weniger interessant waren, galt es, die Strategie den veränderten Trends anzupassen. ADLER hat daher entschieden, als Ergänzung der bisherigen Strategie auch in Verdichtungen des eigenen Bestands, den Dachausbau in geeigneten Wohnanlagen oder auch in ganz neue Projekte zu investieren. Der Erwerb der Wasserstadt Mitte (Projekt Riverside in der Europa City) in Berlin ist dafür ein Beispiel, der Erwerb der BCP ein weiteres,

weil auch die BCP in Projekten aktiv ist. Investitionen dieser Art sind zwangsläufig damit verbunden, dass sie zunächst keinen unmittelbaren Beitrag zum Cashflow leisten, sondern der Vorfinanzierung bedürfen. In einer für Immobilienunternehmen angemessenen langfristigen Betrachtung können sie dennoch maßgeblich zur Steigerung des Unternehmenswerts beitragen.

Finanzierungsstrategie

Bei der Finanzierung der Konzernaktivitäten hält ADLER aus Überlegungen der Wirtschaftlichkeit und der Risikoabwägung ein Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital für angemessen, das zu einem Loan to Value (LTV), berechnet als Nettofinanzverbindlichkeiten/Wert des gesamten Immobilienbestands, zwischen 50 und 60 Prozent führt. Eine solche Größenordnung würde zu dem angestrebten Rating eines Investment Grade passen. Daraus folgt automatisch die Notwendigkeit, zukünftige Akquisitionen möglichst in einem entsprechenden Verhältnis zu finanzieren. In der Fremdfinanzierung strebt ADLER eine Fälligkeitsstruktur an, die dem langfristigen Charakter der finanzierten Vermögenswerte entspricht. Durch Rückzahlung vorhandener Verbindlichkeiten oder durch Refinanzierung bestehender Finanzierungen zu günstigeren Konditionen will ADLER zudem die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen weiter absenken. Das ist auch im ersten Halbjahr 2018 gelungen, wobei ein Teil der Verbesserung der Akquisition der BCP zuzuschreiben ist.

ADLER hat guten Zugang sowohl zum Markt für besicherte Bankdarlehen als auch für unbesicherte Finanzierungen, wie sie am Kapitalmarkt etwa in Form von Unternehmensanleihen oder Wandelschuldverschreibungen erhältlich sind. Auch das hat sich 2017 und 2018 in erheblichem Umfang gezeigt. Dieser doppelte Zugang senkt das Risiko bei der Beschaffung von Fremdmitteln – dem größten Risiko der Branche. Investoren, Kapitalmarktteilnehmer und finanzierende Banken können sich dabei bei ihrer Einschätzung der Kreditwürdigkeit der ADLER Real Estate AG seit Ende 2016 auf ein Rating stützen, das ADLER von der weltweit renommierten Ratingagentur Standard & Poor's erhalten hat. Seitdem wurde es mehrfach angehoben und lautete zum Berichtszeitpunkt auf BB/Positive Outlook.

Bisweilen hängt der wirtschaftliche Erfolg 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. Auch die im Rahmen der Aktienrückkaufprogramme erworbenen eigenen Aktien könnten als Akquisitionswährung eingesetzt werden.

Akquisitionsstrategie

ADLER will auch in Zukunft über Akquisitionen von Unternehmen oder Einzelportfolios wachsen, um sich als bedeutsamer Wohnungsbestandhalter in Deutschland fest zu etablieren. Größe dient dabei nicht als Selbstzweck, sondern als Mittel zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit über Skaleneffekte und Effizienzgewinne. Neue Portfolios für das Vermietungsgeschäft sollten sich dadurch auszeichnen, dass sie dem bisherigen Geschäftsmodell entsprechen oder es sinnvoll ergänzen. Außerdem sollten sie möglichst schon direkt nach Erwerb einen positiven Cashflow erwarten lassen. Allerdings werden größere Portfolios zurzeit am Markt selten angeboten, und selbst bei kleineren Immobilienbeständen sind die Preise aus Käufersicht häufig unattraktiv. Deshalb will ADLER auch Wachstumschancen wahrnehmen, die sich durch Nachverdichtung in bestehenden Wohnanlagen, durch eine engere Zusammenarbeit mit Projektentwicklern oder durch Projektentwicklungen der BCP ergeben. Denn zumindest in einigen Regionen haben sich die Preise für Bestandsimmobilien und Neubauten mittlerweile spürbar angenähert. Dennoch will ADLER seinen Immobilienbestand in den nächsten Jahren auch durch Zukäufe weiter ausbauen.

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

Die Orientierung an Kennzahlen, die sich wie die FFO I auf den Cashflow beziehen, hat den Vorzug vor einer Orientierung an Ergebniskennzahlen wie etwa dem EBIT erhalten, weil es erstens dem Ziel der Vermietung entspricht, einen nachhaltigen Zahlungsmittelzufluss zu generieren, und zweitens, weil alle unmittelbar aus der Konzerngesamtergebnisrechnung sich ergebenden Ergebniskennzahlen typischerweise stark von schwer zu prognostizierenden und nicht zahlungswirksamen Bewertungseffekten des Bestandsportfolios geprägt sind.

Nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen

Im Rahmen des Property-Managements werden zahlreiche nichtfinanzielle Steuerungskennzahlen regelmäßig überwacht. Das gilt für das konzerneigene Property-Management ebenso wie für die wenigen externen Dienstleister, mit denen ADLER noch zusammenarbeitet. Zu diesen Kennzahlen gehören zum Beispiel die Vermietungsquote, die Zahl der Kündigungen sowie 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.

Nichtfinanzielle 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.

Weitere nichtfinanzielle Kennzahlen, die allerdings nicht zur Steuerung verwendet werden, hat ADLER in der nichtfinanziellen Berichterstattung veröffentlicht.

MITARBEITER

Die ADLER Real Estate AG hat als Konzernholding drei Vorstandsmitglieder, aber keine Mitarbeiter. Die Aufgaben des kaufmännischen Asset-Managements und die zentrale Administration erfolgen im Konzern weitgehend über die hundertprozentige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH. Die Mitarbeiter dieser Gesellschaft werden flexibel und fachbezogen für die unterschiedlichen Aufgaben in den jeweiligen Konzerngesellschaften eingesetzt. Wegen der strategisch beabsichtigten und mittlerweile umgesetzten Internalisierung ehemals extern vergebener Aufgaben im Property- und Facility-Management nahm die Zahl der Mitarbeiter im ADLER-Konzern (ohne BCP) zu, von 555 zu Beginn des Jahres auf 671 Voll- und Teilzeitkräfte zum Ende des Berichtszeitraums. Der überwiegende Teil der Mitarbeiter ist in den Teilgesellschaften tätig, die das konzerneigene Property-Management (252 Mitarbeiter) und das Facility-Management (333 Mitarbeiter) betreiben. Die neu erworbene BCP beschäftigte Ende September 2018 insgesamt 144 Mitarbeiter.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Als Immobilienkonzern betreibt ADLER 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 oder Research-Abteilungen von Banken. Sie werden durch eigene Erfahrungen aus der Vermietung vor Ort ergänzt. 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 Mieter-App hat ADLER zudem ein modernes Instrument zur Mieterkommunikation und zur Kundenbindung eingeführt.



Wenn Mieter persönlich in der Niederlassung vorbeischaun, haben sie meist hohen Gesprächsbedarf. Das können Fragen zur Betriebskostenabrechnung sein, Beschwerden über die Nachbarn, die Ausfertigung von Bescheinigungen, Unklarheiten im Zusammenhang mit erfolgten Mahnungen und vielerlei anderes mehr. Michaela Lange geht geduldig, freundlich und sachkundig auf alle Fragen ein.

/// Konzernzwischenlagebericht

/// Wirtschaftsbericht

/// Chancen- und Risikobericht

/// Prognosebericht

/// Nachtragsbericht

/// Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage



/// WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres haben sich die gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen weiterhin als stabil und positiv für die Immobilienbranche erwiesen. Die Inflationsrate fiel im September 2018 mit 2,3 Prozent weiterhin moderat aus, auch wenn sie nach der anhaltenden Verteuerung von Rohölprodukten und Nahrungsmitteln weiter gestiegen ist. Die Zahl der in Deutschland Beschäftigten liegt mit mehr als 45 Millionen weiterhin auf sehr hohem Stand, die Zinsen hingegen verharren auf einem historisch niedrigen Niveau. Allerdings hat sich seit Mitte des Jahres das gesamtwirtschaftliche Umfeld etwas eingetrübt. Wichtige Stimmungsindikatoren sind eher rückläufig. Die Wachstumserwartungen der deutschen Wirtschaft werden nicht mehr so gut eingeschätzt wie zu Jahresbeginn. Die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Schätzungen auf knapp unter zwei Prozent zurückgenommen. Offenbar werden die Erwartungen von politischen Unsicherheiten in der EU, handelspolitischen Konflikten mit den USA, geopolitischen Unwägbarkeiten und einem zumindest teilweisen Aufbrechen der gewohnten Weltwirtschaftsordnung beeinträchtigt.

Für ein Unternehmen wie die ADLER Real Estate AG ist vor allem die Entwicklung auf dem inländischen Mietwohnungsmarkt von Bedeutung. Der hat sich auch in den ersten neun Monaten 2018 als stabil erwiesen. Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit im September 2018 um 1,5 Prozent höher als im Vorjahr. Damit nahmen sie in geringerem Maße zu als 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, 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. Außerdem berücksichtigt der Durchschnitt nicht, dass sich die Entwicklung von Neuvertragsmieten und Bestandsmieten meist deutlich unterscheidet.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Koalitionsvertrag für die laufende Legislaturperiode haben die regierungsbildenden Parteien der großen Koalition Mitte März auch Grundsätze für die Wohnungspolitik festgelegt. Darin bekennen sie sich zu einem „wohnungswirtschaftlichen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung“. Für privatwirtschaftliche Anbieter von bezahlbarem Wohnraum ist das nicht unbedingt eine gute Nachricht, da im sozialen Wohnungsbau Mieten subventioniert und damit marktwidrig niedrig gehalten werden. Hinter der mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung wiederum verbergen sich schärfere Beschränkungen der Möglichkeiten, Mieten in sogenannten „angespannten“ Märkten anzuheben. Das kann die Rentabilität des Vermietungsgeschäfts mindern und damit den Wert der betroffenen Immobilien beeinträchtigen. Zudem vermindert eine schärfere Regulierung die Investitionsneigung.

Ende Juni hat die Bundesregierung beschlossen, Familien mit Kindern ein Baukindergeld zu gewähren, sofern sie zwischen Anfang 2018 und Ende 2020 Wohneigentum erwerben oder bereits erworben haben. Es soll EUR 1.200 pro Kind und Jahr betragen und zehn Jahre lang gewährt werden. Berechtig sind Familien mit einem zu versteuernden Jahres-Haushaltseinkommen von bis zu EUR 75.000 plus einer Freigrenze pro Kind von EUR 15.000. Gleichzeitig wird der Bau von Mietwohnungen in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt dadurch gefördert, dass der Eigentümer anfänglich erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen kann.

Das Bundesverfassungsgericht hat am 10. April 2018 die bisherige Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und gleichzeitig eine Frist zur Neuregelung bis Ende 2019 gesetzt. Formaljuristisch gilt das Urteil zwar nur für die alten Bundesländer, in den neuen Bundesländern ist die Situation aber vergleichbar. Eine Neuregelung kann dazu führen, dass die Grundsteuerbelastung insgesamt zunimmt. Dann würde auch das Wohnen zur Miete teurer, weil der steuerpflichtige Eigentümer die Grundsteuer auf die Mieter umlegen kann.

Im September 2018 hat die Bundesregierung schärfere Regeln für Vermieter auf den Weg gebracht und den Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes beschlossen. Darin ist festgehalten, dass Vermieter in Regionen mit Wohnungsmangel in den nächsten fünf Jahren nur noch acht – statt wie bisher elf – Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen dürfen. Zudem soll für den Betrag, um den Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöhen können, eine bundesweite Kappungsgrenze von monatlich EUR 3 pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren gelten.

Außerdem enthält der Gesetzentwurf neue Pflichten für Vermieter, etwa die, neuen Mietern Auskunft über die Miete zu geben, die der Vormieter bezahlt hat.

Mit einer Sonderabschreibung von jährlich fünf Prozent, die vier Jahre lang gewährt wird, will die Bundesregierung dafür sorgen, dass private Investoren neue Mietwohnungen mit niedrigem Mietniveau schaffen. Das Ziel lautet, in den nächsten Jahren 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime zusätzlich zu bauen, um die angespannte Lage für Mieter zu lindern. Für die Förderung kommen nur Wohnungen infrage, deren Kauf- und Baukosten weniger als EUR 3.000 je Quadratmeter Wohnfläche betragen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Nach dem erfolgreichen Umbau des ADLER-Konzerns hin zu einem Immobilienunternehmen, das sich ausschließlich auf das Vermietungsgeschäft konzentriert und dabei alle mieternahen Dienstleistungen selbst anbietet, liegt der Fokus 2018 auf Wachstum, Verbesserung der operativen Leistungsdaten und verstärkter Kapitalmarktorientierung, um möglichst bald ein Investment-Grade-Rating zu erhalten.

Einer verbesserten Kapitalmarktorientierung diene die Refinanzierung der Schuldscheindarlehen im Umfang von EUR 615 Millionen. Sie war Ende 2017 mit Aufnahme einer Unternehmensanleihe in die Wege geleitet und im Verlauf des ersten Quartals abgeschlossen worden.

Im Februar 2018 hatte ADLER eine Vereinbarung mit der Redzone Empire Holding Limited über den Kauf von 41,04 Prozent der Anteile an der BCP unterzeichnet und darüber hinaus ein öffentliches Übernahmeangebot (Special Tender Offer oder STO) zum Erwerb von bis zu 25,8 Prozent zusätzlicher Aktien angekündigt.

Anfang April 2018 konnte die Akquisition erfolgreich abgeschlossen werden. Über die Vereinbarung mit Redzone, den STO und den Erwerb von Aktien, die ADLER von Seiten des Senior Managements der BCP angeboten worden waren, konnte ADLER 69,81 Prozent der Anteile an der BCP erwerben.

Mit der Übernahme erweiterte ADLER sein Portfolio um knapp 12.000 Wohneinheiten oder rund 24 Prozent. Zudem wurden die operativen und finanziellen Leistungsdaten erheblich gestärkt. BCP trug so dazu bei, dass ADLER sich für 2018 ambitionierte Ziele setzen konnte.

Der Erwerb wurde zum Teil aus eigenen Mitteln finanziert, zum Teil stand zunächst ein Brückenkredit zur Verfügung, der im April 2018 durch eine Unternehmensanleihe refinanziert wurde.

Mitte April 2018 hat ADLER angekündigt, auf Basis einer gemeinsamen Absichtserklärung mit der Benson Elliot Capital Management LLP ein Joint Venture zu gründen, das sich ausschließlich um die Veräußerung der Non-Core-Vermögenswerte von ADLER kümmern soll. ADLER will zum Verkauf stehende Mieteinheiten mit einem Wert von rund EUR 115 Millionen in das Joint Venture einbringen. Es ist beabsichtigt, dass Benson Elliot einen Mehrheitsanteil von rund 75 Prozent am Joint Venture erwirbt und ADLER einen substanziellen Minderheitsanteil von rund 25 Prozent hält. Bis zum endgültigen Verkauf der Immobilien bleibt ADLER für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. An den möglichen Mehrerlösen aus dem endgültigen Verkauf ist ADLER beteiligt. Die Absicht ließ sich allerdings bis Ende des dritten Quartals nicht mehr konkret umsetzen, weil einige Details des Joint-Venture-Vertrages noch nicht abschließend geklärt waren.

In der zweiten Aprilhälfte 2018 hat ADLER mit BB+ geratete Unternehmensanleihen im Umfang von EUR 800 Millionen erfolgreich bei institutionellen Investoren in Europa platziert. Die Anleihen wurden in zwei Tranchen begeben, die erste mit einem Volumen von EUR 500 Millionen und einer Laufzeit bis April 2023, die zweite mit einem Volumen von EUR 300 Millionen und einer Laufzeit bis April 2026. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 2,30 Prozent. Der Nettoemissionserlös wurde überwiegend zur Refinanzierung des Brückenkredits verwendet, den ADLER im Zusammenhang mit dem erfolgreichen Erwerb der BCP aufgenommen hatte. Zudem hat ADLER im Umfang von EUR 200 Millionen Unternehmensanleihen 2015/2020 zurückgekauft, die sich mit 4,75 Prozent verzinsten. Das Übernahmeangebot wurde am 27. April 2018 erfolgreich abgeschlossen. Darüber hinaus verbleibende Mittel aus der Anleihe werden für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Ende April 2018 hat ADLER 94,9 Prozent der Anteile an der Immobilienobjektgesellschaft TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH und damit Investment Properties in Höhe von EUR 8,6 Millionen erworben. Dabei handelt es sich um ein kleines Portfolio von 127 Mieteinheiten in Emden, die den Bestand in Niedersachsen vorteilhaft ergänzen.

Im September 2018 hat ADLER in Schönefeld/Brandenburg ein unbebautes Grundstück von 40.000 Quadratmetern Größe für EUR 15,6 Millionen (einschließlich Erwerbsnebenkosten) erworben. Es liegt in der Nähe des Flughafens Schönefeld, der voraussichtlich ab 2020 als neuer Flughafen Berlin Brandenburg den gesamten Luftverkehr der Hauptstadt übernehmen wird. ADLER plant, in den kommenden Jahren hier mehr als 500 Wohnungen zu errichten, die den bestehenden Berliner Bestand in einer attraktiven infrastrukturellen Lage vor den Grenzen der Hauptstadt erweitern. ADLER ergänzt damit zudem die bestehenden Projekte wie etwa die Wasserstadt Mitte in Berlin oder die in Aachen und Düsseldorf, die mit dem Kauf der Mehrheitsanteile an der BCP im April 2018 erworben worden waren.

/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat die ADLER Real Estate AG ausführlich im Geschäftsbericht 2017 berichtet. Ergänzungen dazu wurden im Halbjahresbericht zum 30. Juni 2018 veröffentlicht. Sie betrafen die Akquisition der BCP und die beabsichtigte Gründung eines Joint Ventures zur Veräußerung von Non-Core-Vermögen. Seitdem hat sich an der Einschätzung der Chancen und Risiken nichts geändert.

/// PROGNOSEBERICHT

Im Umfeld stabiler gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen für Unternehmen der Immobilienwirtschaft rechnet ADLER damit, die selbstgesteckten Ziele 2018 überwiegend erreichen zu können. Die positive Entwicklung der ersten neun Monate hat sogar dazu geführt, dass der Vorstand die Guidance für die Nettomieteinnahmen und die FFO I angehoben hat. Der Vermietungsstand sollte Ende 2018 um etwa zwei Prozentpunkte höher liegen als zu Beginn des Jahres. Die Durchschnittsmiete sollte um etwa vier Prozent, die Nettomieteinnahmen um mehr als 25 Prozent auf etwa EUR 230 Millionen steigen – mindestens EUR 10 Millionen mehr als bis dahin prognostiziert.

Auf Basis der guten operativen Entwicklung der ersten neun Monate, mithilfe des zusätzlichen Beitrags der BCP und der Effekte aus der Refinanzierung der EUR 200 Millionen der Unternehmensanleihe 2015/2020 werden die FFO I 2018 voraussichtlich einen Wert zwischen EUR 73 und 75 Millionen erreichen und damit den bereits im Jahresverlauf nach oben angepassten Zielkorridor von EUR 68 bis 73 Millionen übertreffen. Prozentual gesehen, entspricht das einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von mehr als 80 Prozent.

Die finanziellen Indikatoren werden sich im Laufe des Jahres 2018 ebenfalls – zum Teil sogar erheblich – verbessern. Die für 2018 erwartete durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals von 2,4 Prozent ist wegen der Effekte aus der Refinanzierung von EUR 200 Millionen der Unternehmensanleihe 2015/2020 und der Übernahme der BCP bereits zum Halbjahr unterschritten worden. Der LTV hat sich im dritten Quartal 2018 verbessert und wir halten in Abhängigkeit von den laufenden Veräußerungsabsichten an unseren Planungen fest, unser Ziel von ca. 55 Prozent um das Jahresende zu erreichen.

Der EPRA NAV hat bereits in den ersten neun Monaten deutlich zugenommen. Dieser Wertzuwachs reflektiert die Erweiterung des Portfolios und die Marktveränderungen, aber zunehmend auch die operativen Verbesserungen, die ADLER nach Internalisierung von Property- und Facility-Management bereits erreicht hat. Und dieser Optimierungsprozess geht weiter. Mit einer erneuten Zunahme des EPRA NAV ist daher auch am Ende des vierten Quartals zu rechnen. In welcher Größenordnung sie anfallen wird, hängt vom Ergebnis der unabhängigen Bewertungen ab.

/// NACHTRAGSBERICHT

Ende Oktober haben ADLER und Benson Elliot die Konditionen und Strukturen des geplanten Joint Ventures im Rahmen eines Vorvertrags im Detail festgelegt. Zudem sind verbindliche Zusagen von Banken zur Finanzierung eingeholt worden. Damit sind alle wesentlichen Voraussetzungen für die formelle Gründung des Joint Ventures im Verlauf des vierten Quartals 2018 gegeben.

Ansonsten haben Ereignisse, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ADLER Real Estate AG haben könnten, zwischen Ende des Berichtszeitraums und Redaktionsschluss dieses Berichts nicht stattgefunden. Der Geschäftsverlauf bis zum Zeitpunkt der Berichterstattung stützt die im Prognosebericht getroffenen Aussagen.

/// ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

VORBEMERKUNG

Zu Beginn des zweiten Quartals 2018 hat ADLER die Akquisition von knapp 70 Prozent der Anteile an der BCP abgeschlossen und die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften seit diesem Zeitpunkt erstmalig vollkonsolidiert.

Mit Wirkung zum 30. November 2017 (Datum des Closing) hat ADLER seinen beherrschenden Einfluss über die ACCENTRO Real Estate AG (ACCENTRO) und ihre Tochtergesellschaften durch den Verkauf des überwiegenden Teils der Anteile verloren. Damit hat ADLER gleichzeitig den Geschäftsbereich bzw. das Segment Handel aufgegeben. Die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO wird unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Konzerngesamtergebnisrechnung wurde dementsprechend inklusive der Vorjahresvergleichszahlen nach IFRS 5 angepasst und stellt in den jeweiligen Positionen nur noch den fortgeführten Geschäftsbereich dar, während der aufzugebene Geschäftsbereich Handel – inklusive Ergebnis aus der Veräußerung der ACCENTRO – aggregiert in einer Summe als Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich ausgewiesen wird.

In der Konzernkapitalflussrechnung wird für die Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit jeweils getrennt ausgewiesen, in welcher Höhe sie auf den fortgeführten und in welcher sie auf den aufgegebenen Geschäftsbereich entfallen.

ERTRAGSLAGE

Nach der Veräußerung der Mehrheitsanteile an der ACCENTRO Real Estate AG erzielt die ADLER Real Estate AG ihre Erträge fast ausschließlich aus der Bewirtschaftung ihrer Bestandsimmobilien. Darauf ist das Geschäftsmodell ausgelegt und fokussiert. Seit April 2018 zählen dazu auch die Immobilien der BCP, die im Abschluss des ersten Halbjahres 2018 erstmalig vollkonsolidiert wurden.

In Mio. EUR	9M 2018	9M 2017 angepasst ¹⁾	9M 2017 wie berichtet
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	258,5	190,4	196,1
– davon Nettomieteinnahmen	173,3	124,8	130,5
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-106,6	-99,4	-101,0
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	151,9	91,0	95,1
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	42,0	30,2	113,4
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-37,7	-29,6	-90,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4,3	0,6	22,6
Personalkosten	-23,1	-14,5	-16,7
Sonstige betriebliche Erträge	6,4	5,2	6,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47,5	-20,9	-24,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	261,7	37,0	37,0
Abschreibungen und Wertminderungen	-0,9	-0,4	-0,8
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	352,8	98,0	120,0
Finanzergebnis	-108,9	-65,3	-69,8
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,0	0,0	0,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	243,9	32,7	50,4
Ertragsteuern	-79,6	-21,2	-26,4
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	164,3	11,5	24,0
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich ²⁾	0,3	12,5	--
Konzernergebnis	164,6	24,0	24,0

¹⁾ Ausweis nach IFRS 5 angepasst aufgrund der Aufgabe des Geschäftsbereichs Handel, siehe Erläuterungen im Konzernanhang (Grundlagen des Konzernabschlusses)

²⁾ Konzernergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs Handel, zur Zusammensetzung siehe Darstellung im Konzernanhang (Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich)

Mietsteigerungen und Portfoliowachstum stärken Erträge und Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung

In den ersten neun Monaten 2018 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 258,5 Millionen. Das waren 35,8 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum, wie er sich gemäß angepasster Rechnung (ohne die Ende 2017 veräußerte ACCENTRO) darstellt (EUR 190,4 Millionen). EUR 205,3 Millionen der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung gehen auf die ADLER Real Estate AG in ihrer früheren Struktur zurück, EUR 53,2 Millionen hat die BCP im Rahmen des Konsolidierungszeitraums beigetragen, der das zweite und dritte Quartal umfasst.

Die Nettomieteinnahmen machten in den ersten neun Monaten 2018 EUR 173,3 Millionen aus und lagen damit um 38,9 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreswert (EUR 124,8 Millionen) der angepassten Rechnung, die Mieteinnahmen der ACCENTRO unberücksichtigt lässt. Dabei gehen wiederum EUR 133,8 Millionen auf ADLER in seiner früheren Struktur und EUR 39,5 Millionen auf die im April 2018 erworbene BCP zurück. Die Nettomieteinnahmen nahmen nicht nur wegen der Ausweitung des Portfolios zu, sondern auch, weil die wohnungswirtschaftlichen Leistungsindikatoren weiter verbessert werden konnten. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums für den Gesamtbestand durchschnittlich bei EUR 5,41 und damit um EUR 0,33 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes (9M 2017: EUR 5,08 ohne BCP). Ohne BCP hätte ADLER zum Ende des dritten Quartals eine Durchschnittsmiete in Höhe von EUR 5,25 ausgewiesen. BCP allein erreichte zum Ende des dritten Quartals eine im Vergleich zu ADLER höhere Durchschnittsmiete von EUR 6,09. Im Kernbestand, der die Immobilien der BCP miteinschließt und sich aus dem Gesamtbestand abzüglich derjenigen Immobilien ergibt, die im Rahmen der laufenden Portfolioüberprüfungen veräußert werden sollen, machte die kontrahierte Miete/Monat/Quadratmeter zum Ende des dritten Quartals 2018 durchschnittlich EUR 5,45 aus. Das waren EUR 0,34 mehr als ein Jahr zuvor (9M 2017: EUR 5,11 ohne BCP).

Im Gesamtportfolio einschließlich der BCP lag der Vermietungsstand am Ende des dritten Quartals 2018 mit 92,0 Prozent ebenfalls höher als ein Jahr zuvor (89,9 Prozent). Der Vermietungsstand im Kernbestand erreichte zum Berichtszeitpunkt 2018 93,2 Prozent. Das entspricht einer Verbesserung von 2,1 Prozentpunkten gegenüber dem Stand ein Jahr zuvor (91,1 Prozent). Auch hier geht ein Teil der Steigerung auf die Akquisition der BCP zurück. ADLER in seiner früheren Struktur wies am Ende des dritten Quartals einen Vermietungsstand von 91,4 Prozent auf, BCP von 94,6 Prozent. Die Verbesserung der operativen Kennzahlen reflektiert allerdings auch den Umstand, dass mittlerweile sämtliche Immobilienbestände von ADLER in seiner früheren Struktur in die konzerneigene Verwaltung eingebunden worden sind.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich aus den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten und den Aufwendungen für die Instandhaltung zusammen. Sie haben in den ersten neun Monaten gegenüber den angepassten Vorjahreszahlen (EUR 99,4 Millionen) um 7,2 Prozent auf EUR 106,6 Millionen zugenommen. Ohne die BCP hätte ADLER einen Rückgang auf EUR 89,0 Millionen ausgewiesen, da sich hier die bereits erwähnte Internalisierung der Wohnungsverwaltung niederschlägt. ADLER hat 2017 die verbliebenen Verträge mit externen Property-Management-Gesellschaften Schritt für Schritt gekündigt und die von ihnen erbrachten Dienstleistungen internalisiert und damit eingespart. Damit sind allerdings zwangsläufig Personalbestand und Personalaufwendungen entsprechend gestiegen. Zu einer allerdings nur vorübergehenden Entlastung hat beigetragen, dass Instandhaltungsaufwendungen im Umfang eines niedrigen einstelligen Millionenbetrags, die ursprünglich für die ersten drei Quartale geplant waren, verschoben worden sind.

Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ergab sich in den ersten neun Monaten 2018 ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 151,9 Millionen, 66,9 Prozent mehr als im Vorjahr (EUR 91,0 Millionen). Von diesem Ergebnis gehen EUR 35,6 Millionen auf die BCP zurück.

Nur noch geringer Ergebnisbeitrag aus der Veräußerung von Immobilien

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielt ADLER nach dem Verkauf der Mehrheitsanteile an der ACCENTRO Ende 2017 nur noch geringe Ergebnisbeiträge. Die BCP hat im zweiten und dritten Quartal einen Ergebnisbeitrag von EUR 3,9 Millionen aus dem Projektentwicklungsgeschäft geleistet. Die Projektentwicklungsimmobilien, welche noch nicht verkauft worden sind, werden nach Fertigstellung in den Bestand der BCP übernommen.

In den ersten neun Monaten 2018 führten die Verkäufe von insgesamt 473 Non-Core-Einheiten (nur ADLER) zu einem Ergebnisbeitrag von EUR 0,4 Millionen. Die Bereinigung um solche Immobilien ist seit Anfang 2015 strategisches Ziel von ADLER, um die Leistungsfähigkeit des Gesamtportfolios zu erhöhen. Konkrete Verkaufsabsichten bestanden am Ende des Berichtszeitraums für insgesamt 3.896 Mieteinheiten, was 6,3 Prozent des Gesamtbestands entspricht. Mitte April 2018 hat ADLER die Absicht erklärt, den überwiegenden Teil dieser Non-Core-Immobilien über Buchwert in ein Joint Venture mit der Benson Elliot Management LLP einzubringen, an dem ADLER eine Minderheitsbeteiligung halten will. Mittlerweile sind die Konditionen und Strukturen im Rahmen eines Vorvertrags im Detail festgelegt. Zudem sind verbindliche Zusagen von Banken zur Finanzierung eingeholt worden. Damit sind alle wesentlichen Voraussetzungen für die formelle Gründung des Joint Ventures im Verlauf des vierten Quartals 2018 gegeben.

Gutes Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Mit EUR 261,7 Millionen lag das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in den ersten neun Monaten 2018 deutlich über dem vergleichbaren Vorjahreswert (EUR 37,0 Millionen). Zwar sind nicht alle Immobilien zum 30. September 2018 bewertet worden, aber doch ein wesentlich höherer Anteil als im Vorjahr. Das Ergebnis ist mit EUR 220,8 Millionen auf die Marktbewertung der Immobilien zurückzuführen, die ADLER bereits vor Übernahme der BCP hielt. Dieser Bewertungsgewinn hängt einerseits mit den gestiegenen Durchschnittsmieten zusammen und andererseits mit den Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien, die in den ersten neun Monaten 2018 in Summe EUR 35,4 Millionen und bei ADLER in seiner früheren Struktur EUR 33,8 Millionen ausmachten (9M 2017: EUR 35,6 Millionen). Die Bewertung der Immobilien wird ausschließlich von unabhängigen externen Dienstleistern vorgenommen, die auf diese Tätigkeit spezialisiert sind und darin auch langjährige Erfahrung haben. Die Ergebnisse aus der Bewertung der Investment Properties sind nicht zahlungswirksam und werden in der Berechnung der Funds from Operations nicht berücksichtigt.

Internalisierung von Aufgaben führt zu steigendem Personalaufwand

Der Personalaufwand machte in den ersten neun Monaten 2018 EUR 23,1 Millionen aus und lag damit über dem angepassten Vorjahresniveau von EUR 14,5 Millionen. Die Zunahme der Personalaufwendungen geht auf zwei Faktoren zurück. Die erstmalige Konsolidierung der BCP erhöhte den Aufwand um EUR 3,7 Millionen. Die restliche Steigerung ist darauf zurückzuführen, dass im Zuge der Neuausrichtung der ADLER zu einem integrierten Immobilienkonzern Aufgaben von externen Dritteleistern abgezogen und von neu geschaffenen oder personell verstärkten Bereichen innerhalb des Konzerns übernommen worden sind. Als Folge davon beschäftigte ADLER in seiner früheren Struktur am 30. September 2018 insgesamt 671 Mitarbeiter, 176 mehr als ein Jahr zuvor, wenn man die Beschäftigten der ACCENTRO aus der Vorjahreszahl herausrechnet. Ergänzt wird die Gesamtzahl der Mitarbeiter im ADLER-Konzern durch 144 Beschäftigte der BCP. Insgesamt waren also bei ADLER zum Ende des dritten Quartals 815 Mitarbeiter tätig.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen machten in den ersten neun Monaten 2018 EUR 47,5 Millionen (Vorjahr: EUR 20,9 Millionen) aus. 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. EUR 4,6 Millionen gehen dabei auf BCP zurück, EUR 42,9 Millionen auf ADLER in seiner früheren Struktur. Hier schlagen sich unter anderem die einmaligen Ausgaben für Rechts- und Beratungskosten nieder, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Akquisition der BCP und der Begebung der EUR 800 Millionen Unternehmensanleihen im Frühjahr stehen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichten in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres EUR 6,4 Millionen, welche vollständig auf ADLER in seiner früheren Struktur zurückzuführen sind. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum hatten die sonstigen betrieblichen Erträge EUR 5,2 Millionen ausgemacht.

EBIT erheblich gestiegen

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für die ersten neun Monate 2018 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 352,8 Millionen. Im Vergleich zu dem um den Beitrag der ACCENTRO bereinigten EBIT der ersten neun Monate des Vorjahres (EUR 98,0 Millionen) entspricht das einem Zuwachs von 260,0 Prozent. Das EBIT der BCP geht hier mit EUR 72,1 Millionen ein. Ansonsten hat dazu das gestiegene, weitestgehend zahlungswirksam erwirtschaftete Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung beigetragen und in noch höherem Maße das nicht zahlungswirksame Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties.

Finanzergebnis mit hohen Einmalaufwendungen

Das Finanzergebnis erreichte in den ersten neun Monaten 2018 ein Minus von EUR 108,9 Millionen und lag damit erheblich unter dem vergleichbaren Wert des Vorjahres (minus EUR 65,3 Millionen). Dabei entfielen auf die BCP minus EUR 0,3 Millionen. Dieser Betrag der BCP ist wesentlich durch positive Wertveränderungen der im Juli 2018 erworbenen Beteiligung an einer führenden deutschen Projektentwicklungsgesellschaft bestimmt (EUR 4,9 Millionen), durch die die Zinsaufwendungen der BCP nahezu vollumfänglich kompensiert worden sind. Im Umfang von minus EUR 108,6 Millionen stammt das Finanzergebnis von ADLER in seiner früheren Struktur, welches wesentlich durch einmalige Aufwendungen (Vorfälligkeitsentschädigungen, Bereitstellungsaufwendungen oder Transaktionskosten) belastet wurde. Insgesamt fielen EUR 56,0 Millionen derartiger Aufwendungen an, die mit der 2017 in die Wege geleiteten, aber erst im ersten Quartal 2018 abgeschlossenen Refinanzierung von ausstehenden Schuldscheindarlehen im Gesamtvolumen von rund EUR 615 Millionen ebenso zusammenhängen wie mit der vorzeitigen Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2015/2020 im Umfang von EUR 200 Millionen und der Brückenfinanzierung zum Erwerb der Mehrheitsanteile an der BCP, welche Ende April abgelöst worden ist. In den ersten neun Monaten des Vorjahres hatten die Finanzierungsaufwendungen einmalige Aufwendungen in Höhe von EUR 7,5 Millionen enthalten.

Nach Berücksichtigung des Finanzergebnisses ergab sich in den ersten neun Monaten 2018 ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 243,9 Millionen. EUR 71,8 Millionen davon brachte die BCP ein, EUR 172,1 Millionen ADLER in seiner früheren Struktur (9M 2017: EUR 32,7 Millionen ohne ACCENTRO).

Der Ertragsteueraufwand belief sich in den ersten neun Monaten 2018 auf EUR 79,6 Millionen (Vorjahr: EUR 21,2 Millionen). Vom gesamten Steueraufwand waren EUR 1,9 Millionen laufende Ertragsteuern. EUR 77,7 Millionen entfielen auf latente, nicht zahlungswirksame Steuern.

Das Konzernergebnis des ersten Halbjahres 2018 in Höhe von EUR 164,6 Millionen (9M 2017: EUR 24,0 Millionen) setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: dem Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich in Höhe von EUR 164,3 Millionen und dem Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen in Höhe von EUR 0,3 Millionen. Vom Konzernergebnis entfallen EUR 131,5 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens (9M 2017: EUR 18,6 Millionen).

Segmentberichterstattung

In der Segmentberichterstattung unterschied ADLER in den vergangenen Jahren nach den Segmenten Bestand und Handel. Nach Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der für das Handelsgeschäft zuständigen Gesellschaft ACCENTRO Ende 2017 wurde in der Segmentberichterstattung nur noch der fortgeführte Geschäftsbereich Bestand dargestellt. Der aufgegebene Geschäftsbereich Handel wird als eigenständiges Segment nicht mehr ausgewiesen. Die im April 2018 mehrheitlich erworbene BCP wird entsprechend der internen Berichterstattung an den Vorstand zurzeit als eigenständiges Segment dargestellt.

Im Segment Bestand sind alle Portfolios von ADLER in seiner früheren Struktur vor Akquisition der BCP enthalten, aus deren Vermietung die ADLER Real Estate AG dauerhafte Mieteinnahmen erzielen will. In den Mieteinnahmen und in den mit dem Vermietungsgeschäft verbundenen Aufwendungen spiegeln sich die Aktivitäten des konzerneigenen Asset-Managements, das die im Bestand gehaltenen Wohneinheiten technisch und kaufmännisch verwaltet. In diesem Segment enthalten sind zudem die Aufwendungen der 2016 gegründeten ADLER Wohnen Service GmbH, unter deren Dach die konzerneigenen Aktivitäten im Property-Management gebündelt und mittlerweile so weit ausgebaut sind, dass ADLER diesen Teil der Wertschöpfungskette nahezu vollständig in den Konzern integriert hat. Vergleichbares gilt für das Facility-Management unter der Regie der ebenfalls 2016 gegründeten ADLER Gebäude Service GmbH.

Für BCP ist ein neues, eigenständiges Segment gebildet worden. BCP gehört ein Immobilienportfolio von 11.940 Wohneinheiten, das sich auf größere Städte in Deutschland konzentriert. BCP bringt zudem rund 300.000 Quadratmeter Gewerbefläche sowie Projektentwicklungen im Zentrum von Düsseldorf und in Aachen für rund 2.000 neue Wohneinheiten ein. Sie sollen nach Fertigstellung in den Bestand übernommen werden, sofern sie noch nicht bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses an konzernfremde Dritte verkauft worden sind.

In der Spalte „Sonstiges“ werden übrige Konzernaktivitäten erfasst, die kein eigenständiges Segment darstellen. Hier ist im Wesentlichen der Altbestand an Entwicklungsprojekten enthalten, der sich seit Neuausrichtung des Konzerns 2014 noch in der Restabwicklung befindet.

Der folgenden Tabelle kann die Zuordnung der Erträge, des operativen und finanziellen Aufwands und der Ergebnisse auf die Segmente entnommen werden.

ADLER-Konzern	Bestand		BCP		Sonstiges		Konzern	
	9M 2018	9M 2017 ¹⁾	9M 2018	9M 2017	9M 2018	9M 2017	9M 2018	9M 2017 ¹⁾
In Mio. EUR								
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	223,9	219,8	76,4	-	0,1	0,8	300,4	220,6
– davon Vermietung	205,1	190,3	53,2	-	0,1	0,1	258,5	190,4
– davon Verkäufe	18,8	29,5	23,2	-	0	0,7	42,0	30,2
– davon Vermittlung	0	0	0	-	0	0	0	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	220,8	37,0	40,9	-	0	0	261,7	37,0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	280,8	98,1	72,1	-	-0,1	-0,2	352,8	98,0
Ergebnis aus nach der At-Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0	0	0	-	0	0	0	0
Finanzergebnis	-108,6	-65,3	-0,3	-	0	0	-108,9	-65,3
Ergebnis vor Steuern (EBT)	172,2	32,8	71,8	-	-0,1	-0,2	243,9	32,7

¹⁾ Ausweis nach IFRS 5 angepasst aufgrund der Aufgabe des Geschäftsbereichs Handel, siehe Erläuterungen im Konzernanhang (Grundlagen des Konzernabschlusses und Segmentberichterstattung)

Funds from Operations (FFO I) mehr als verdoppelt

Wie in der Immobilienbranche üblich, verwendet ADLER 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. Nach Veräußerung des Handelsgeschäfts weist ADLER keine FFO II mehr aus, in denen sich zusätzlich auch das Ergebnis aus dem Handel mit und dem Verkauf von Immobilien abbildet.

Zur Ermittlung der FFO wird zunächst, wie in der folgenden Übersicht dokumentiert, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties (EBITDA IFRS) berechnet und um Einmal- und Sondereffekte bereinigt. 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, Akquisitionskosten 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, der Anteil von nicht beherrschenden Gesellschaftern (Minderheiten) an der BCP Holding (30,19 Prozent) und die laufenden Ertragsteuerzahlungen. Hinzugefügt werden diejenigen Investitionen, die substanzwahrenden Charakter haben, aber nicht aktiviert worden sind.

In Mio. EUR	9M 2018	9M 2017
Konzernergebnis	164,6	24,0
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	164,3	11,5
+ Finanzergebnis	108,9	69,8
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	108,9	65,3
+ Ertragsteuern	79,6	26,4
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	79,6	21,2
+ Abschreibungen	0,9	0,8
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,9	0,4
– Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	261,7	37,0
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	261,7	37,0
– Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,3	0,2
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,0	0,0
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich)	92,0	83,8
+/- Einmal- und Sondereffekte	27,2	11,9
Bereinigtes EBITDA	119,2	95,7
– Zinsaufwand FFO	51,7	53,3
– Laufende Ertragsteuern	1,8	0,9
+ Substanzwahrende Investitionen	0,0	6,7
– Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	10,8	21,1
FFO I	54,9	27,1
Zahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	67.284.095	68.429.148
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,82	0,40
Zahl der Aktien, verwässert ²⁾	78.909.694	80.644.473
FFO I je Aktie (verwässert)	0,70	0,34

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 55.587.016 (Vorjahr: 56.762.482) plus Anzahl der Aktien von 11.697.079, die aus Wandlung der zum Aktienkapital zählenden Pflichtwandelanleihen entstehen (Vorjahr: 11.666.666)

²⁾ Zusätzlich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 11.625.599 (Vorjahr: 12.215.325)

Die Sonder- und Einmaleffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte in Mio. EUR	9M 2018	9M 2017
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	4,9	1,8
Akquisitions- bzw. Integrationskosten	13,6	1,2
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	8,7	8,9
Summe Einmal- und Sondereffekte	27,2	11,9

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO in Mio. EUR	9M 2018	9M 2017
Zinserträge	12,6	2,2
Zinsaufwendungen	-121,5	-72,0
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	-108,9	-69,8
Anpassungen		
Zinsaufwendungen Immobilienverkäufe	0,0	3,7
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	42,8	4,4
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	16,5	6,5
Sonstige Effekte	-2,1	1,9
Zinsaufwand FFO	51,7	53,3

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich in den ersten neun Monaten 2018 FFO I in Höhe von EUR 54,9 Millionen. EUR 39,8 Millionen trug dabei ADLER in seiner früheren Struktur bei, EUR 15,1 Millionen die BCP. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (EUR 27,1 Millionen) haben sich die FFO I damit mehr als verdoppelt.

Je Aktie errechnen sich auf unverwässerter Basis (ausgegebene Aktien abzüglich eigener Anteile zuzüglich der Aktien, die aus der Wandlung der zum Grundkapital zählenden Pflichtwandelschuldverschreibung entstehen) zum 30. September 2018 FFO I in Höhe von EUR 0,82. Auf verwässerter Basis (ausgegebene Aktien abzüglich eigener Anteile 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) ergeben sich FFO I in Höhe von EUR 0,70.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	30.09.2018	In % der Bilanzsumme	31.12.2017	In % der Bilanzsumme
Langfristige Vermögenswerte	5.218,1	92,9	3.125,5	82,7
– davon Investment Properties	4.996,3	89,0	3.018,5	79,9
Kurzfristige Vermögenswerte	380,4	6,8	629,9	16,7
– davon Vorräte	32,8	0,6	3,0	0,1
– davon Zahlungsmittel	76,5	1,4	368,2	9,7
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	15,7	0,3	23,6	0,6
Aktiva	5.614,2	100,0	3.779,0	100,0
Eigenkapital	1.409,6	25,2	1.037,5	27,5
– davon Grundkapital	55,6	1,0	56,1	1,5
– davon Kapitalrücklage	356,6	6,4	350,2	9,3
– davon Bilanzgewinn	670,3	12,0	555,4	14,7
– davon nicht beherrschender Gesellschafter	329,7	5,9	76,9	2,0
Langfristige Verbindlichkeiten	3.950,0	70,3	2.363,2	62,5
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	116,4	2,1	119,7	3,2
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.962,1	34,8	1.277,6	33,8
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.473,9	26,3	749,2	19,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	254,6	4,5	377,5	10,0
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132,5	2,4	278,7	7,4
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,8	0,0
Passiva	5.614,2	100,0	3.779,0	100,0

Im Verlauf der ersten neun Monate 2018 hat sich die Bilanz der ADLER in Summe und Struktur erheblich verändert. Das liegt zum einen daran, dass seit April die mehrheitlich erworbene BCP in den Konzernabschluss einbezogen ist. Es liegt aber zum anderen auch daran, dass die im ersten Quartal 2018 abgeschlossene Refinanzierung von ausstehenden Schuldscheindarlehen, die Neuaufnahme der Unternehmensanleihen 2018/23/26 und die damit verbundene Ablösung der zur Übernahme der BCP kurzfristig arrangierten Brückenfinanzierung ihre Spuren hinterlassen haben. Zudem wurden in geringerem Umfang Immobilien und Grundstücke erworben. Zum 30. September 2018 wies ADLER Vermögenswerte in Höhe von EUR 5.614,2 Millionen aus, 48,6 Prozent mehr als zum Ende des Vorjahres (EUR 3.779,0 Millionen).

Langfristige Vermögenswerte gestärkt

Die Ausweitung der Konzernbilanzsumme geht in großem Umfang auf den Wertzuwachs der langfristigen Vermögenswerte zurück, und hier insbesondere der Investment Properties, die am Ende des dritten Quartals mit einem Wert von EUR 4.996,3 Millionen ausgewiesen wurden. Das waren EUR 1.977,8 Millionen mehr als am Ende des letzten Jahres (EUR 3.018,5 Millionen). Von diesem Zuwachs gehen EUR 1.616,6 Millionen auf die Erstkonsolidierung der BCP zurück, EUR 261,7 Millionen auf die Marktbewertungen der Bestandsimmobilien und EUR 24,2 Millionen auf neu erworbene Immobilien und Grundstücke.

Der Firmenwert oder Goodwill macht zwar nur einen geringen Teil der langfristigen Vermögenswerte aus, hat aber durch die Akquisition der BCP deutlich zugenommen. Am Ende des Berichtszeitraums machte er EUR 169,2 Millionen aus (Ende letzten Jahres EUR 101,2 Millionen).

Die kurzfristigen Vermögenswerte wurden am Ende des dritten Quartals mit EUR 380,4 Millionen ausgewiesen, EUR 249,5 Millionen weniger als Ende letzten Jahres (EUR 629,9 Millionen). Der wesentliche Faktor war hier die planmäßige Verwendung von Zahlungsmitteln zur Schuldentilgung. Die kurzfristigen Vermögenswerte von ADLER in seiner früheren Struktur enthielten Ende 2017 in großem Umfang Zahlungsmittel, die für die Rückzahlung der Schuldscheindarlehen vorgesehen waren und im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2018 dafür auch verwendet wurden. Entsprechend nahm der Zahlungsmittelbestand von EUR 368,2 Millionen zu Jahresbeginn auf EUR 76,5 Millionen zum Berichtszeitpunkt ab.

Unter den Vorräten werden im Wesentlichen Immobilien aus Projektentwicklungen der BCP ausgewiesen, soweit diese an konzernfremde Dritte veräußert werden sollen. Immobilien aus Projektentwicklungen der BCP, die in den Bestand übernommen werden sollen, werden unter den Investment Properties zum Marktwert ausgewiesen.

Eigenkapital nimmt zu

Das Eigenkapital betrug am Ende des dritten Quartals 2018 EUR 1.409,6 Millionen. Das waren 35,9 Prozent mehr als am Ende des Vorjahres (EUR 1.037,5 Millionen). Zur Steigerung haben das positive Konzernergebnis und insbesondere die Anteile von Minderheiten beigetragen, welche aufgrund der Erstkonsolidierung der BCP um EUR 241,0 Millionen angestiegen sind. Das Grundkapital lag infolge des im März 2018 ausgelaufenen Aktienrückkaufprogramms – saldiert mit der Zahl von Wandlungen – um EUR 0,5 Millionen niedriger als am Ende des Vorjahres. Die Eigenkapitalquote erreichte zum Ende des dritten Quartals 25,2 Prozent.

Langfristige Verbindlichkeiten gestiegen, kurzfristige Verbindlichkeiten verringert

Die langfristigen Verbindlichkeiten machten zum 30. September 2018 EUR 3.950,0 Millionen aus und haben damit gegenüber dem Stand vom Jahresende 2017 deutlich zugenommen (EUR 2.363,2 Millionen). Das lag zum einen daran, dass die langfristigen Verbindlichkeiten der BCP, die zum Bilanzstichtag in Summe EUR 902,0 ausmachen, in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Zum anderen haben aber auch die langfristigen Verbindlichkeiten von ADLER in seiner früheren Struktur zugenommen. Der Aufnahme von EUR 800 Millionen im Rahmen der Unternehmensanleihe 2018/2023 bzw. 2018/2026 standen die fristgerechte Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2013/2018 in Höhe von EUR 35 Millionen und der anteilige Rückkauf der Unternehmensanleihe 2015/2020 in Höhe von EUR 200 Millionen gegenüber.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten nahmen im Verlauf der ersten neun Monate 2018 ab. Am Ende des dritten Quartals 2018 wurden sie mit EUR 254,6 Millionen ausgewiesen, EUR 122,9 Millionen weniger als am Ende des Vorjahres (EUR 377,5 Millionen). Dabei machten die kurzfristigen Verbindlichkeiten der BCP zum Bilanzstichtag EUR 150,1 Millionen aus. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten von ADLER in seiner früheren Struktur gingen um EUR 273,0 Millionen zurück – im Wesentlichen, weil Schuldscheindarlehen, die Ende des Jahres 2017 in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert worden waren, mittlerweile zurückgezahlt worden sind.

Die Nettofinanzverbindlichkeiten machten am Ende des dritten Quartals 2018 EUR 3.658,4 Millionen aus und haben sich damit gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres um EUR 1.552,2 Millionen erhöht (EUR 2.106,2 Millionen). Hier schlagen sich vor allem die Finanzierungsnotwendigkeiten zur Akquisition der BCP, die geleisteten Vorfälligkeitsentschädigungen bei der vorzeitigen Rückzahlung unterschiedlicher Finanzierungsinstrumente und die Konsolidierung der BCP nieder.

Loan to Value (LTV) vorübergehend erhöht

Seit der Berichterstattung zum ersten Quartal 2018 berechnet ADLER den LTV – wie in der Branche üblich – als das Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten (bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, Kaufpreisforderungen sowie die zur Veräußerung gehaltenen Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen der ADLER. Der LTV gemäß dieser Berechnung betrug unter der Annahme, dass die zum Berichtszeitpunkt ausstehenden Wandelschuldverschreibungen in Aktien gewandelt werden, zur Jahresmitte 66,3 Prozent, 6,9 Prozentpunkte mehr als am Jahresende 2017. Die Übernahme der BCP hatte hier einen spürbaren Einfluss auf die Veränderung. Der LTV hätte sich verbessert, wäre ADLER in seiner früheren Struktur verblieben.

Vorübergehend negativ schlägt sich in der Berechnung des LTV das Aktienrückkaufprogramm nieder. Würde man den LTV um den Rückkauf auf Basis der bilanziell erfassten Ankaufswerte bereinigen, dann hätte er am Ende des dritten Quartals 2018 65,6 Prozent (exklusive Wandelschuldverschreibungen) ausgemacht.

Euro-Angaben in Mio. EUR	30.09.2018	31.12.2017
Wandelanleihen	121,5	126,2
+ Anleihen	2.007,1	1.320,3
+ Bankverbindlichkeiten	1.606,4	1.027,9
– Zahlungsmittel	76,5	368,2
= Nettofinanzverbindlichkeiten	3.658,4	2.106,2
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden	204,1	184,5
= bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	3.454,3	1.921,7
Investment Properties	4.996,3	3.018,5
+ Vorräte	32,8	3,0
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	0,1	0,0
= Immobilienvermögen	5.029,2	3.021,5
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	68,7	63,6
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	66,3	59,4

Die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) machten am Ende des dritten Quartals 2,24 Prozent aus. Am Ende des Vorjahres hatte der WACD bei 2,72 Prozent gelegen. Ein positiver Effekt ergab sich aus der umfangreichen Rückzahlung der höherverzinslichen Schulscheindarlehen, der fristgerechten Tilgung der Unternehmensanleihe 2013/2018 und der vorzeitigen Rückzahlung von EUR 200 Millionen der Unternehmensanleihe 2015/20. Ein weiterer positiver Effekt ergab sich dadurch, dass die Verbindlichkeiten der BCP im Schnitt eine etwas niedrigere Verzinsung aufweisen als die Verbindlichkeiten von ADLER in seiner früheren Struktur.

Net Asset Value (EPRA NAV) weiter gesteigert

Der Net Asset Value (EPRA NAV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) am Ende des dritten Quartals 2018 EUR 1.446,6 Millionen erreicht. Er liegt damit um EUR 239,4 Millionen über dem Wert vom Jahresende 2017 (EUR 1.207,2 Millionen). Das entspricht einer Steigerung von 19,8 Prozent, die sowohl auf die Zunahme des Eigenkapitals als auch auf die Zunahme der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Investment Properties zurückzuführen ist.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien – abzüglich eigener Anteile, zuzüglich der Aktien aus der angenommenen Wandlung der zum Eigenkapital zählenden Pflichtwandelanleihe – betrug der unverwässerte EPRA NAV pro Aktie am 30. September 2018 EUR 21,50 (Ende 2017: EUR 17,80).

Der verwässerte EPRA NAV pro Aktie erreichte am Ende des dritten Quartals 2018 EUR 19,86 (Ende 2017: EUR 16,64).

Euro-Angaben in Mio. EUR	30.09.2018	31.12.2017
Eigenkapital	1.409,6	1.037,5
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-329,6	-76,9
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.080,0	960,6
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	413,2	235,5
Firmenwert aus latenten Steuern aus Investment Properties	-58,0	0,0
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	7,0	7,0
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	6,4	5,9
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1,9	-1,8
EPRA NAV	1.446,6	1.207,2
Firmenwert, welcher aus Synergien resultiert	-111,2	-101,2
Bereinigter EPRA NAV	1.335,4	1.105,0
Verwässerter EPRA NAV	1.567,2	1.331,7
Bereinigter verwässerter EPRA NAV	1.456,0	1.230,5
Anzahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	67.284.095	67.822.504
EPRA NAV je Aktie (unverwässert) in EUR	21,50	17,80
Anzahl der Aktien, verwässert ²⁾	78.909.694	80.035.551
EPRA NAV je Aktie (verwässert) in EUR	19,86	16,64
Bereinigter EPRA NAV je Aktie (verwässert) in EUR	18,45	15,37

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 55.587.016 (Vorjahr: 56.155.838) plus Anzahl der Aktien von 11.697.079, die aus Wandlung der zum Aktienkapital zählenden Pflichtwandelanleihen entstehen (Vorjahr: 11.666.666)

²⁾ Zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 11.625.599 (Vorjahr: 12.213.047)

FINANZLAGE

In Mio. EUR	9M 2018	9M 2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	94,8	0,9
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	94,5	41,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-591,6	321,0
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-591,6	321,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	205,2	-329,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	205,2	-341,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-291,6	-7,3
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-0,1	0,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	368,2	123,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	76,5	116,6

In den ersten neun Monaten 2018 erreichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit aus dem fortgeführten Geschäft EUR 94,5 Millionen. Im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres hatte er – ebenfalls aus dem fortgeführten Geschäft – EUR 41,2 Millionen ausgemacht. Die Steigerung zeigt einerseits die qualitative Verbesserung des operativen Geschäfts, die zum Teil mit der Internalisierung der Immobilienverwaltung zusammenhängt. Andererseits beruht sie auf der Konsolidierung der BCP, die seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt einen positiven Cashflow aus dem laufenden Geschäft von EUR 32,7 Millionen erzielt hat.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich in den ersten neun Monaten 2018 ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 591,6 Millionen, der im Wesentlichen auf die Akquisition der BCP zurückgeht. Der Mittelzufluss in Höhe von EUR 321,0 Millionen im entsprechenden Vorjahreszeitraum stammte insbesondere aus der Veräußerung der Anteile an der conwert Immobilien Invest SE.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultiert in den ersten neun Monaten 2018 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 205,2 Millionen. Er folgt im Wesentlichen aus dem Saldo des durch die Begebung der Unternehmensanleihen 2018/2023 bzw. 2018/2026 ausgelösten Zuflusses in Höhe von EUR 800 Millionen und des Abflusses liquider Mittel zur Rückzahlung der noch ausstehenden Schuldscheindarlehen, der unterschiedlichen Unternehmensanleihen und des kurzfristigen Brückenkredits, der zur Übernahme der BCP aufgenommen worden war.

Am 30. September 2018 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel) in Höhe von EUR 76,5 Millionen (Vorjahr: EUR 116,6 Millionen). Davon sind EUR 32,7 Millionen der BCP zuzuordnen (davon verfügbungsbeschränkt: EUR 6,6 Millionen).

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns werden aufgrund des akquisitionsbedingten Wachstums, der Weiterentwicklung der bestehenden Immobilienportfolios, der erfolgreich umgesetzten 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.

/// Konzernzwischenabschluss

zum 30. September 2018



In der internen Abstimmung mit dem Regionalleiter und Kollegen aus der Niederlassung wird alles besprochen, was die Arbeit mit sich bringt: Maßnahmen zur Vermietungsförderung, Standardisierung von Prozessen, der Umgang mit neuen Tools oder Anforderungen des konzernweit einheitlichen IT-Systems.

/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 30. September 2018

In TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Aktiva	5.614.164	3.778.967
Langfristige Vermögenswerte	5.218.118	3.125.490
Firmenwert	169.164	101.198
Immaterielle Vermögenswerte	648	567
Sachanlagen	6.383	4.948
Investment Properties	4.996.345	3.018.518
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	108	25
Sonstige Finanzanlagen	39.969	28
Sonstige langfristige Vermögenswerte	4.633	205
Latente Steueransprüche	868	0
Kurzfristige Vermögenswerte	380.383	629.895
Vorräte	32.813	2.978
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.664	10.717
Ertragsteueransprüche	5.138	4.459
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	236.243	243.508
Zahlungsmittel	76.525	368.233
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	15.663	23.582

In TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Passiva	5.614.164	3.778.967
Eigenkapital	1.409.641	1.037.500
Grundkapital	58.170	57.548
Eigene Anteile	-2.583	-1.392
	55.587	56.156
Kapitalrücklage	356.557	350.203
Gewinnrücklagen	-2.574	-1.310
Währungsumrechnungsrücklage	88	86
Bilanzgewinn	670.329	555.442
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.079.987	960.576
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	329.654	76.924
Langfristige Schulden	3.949.895	2.363.126
Pensionsrückstellungen	3.739	3.989
Verbindlichkeiten für latente Steuern	340.269	164.571
Sonstige Rückstellungen	5.357	1.664
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	116.371	119.731
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.962.076	1.277.640
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.473.859	749.188
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	48.224	46.344
Kurzfristige Schulden	254.616	377.512
Sonstige Rückstellungen	58	46
Ertragsteuerschulden	13.393	2.516
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	5.080	6.505
Verbindlichkeiten aus Anleihen	44.987	42.679
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	132.547	278.676
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.256	29.125
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	27.295	17.964
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	12	829

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2018

In TEUR	9M 2018	9M 2017 ¹⁾	Q3 2018	Q3 2017 ¹⁾
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	258.453	190.409	91.741	63.130
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-106.573	-99.414	-36.409	-31.831
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	151.880	90.995	55.332	31.299
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	41.953	30.169	17.571	16.213
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-37.657	-29.553	-16.394	-15.930
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.296	616	1.177	283
Personalkosten	-23.072	-14.501	-9.223	-5.291
Sonstige betriebliche Erträge	6.370	5.263	2.099	392
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47.454	-20.940	-12.852	-6.836
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	261.699	36.957	115.088	1.549
Abschreibungen und Wertminderungen	-883	-434	-362	-167
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	352.836	97.955	151.259	21.228
Finanzerträge	12.193	2.022	7.601	391
Finanzaufwendungen	-121.067	-67.360	-24.596	-20.112
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	243.962	32.616	134.264	1.506
Ertragsteuern	-79.569	-21.196	-35.131	-5.759
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	164.393	11.420	99.133	-4.253
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	263	12.548	0	6.550
Konzernergebnis	164.656	23.968	99.133	2.297
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0	0	0
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	2	-3	0	-2
Wertänderungen aus Anteilen an nach der At-Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0	1.589	0	0
Wertänderungen aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	-161	0	65	0
OCI eigene Anleihe	-32	0	0	0
Latente Steuern OCI	10	0	0	0
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	-181	1.586	65	-2
Gesamtergebnis	164.475	25.554	99.198	2.295

In TEUR	9M 2018	9M 2017 ¹⁾	Q3 2018	Q3 2017 ¹⁾
Übertrag Gesamtergebnis	164.475	25.554	99.198	2.295
Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	131.226	7.648	77.927	-4.805
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	33.167	3.772	21.206	552
Vom Konzernergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	131.489	18.642	77.927	1.035
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	33.167	5.326	21.206	1.262
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	131.308	20.228	77.992	1.033
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	33.167	5.326	21.206	1.262
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	1,96	0,12	1,17	-0,08
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	1,73	0,14	1,01	-0,06
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	1,97	0,28	1,17	0,01
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	1,73	0,29	1,01	0,02

¹⁾ Ausweis angepasst aufgrund der Aufgabe des Geschäftsbereichs Handel, siehe Erläuterungen im Konzernanhang (Grundlagen des Konzernabschlusses)

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2018

In TEUR	9M 2018	9M 2017
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich	352.836	119.960
+ Abschreibungen und Wertminderungen	883	761
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-261.699	-36.957
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	7.373	1.996
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	1	-1.539
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	946	-15.341
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.345	-12.940
+ Zinseinzahlungen	1.048	2.415
+ Erhaltene Dividenden	263	223
+/- Steuerzahlungen	-2.376	-4.329
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in die Vorratsimmobilien (Vorjahr: Handel)	95.930	54.249
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorratsimmobilien (Vorjahr: Handel)	-1.142	-53.338
= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	94.788	911
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	94.525	41.151
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	263	-40.240
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-472.278	-59.897
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	17.107	0
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-117.245	-57.937
+ Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	29.419	29.264
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-2.856	-1.507
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	0	56
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	14	416.260
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-35.000	-144
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	2.313	19.500
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-13.088	-24.584
= Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	-591.614	321.011
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-591.614	321.005
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	6
- Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile (inklusive Erwerbsnebenkosten)	-15.604	-10.643
- Gewinnausschüttung an Minderheitsgesellschafter	-6.055	-511
- Gewinnausschüttung an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-2.204	0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen	791.151	156.545
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-249.165	-142.100
- Auszahlung für den Erwerb und die Rückzahlung von Wandelanleihen	0	-35.178
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	-20.783	-2.154
- Zinsauszahlungen	-89.334	-61.823
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	686.057	114.459
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-888.823	-347.819
= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	205.240	-329.224
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	205.240	-341.218
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	11.994

In TEUR	9M 2018	9M 2017
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	368.233	123.911
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-122	0
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	94.788	911
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Investitionstätigkeit	-591.614	321.011
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Finanzierungstätigkeit	205.240	-329.224
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	76.525	116.609

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2018

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2017	47.702	0	352.105
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Ausschüttung an Gesellschafter	0	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	0
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	4.773	0	-4.773
Erwerb eigener Anteile	0	-783	0
Erwerb Wandelanleihen	0	0	-22.883
Wandlung Wandelanleihen	5.070	0	4.235
Stand zum 30.09.2017	57.545	-783	328.684
Stand zum 01.01.2018	57.548	-1.392	350.203
Konzernergebnis	0	-1	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Umstellung IFRS 9	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	-1.190	0
Wandlung Wandelanleihen	622	0	6.354
Stand zum 30.09.2018	58.170	-2.583	356.557

Gewinn- rücklagen	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-2.510	90	445.786	843.173	71.048	914.222
0	0	18.640	18.640	5.327	23.967
1.589	-3	0	1.586	0	1.586
0	0	0	0	-511	-511
0	0	0	0	3.665	3.665
0	0	0	0	-488	-488
0	0	0	0	0	0
0	0	-9.850	-10.633	0	-10.633
0	0	0	-22.883	0	-22.883
0	0	0	9.305	442	9.747
-921	87	454.576	839.188	79.483	918.671
-1.310	86	555.442	960.576	76.924	1.037.500
0	0	131.489	131.488	33.167	164.655
-183	2	0	-181	0	-181
0	0	0	0	0	0
-1.081	0	0	-1.081	-38	-1.119
0	0	0	0	-329	-329
0	0	0	0	225.657	225.657
0	0	-2.204	-2.204	-5.727	-7.930
0	0	-14.399	-15.589	0	-15.589
0	0	0	6.976	0	6.976
-2.574	88	670.329	1.079.987	329.654	1.409.641

/// Ausgewählte erläuternde
Konzernanhangangaben gemäß IFRS
zum 30. September 2018

A photograph of a woman with brown hair tied back, wearing a white blazer over a black patterned top, looking at a computer monitor. In the background, there are two potted plants on a desk. The text is overlaid on the right side of the image.

Neben dem direkten Kontakt zu den Mietern besteht ein wichtiger Teil der Aufgaben einer Property-Managerin wie Michaela Lange darin, sich um das Vertragsmanagement und das Forderungsmanagement zu kümmern, die Stammdaten zu pflegen und nachzuvollziehen, ob alle mit den Mietern getroffenen Vereinbarungen auch eingehalten werden.

/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. SEPTEMBER 2018

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, die Entwicklung und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in ganz Deutschland. In Ergänzung dazu weitet ADLER seinen Bestand seit dem Geschäftsjahr 2017 auch durch Projektentwicklungen von Neubauten aus.

Die Aktivitäten der ADLER verfolgen das Ziel, in Wohnimmobilien zu investieren, die über ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial 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- bzw. Umbau oder Modernisierung.

Darüber hinaus gehörte der Handel mit Wohnimmobilien und Einzelwohnungen zu den Kernaktivitäten der ADLER. Der Handel wurde im ADLER-Konzern im Wesentlichen durch die mehrheitliche Beteiligung an der börsennotierten ACCENTRO Real Estate AG (nachfolgend: ACCENTRO) abgedeckt. Mitte Oktober 2017 hat ADLER indes den überwiegenden Teil seiner Anteile an der ACCENTRO verkauft. Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017.

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2018 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.

Mit dem Verkauf der Anteilsmehrheit an ACCENTRO hat ADLER den Geschäftsbereich bzw. das Segment Handel aufgegeben und die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Konzerngesamtergebnisrechnung und die Konzernkapitalflussrechnung wurden dementsprechend jeweils inklusive der Vorjahresvergleichszahlen nach IFRS 5 angepasst. Die Konzerngesamtergebnisrechnung weist in den jeweiligen Positionen nur noch den fortgeführten Geschäftsbereich aus, während der aufgegebenen Geschäftsbereich Handel aggregiert in einer Summe (Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich) dargestellt wird. Hinsichtlich der Konzernkapitalflussrechnung wird für die Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit jeweils ausgewiesen, in welcher Höhe sie auf den fortgeführten und den aufgegebenen Geschäftsbereich entfallen.

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt. Alle in Euro 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.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

Im Geschäftsjahr 2018 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2018 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen angewendet:

Standard/Interpretation	Titel	IASB Effective Date ¹⁾	Erstanwendungszeitpunkt in der EU ¹⁾
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018	01.01.2018
IFRS 15 und Amend. IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018	01.01.2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	01.01.2018	01.01.2018
Amend. IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	01.01.2018	01.01.2018
Amend. IFRS 2	Klarstellung der Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	01.01.2018	01.01.2018
Amend. IFRS 4	Anwendung IFRS 9 und IFRS 4	01.01.2018	01.01.2018
Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2014–2016)	Änderungen an IFRS 1 und IAS 28	01.01.2018	01.01.2018

¹⁾ Für Geschäftsjahre, die an oder nach diesem Datum beginnen

IFRS 9 – Finanzinstrumente

IFRS 9 „Finanzinstrumente“ ersetzt IAS 39 und führt einen einheitlichen Ansatz zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ein. Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten richtet sich nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und unterschiedlicher Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung erfolgt dabei sowohl anhand der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch des Geschäftsmodells, in dem das Instrument gehalten wird. Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften hingegen weitgehend in IFRS 9 übernommen. Ferner sieht IFRS 9 ein neues Wertminderungsmodell vor, das auf den zu erwartenden Kreditausfällen basiert. IFRS 9 enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge-Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens besser abzubilden, insbesondere im Hinblick auf die Steuerung von nichtfinanziellen Risiken.

IFRS 9 hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der ADLER. Die finanziellen Vermögenswerte der ADLER fielen unter IAS 39 im Wesentlichen in die Kategorie Loans/Receivables und wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dies wird auch unter Anwendung des IFRS 9 der Fall sein. In Bezug auf die finanziellen Verbindlichkeiten haben sich keine Veränderungen ergeben, da die nach IAS 39 bestehenden Kategorisierungsvorschriften weitgehend in IFRS 9 übernommen worden sind. Hedge-Accounting kommt zurzeit grundsätzlich nur in sehr geringem Umfang zur Anwendung, sodass Derivate weiterhin im Wesentlichen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da die finanziellen Vermögenswerte der ADLER mit Ausnahme der Zahlungsmittel ganz überwiegend in kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Leasingforderungen nach IAS 17 und Forderungen aus Verträgen mit Kunden nach IFRS 15) bestehen, kommt überwiegend das vereinfachte Wertminderungsmodell zur Anwendung. Die Zahlungsmittelguthaben bestehen gegenüber Kreditinstituten mit guter bis sehr guter Bonität, sodass sich insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen bei der Risikovorsorge ergeben. Aus der Umstellung auf IFRS 9 zum 1. Januar 2018 haben sich zusätzlich zu erfassende Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.463 ergeben, welche erfolgsneutral unter Berücksichtigung von latenten Steuern über die Gewinnrücklagen erfasst wurden. Die Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden wurden hinsichtlich der Änderungen der Einstufung und Bewertung nicht angepasst.

Hinsichtlich der Überleitung der ursprünglichen Bewertungskategorien nach IAS 39 auf die neuen Bewertungskategorien nach IFRS 9 und der Überleitung des Schlussaldos der Wertberichtigungen gemäß IAS 39 auf den Eröffnungssaldo der Risikovorsorge nach IFRS 9 verweisen wir auf die Darstellungen im Abschnitt „Angaben zu Finanzinstrumenten und Fair-Value-Angaben“.

IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Der neue Standard ersetzt IAS 18 „Umsatzerlöse“ und IAS 11 „Fertigungsaufträge“ sowie die dazugehörigen Interpretationen. IFRS 15 legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. Das Kernprinzip von IFRS 15 besteht darin, dass ein Unternehmen Erlöse erfassen soll, wenn die Lieferung von Gütern erfolgt ist bzw. die Dienstleistung erbracht wurde. Dieses Kernprinzip wird im Rahmen des Standards in einem Fünf-Schritte-Modell umgesetzt. Hierzu sind zunächst die relevanten Verträge mit dem Kunden und die darin enthaltenen Leistungsverpflichtungen zu identifizieren. Nach Bestimmung des Transaktionspreises ist dieser dann auf die separaten Leistungsverpflichtungen aufzuteilen. Die Erlösrealisierung erfolgt nachfolgend in Höhe der erwarteten Gegenleistung für jede separate Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen.

IFRS 15 hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der ADLER. Die Erlöse aus der Vermietung von Immobilien resultieren aus Leasingverhältnissen (IAS 17 bzw. ab 1. Januar 2019 IFRS 16) und sind daher vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgeschlossen. Eine Analyse der Erträge aus Betriebskostenweiterbelastungen hat ergeben, dass zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden ist, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er ADLER aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Grundsteuer und Gebäudeversicherung – nicht Gegenstand von IFRS 15, sondern ab 2019 von IFRS 16), und solchen, bei denen ADLER eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (übrige Betriebskosten – Gegenstand von IFRS 15). Die übrigen Betriebskosten und ihre Weiterbelastungen werden unverändert nach der Prinzipal-Methode bilanziert. Dies ist insbesondere durch das Geschäftsmodell der ADLER begründet, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht. ADLER wird vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen und hat zudem bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen ein Vorratsrisiko. Der Ausweis der betriebskostenrelevanten Aufwendungen und der korrespondierenden Erträge aus Weiterbelastungen an den Mieter erfolgt daher auch nach IFRS 15 unsaldiert in der Konzerngesamtergebnisrechnung. Die Erlöse aus Betriebskostenweiterbelastungen werden auch weiterhin zeitraumbezogen erfasst.

Hinsichtlich der Erlösrealisierung aus Verkäufen von Immobilien des Geschäftsbereichs Bestand ergeben sich auch keine Veränderungen aufgrund von IFRS 15, da die betreffenden Verträge nur diese eine Leistungsverpflichtung vorsehen und der Zeitpunkt der Erlösrealisierung konkret vorgegeben ist. Über die im Berichtszeitraum erworbene Gesellschaft Brack Capital Properties N.V. (BCP) erzielt ADLER auch Erlöse aus Verkäufen von Neubauten im Rahmen von Projektentwicklungen. Die Erlösrealisierung erfolgt zeitraumbezogen nach Projektfortschritt. Auf die Erlöse aus der übrigen Immobilienbewirtschaftung hat IFRS 15 keine Auswirkungen, die Erlösrealisierung erfolgt weiterhin zeitraumbezogen.

Es haben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus den oben genannten übrigen Änderungen ergeben. Eine frühzeitige Anwendung neuer Standards und Interpretationen, welche erst ab 1. Januar 2019 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 2017, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 226 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2017: 111), die vollkonsolidiert werden, und fünf Gesellschaften, die at-equity bilanziert werden (31. Dezember 2017: 2).

Die Zugänge im ersten Quartal resultieren aus Neugründungen von drei Gesellschaften, welche als Zwischenholding im Bestandssegment fungieren sollen. Außerdem hat ADLER im zweiten Quartal die Anteile (94,9 Prozent) an einer Immobilienobjektgesellschaft (TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH) erworben. Die Gesellschaft betreibt keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3. Der Erwerb wurde daher als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet. Dabei wurden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Über die Objektgesellschaft wurden Investment Properties in Höhe von TEUR 8.604 erworben. Es haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

Zu Beginn des zweiten Quartals hat ADLER die Akquisition von knapp 70 Prozent der Anteile an der BCP abgeschlossen und die Gesellschaft und ihre 111 Tochtergesellschaften erstmalig vollkonsolidiert.

Im dritten Quartal wurden zwei Gesellschaften neu gegründet, welche als Zwischenholding im Bestandssegment dienen sollen. Eine nicht aktive Gesellschaft (Magnus Inkasso GmbH) wurde auf eine andere Dienstleistungsgesellschaft im Konsolidierungskreis verschmolzen. Es haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

Akquisition der Brack Capital Properties N.V.

Im Februar 2018 hat ADLER eine Vereinbarung mit der Redzone Empire Holding Limited über den Kauf von 41,04 Prozent der Anteile an der BCP unterzeichnet und darüber hinaus ein öffentliches Übernahmeangebot (Special Tender Offer oder STO) zum Erwerb von bis zu 25,8 Prozent zusätzlicher Aktien angekündigt. Am 2. April 2018 konnte die Akquisition erfolgreich vollzogen werden. Über die Vereinbarung mit Redzone, den STO und den Erwerb von Aktien, die ADLER vonseiten des Senior Managements der BCP angeboten worden waren, konnte ADLER insgesamt 5.397.270 der Anteile an der BCP erwerben. Dies entspricht einem Anteil von 69,81 Prozent des Grundkapitals und der Stimmrechte der BCP. Die Übernahme wurde im Wege eines Barangebots vollzogen.

Der Erwerbszeitpunkt, an dem ADLER die Beherrschung über BCP erlangt hat, ist der 2. April 2018. An diesem Tag ist die letzte Vollzugsbedingung im Rahmen des Übernahmeangebots erfüllt worden. Ab dem 2. April 2018 wird diese Transaktion als Unternehmenserwerb nach IFRS 3 behandelt und erstmalig zum Zwischenabschluss per 30. Juni 2018 in den Konzernabschluss einbezogen. Insgesamt werden durch den Erwerb der BCP 111 Gesellschaften in den Konsolidierungskreis neu einbezogen.

BCP ist eine Gesellschaft niederländischen Rechts mit Sitz in Amsterdam, deren Aktien an der Tel Aviv Stock Exchange, Israel, gehandelt werden. BCP gehört ein Immobilienportfolio von 11.678 Wohneinheiten in Deutschland, das sich auf größere Städte konzentriert, darunter Leipzig (36 Prozent), Hannover (10 Prozent), Bremen (9 Prozent), Kiel (9 Prozent) und Dortmund (8 Prozent). Das bestehende ADLER-Portfolio wird durch das BCP-Portfolio vorteilhaft ergänzt. BCP bringt zudem rund 300.000 Quadratmeter Gewerbefläche sowie Projektentwicklungen im Zentrum von Düsseldorf und in Aachen für rund 2.000 neue Wohneinheiten ein, welche nach Fertigstellung in den Bestand der BCP übernommen werden sollen, sofern sie noch nicht bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses an konzernfremde Dritte verkauft worden sind. ADLER erwartet eine Verbesserung der Qualität des Bestandsportfolios sowie operative und finanzielle Synergien aus dem Erwerb der BCP. Die Transaktion wird sich vorteilhaft auf wesentliche Finanzkennzahlen von ADLER auswirken.

Der Kaufpreis für den Erwerb der 69,81 Prozent der Aktien am Grundkapital der BCP beträgt insgesamt TEUR 554.788 und wurde in bar geleistet. Das aus dem Erwerb der Anteilsmehrheit an BCP erwachsene Währungsrisiko durch Leistung des Kaufpreises in Neuen israelischen Schekeln (NIS) wurde durch Abschluss entsprechender Sicherungsgeschäfte nahezu vollständig abgedeckt.

Der Netto-Abfluss von liquiden Mitteln beträgt unter Berücksichtigung der erworbenen Mittel TEUR 472.278.

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

TEUR	
Firmenwert	67.965
Investment Properties	1.616.551
Sonstiges langfristiges Vermögen	1.068
Kurzfristiges Vermögen	71.078
Liquide Mittel	82.510
Übernommenes Vermögen	1.839.172
Langfristige Schulden	864.485
Kurzfristige Schulden	194.364
Übernommene Schulden	1.058.848
Nettovermögen zu 100 %	780.324
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	225.536
Anschaffungskosten	554.788

Aus der vorläufigen Kaufpreisallokation ergibt sich ein Firmenwert in Höhe von TEUR 67.965, welcher auf die Belegschaft und die hohe Rentabilität des erworbenen Geschäfts zurückzuführen ist. Die erstmalige Zuordnung des Firmenwerts ist noch nicht abgeschlossen.

Zum Erwerbszeitpunkt beinhalten die Investment Properties im Wesentlichen bebaute Grundstücke mit 11.678 Wohnungs- und 27 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Fläche von rund 1 Million Quadratmetern und einer Nettokaltmiete von rund EUR 79 Millionen pro Jahr. Darüber hinaus sind Projektentwicklungen im Zentrum von Düsseldorf und in Aachen für rund 2.000 neue Wohneinheiten enthalten, welche nach Fertigstellung in den Bestand der BCP übernommen werden sollen. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties erfolgte zum Erwerbszeitpunkt anhand von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens.

Das erworbene kurzfristige Vermögen beinhaltet mit TEUR 24.466 Immobilien aus Projektentwicklungen, welche an konzernfremde Dritte verkauft werden. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte dieser Immobilien erfolgte zum Erwerbszeitpunkt anhand von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens. Darüber hinaus sind TEUR 1.306 noch nicht abgerechnete Leistungen aus den umlegbaren Bewirtschaftungskosten sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (TEUR 17.674) und sonstige Forderungen (TEUR 15.732) enthalten. Erhaltene Anzahlungen aus den Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter wurden mit den noch nicht abgerechneten Leistungen aus den umlegbaren Bewirtschaftungskosten saldiert ausgewiesen. Die Buchwerte der erworbenen Forderungen berücksichtigen bereits erforderliche Wertberichtigungen und entsprechen ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt.

Als langfristige Schulden wurden mit TEUR 629.681 Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten, mit TEUR 116.995 Verbindlichkeiten aus Anleihen, mit TEUR 105.908 passive latente Steuern und mit TEUR 8.447 sonstige Verbindlichkeiten zu ihren beizulegenden Zeitwerten übernommen. Eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von TEUR 3.454 wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb der BCP für einen anhängigen Rechtsstreit, in dem das Unternehmen beklagt ist, erfasst. Der Anspruch ist von einem Generalunternehmer entstanden, der die Zahlung von Leistungen für ein Entwicklungsprojekt verlangt. Der pauschale undiskontierte Betrag aller zukünftigen Zahlungen, die der Konzern bei einer ablehnenden Entscheidung im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit zu leisten hätte, wird auf TEUR 13.817 geschätzt.

Als kurzfristige Schulden wurden mit TEUR 146.760 Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten, mit TEUR 18.317 Verbindlichkeiten aus Anleihen, mit TEUR 6.427 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und mit TEUR 15.852 sonstige Verbindlichkeiten zu ihren beizulegenden Zeitwerten übernommen.

Bei der Bewertung der nicht beherrschenden Anteile wurde von dem Wahlrecht des IFRS 3.19 Gebrauch gemacht, die nicht beherrschenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

Seit dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung ist BCP mit Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von TEUR 26.537, Erträgen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 10.876 und mit einem Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 15.509 in der Konzerngesamtergebnisrechnung enthalten. Wäre BCP bereits ab dem 1. Januar 2018 vollkonsolidiert worden, hätte die Gesellschaft zu den Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von TEUR 52.873, den Erträgen aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 29.305 und zum Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 35.305 beigetragen.

Die mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundenen Kosten wurden in Höhe von TEUR 12.525 erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

In der Segmentberichterstattung unterschied ADLER in den vergangenen Jahren nach den Segmenten Bestand und Handel. Nach Veräußerung der Mehrheit der Anteile an der für das Handelsgeschäft zuständigen Gesellschaft ACCENTRO Real Estate AG Ende 2017 wurde in der Segmentberichterstattung nur noch der fortgeführte Geschäftsbereich Bestand dargestellt. Der aufgegebenen Geschäftsbereich Handel wird als eigenständiges Segment nicht mehr ausgewiesen. Die im April 2018 mehrheitlich erworbene BCP wird entsprechend der internen Berichterstattung an den Vorstand zurzeit als eigenständiges Segment dargestellt.

Im Segment Bestand sind alle Portfolios von ADLER in seiner früheren Struktur vor Akquisition der BCP enthalten, aus deren Vermietung ADLER dauerhafte Mieteinnahmen erzielen will. In den Mieteinnahmen und in den mit dem Vermietungsgeschäft verbundenen Aufwendungen spiegeln sich die Aktivitäten des konzerneigenen Asset-Managements, das die im Bestand gehaltenen Wohneinheiten technisch und kaufmännisch verwaltet. In diesem Segment enthalten sind zudem die Aufwendungen der 2016 gegründeten ADLER Wohnen Service GmbH, unter deren Dach die konzerneigenen Aktivitäten im Property-Management gebündelt und mittlerweile so weit ausgebaut sind, dass ADLER diesen Teil der Wertschöpfungskette nahezu vollständig in den Konzern integriert hat. Vergleichbares gilt für das Facility-Management unter der Regie der ebenfalls 2016 gegründeten ADLER Gebäude Service GmbH.

BCP gehört ein Immobilienportfolio von 11.940 Wohneinheiten in Deutschland, das sich auf größere Städte in Deutschland konzentriert. BCP bringt zudem rund 300.000 Quadratmeter Gewerbefläche sowie Projektentwicklungen im Zentrum von Düsseldorf und in Aachen für rund 2.000 neue Wohneinheiten ein, welche nach Fertigstellung in den Bestand der BCP übernommen werden sollen, sofern sie noch nicht bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses an konzernfremde Dritte verkauft worden sind.

In der Spalte „Sonstiges“ werden übrige Konzernaktivitäten erfasst, die kein eigenständiges Segment darstellen. Hier ist im Wesentlichen der Altbestand an Entwicklungsprojekten enthalten, der sich seit Neuaustrichtung des Konzerns 2014 noch in der Restabwicklung befindet.

Die Segmentberichterstattung folgt dem an den Geschäftsbereich 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.

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 30. September 2018 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern in TEUR – 9 Monate/9M	Bestand		BCP		Sonstiges		Konzern	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017 ¹⁾
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	223.890	219.775	76.376	-	140	802	300.406	220.577
– davon Vermietung	205.123	190.269	53.190	-	140	140	258.453	190.409
– davon Verkäufe	18.767	29.506	23.186	-	0	662	41.953	30.168
– davon Vermittlung	0	0	0	-	0	0	0	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	220.782	36.957	40.917	-	0	0	261.699	36.957
EBIT	280.901	98.126	72.053	-	-118	-171	352.836	97.955
Ergebnis aus nach der At-Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0	0	0	-	0	0	0	0
Finanzergebnis	-108.682	-65.357	-227	-	36	18	-108.874	-65.339
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	172.220	32.768	71.826	-	-83	-153	243.962	32.615

¹⁾ Ausweis nach IFRS 5 angepasst aufgrund der Aufgabe des Geschäftsbereichs Handel

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich auf TEUR 223.890 (TEUR 219.775). Die Erträge aus der Vermietung erhöhten sich von TEUR 190.269 auf TEUR 205.123. Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind in den ersten neun Monaten in Höhe von TEUR 220.782 (TEUR 36.957) angefallen. Das EBIT des Bestandssegments belief sich in den ersten neun Monaten auf TEUR 280.901 (TEUR 98.126) und das Ergebnis vor Steuern auf TEUR 172.220 (TEUR 32.768).

Der Umsatz im Segment BCP belief sich auf TEUR 76.376, die Erträge aus der Vermietung auf TEUR 53.190. Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind in Höhe von TEUR 40.917 angefallen. Das EBIT des Segments BCP belief sich auf TEUR 72.053 und das Ergebnis vor Steuern auf TEUR 71.826.

Das EBIT und das Ergebnis vor Steuern sind in den ersten neun Monaten durch Sondereffekte belastet gewesen. Im Zuge des Erwerbs der Anteile an der BCP sind die Rechts- und Beratungskosten um TEUR 12.525 gestiegen. Außerdem sind einmalige Aufwendungen in Höhe von TEUR 37.436 (TEUR 2.140) für die vorzeitige Rückführung von höherverzinslichen Schuldscheindarlehen und in Höhe von TEUR 8.770 (TEUR 3.880) für die vorzeitige Rückzahlung von Anleihen angefallen. Der Brückenkredit zur Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der BCP, welcher im ersten Quartal aufgenommen wurde, hat zu Transaktionskosten in Höhe von TEUR 9.313 geführt, die durch die vorzeitige Rückzahlung im zweiten Quartal sofort aufwandswirksam erfasst werden mussten. Für die vorzeitige Rückführung ist außerdem eine Vorfälligkeitsentschädigung von TEUR 536 angefallen.

Die Erträge und das EBIT für das dritte Quartal vom 1. Juli 2018 bis zum 30. September 2018 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern in TEUR – 3 Monate/Q3	Bestand		BCP		Sonstiges		Konzern	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017 ¹⁾
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	70.302	78.633	38.963	-	47	709	109.312	79.342
– davon Vermietung	65.041	63.083	26.653	-	47	47	91.741	63.130
– davon Verkäufe	5.261	15.550	12.310	-	0	662	17.571	16.212
– davon Vermittlung	0	0	0	-	0	0	0	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	75.279	1.549	39.809	-	0	0	115.088	1.549
EBIT	96.390	21.108	54.889	-	-20	120	151.259	21.228
Ergebnis aus nach der At-Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0	0	0	-	0	0	0	0
Finanzergebnis	-18.435	-19.729	1.428	-	13	7	-16.995	-19.722
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	77.956	1.377	56.317	-	-8	127	134.264	1.505

¹⁾ Ausweis nach IFRS 5 angepasst aufgrund der Aufgabe des Geschäftsbereichs Handel

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. September 2018 wie folgt dar:

ADLER-Konzern in TEUR zum 30.09.2018	Bestand	BCP	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	3.718.762	1.882.920	6.785	-7.050	5.601.417
Nach der At-Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	25	83	0	0	108
Gesamtes Segmentvermögen	3.718.787	1.883.003	6.785	-7.050	5.601.525
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte Handel	0	0	0	0	12.639
Segmentschulden	3.152.241	1.052.150	7.182	-7.050	4.204.524
Segmentinvestitionen	96.146	13.829	0	0	109.975

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

ADLER-Konzern in TEUR zum 31.12.2017	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	3.766.501	7.329	-7.527	3.766.303
Nach der At-Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	25	0	0	25
Gesamtes Segmentvermögen	3.766.526	7.329	-7.527	3.766.328
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte Handel	-	-	-	12.639
Segmentschulden	2.741.336	7.658	-7.527	2.741.467
Segmentinvestitionen	375.203	0	0	375.203

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.996.345 (31. Dezember 2017: TEUR 3.018.518). Der Anstieg resultiert mit TEUR 1.616.552 im Wesentlichen aus dem Erwerb der BCP, mit TEUR 51.986 aus Investitionen in im Bau befindlichen Projektentwicklungsimmobilien, mit TEUR 15.566 aus dem Erwerb eines unbebauten Grundstücks für die Projektentwicklung, mit TEUR 8.604 aus dem Erwerb der Immobilienobjektgesellschaft TGA Immobilien Erwerb 10 GmbH sowie aus Bewertungsergebnissen in Höhe von TEUR 259.028. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge einschließlich der Umgliederungen nach IFRS 5 mit TEUR 7.727 aus.

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 76.525 gegenüber TEUR 368.233 zum Vorjahresende, von denen TEUR 11.245 (TEUR 276.077) verfügungsbeschränkt sind. ADLER kann über diese Mittel verfügen, sie sind aber einer speziellen Verwendung zugeordnet. Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 resultiert der Ausweis im Wesentlichen aus den für den Rückerwerb von Schuldscheindarlehen hinterlegten Mitteln.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Im Zusammenhang mit der Veräußerung des überwiegenden Teils der Anteile an der ACCENTRO hat ADLER am 30. November 2017 eine Übergangskonsolidierung durchgeführt und die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO in Höhe von 6,2 Prozent als assoziiertes Unternehmen nach IAS 28 in den Konzernabschluss einbezogen. Die Anteile wurden in diesem Zusammenhang gemäß IFRS 10 mit dem beizulegenden Zeitwert (Börsenkurs) in Höhe von TEUR 12.639 zum Zeitpunkt der Übergangskonsolidierung bewertet und unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Im ersten Quartal wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 395 auf den beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten der Anteile vorgenommen. Aufgrund des im zweiten Quartal wieder gestiegenen beizulegenden Zeitwerts der Anteile erfolgte eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 395. ADLER hat die Option, die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO zu dem Preis an den Käufer zu veräußern, der für die Veräußerung des Anteils von 80 Prozent vereinbart worden war. ADLER hat für die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO eine Dividende in Höhe von TEUR 263 in der Berichtsperiode vereinnahmt.

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von TEUR 3.024 (31. Dezember 2017: TEUR 10.943) 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 30. September 2018 TEUR 58.170 (31. Dezember 2017: TEUR 57.548) und ist eingeteilt in 58.170.248 Stückaktien (31. Dezember 2017: 57.547.740 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie.

Durch die Ausübung von Wandlungsrechten hat sich das Grundkapital um TEUR 622 und die Kapitalrücklage um TEUR 6.354 erhöht.

Im Rahmen von Aktienrückkaufprogrammen hat die Gesellschaft bis zum Berichtsstichtag 2.583.232 (31. Dezember 2017: 1.391.902) eigene Aktien (inkl. Gratisaktien) erworben. Der Nominalbetrag der erworbenen eigenen Anteile wird offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt, die darüber hinausgehenden Anschaffungskosten werden vom Bilanzgewinn abgezogen.

Aus der Umstellung auf IFRS 9 zum 1. Januar 2018 haben sich zusätzliche Wertminderungen ergeben, welche in Höhe von TEUR 1.081 nach Saldierung mit den darauf entfallenden latenten Steuern in der Gewinnrücklage erfasst wurden.

Aufgrund des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 28. August 2018 wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 2.204 an die Aktionäre der ADLER ausgezahlt.

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

In TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Wandelanleihe 2013/2018	4.068	3.990
Pflichtwandelanleihe 2015/2018	125	777
Wandelanleihe 2016/2021	117.258	121.469
Gesamt	121.451	126.236
– davon langfristig	116.371	119.731
– davon kurzfristig	5.080	6.505

Aufgrund der Ausschüttung einer Dividende an die Aktionäre von ADLER haben sich die Wandlungspreise und Wandlungsverhältnisse der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen wie folgt geändert:

Bezeichnung	Nennbetrag je Teilschuldverschreibung	Alter Wandlungspreis	Neuer Wandlungspreis	Altes Wandlungsverhältnis	Neues Wandlungsverhältnis
Wandelanleihe 2013/2018	3,75	3,4091	3,4003	1,0999	1,1028
Pflichtwandelanleihe 2015/2018	100.000,00	15,0000	14,9610	6.666,6666	6.684,0452
Wandelanleihe 2016/2021	13,79	12,5364	12,5039	1,0999	1,1028

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen – soweit zum Bilanzstichtag noch keine Wandlung vorgenommen wurde – die Fremdkapitalkomponente der Wandelanleihen nach Abzug anteiliger Transaktionskosten, sofern die Restlaufzeit noch länger als ein Jahr beträgt. Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen werden die Zinsansprüche der Anleihegläubiger zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

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

In TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Anleihe 2013/2018	0	36.349
Anleihe 2015/2020	301.779	499.992
Anleihe 2017/2021	497.204	490.370
Anleihe 2017/2024	298.739	293.608
Anleihe 2018/2023	492.344	0
Anleihe 2018/2026	295.432	0
Anleihe BCP 2011/2020 (A)	30.067	0
Anleihe BCP 2013/2024 (B)	52.216	0
Anleihe BCP 2014/2026 (C)	39.283	0
Gesamt	2.007.064	1.320.319
– davon langfristig	1.962.077	1.277.640
– davon kurzfristig	44.987	42.679

Die Anleihe 2013/2018 wurde am 3. April 2018 fällig. Die Rückzahlung erfolgte zum Nennbetrag der Schuldverschreibung zuzüglich der aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen.

Im April 2018 hat ADLER Anleihen im Umfang von EUR 800 Millionen erfolgreich bei institutionellen Investoren in Europa platziert. Die Anleihen wurden in zwei Tranchen begeben, die erste mit einem Volumen von EUR 500 Millionen und einer Laufzeit bis April 2023, die zweite mit einem Volumen von EUR 300 Millionen und einer Laufzeit bis April 2026. Im Schnitt beträgt die Verzinsung der gesamten Anleihe 2,3 Prozent. Der Nettoemissionserlös wurde überwiegend zur Refinanzierung des Brückenkredits verwendet, den ADLER im Zusammenhang mit dem Erwerb der BCP aufgenommen hatte. Zudem hat ADLER im Umfang von EUR 200 Millionen Unternehmensanleihen 2015/2020 zurückgekauft, die sich mit 4,75 Prozent verzinsten.

ADLER hat im Rahmen des Erwerbs der BCP Verbindlichkeiten aus Anleihen in drei Tranchen mit einem Volumen von insgesamt EUR 123,4 Millionen übernommen. Tranche A hat eine Laufzeit bis 2020 und weist eine Verzinsung von 4,8 Prozent auf. Tranche B hat eine Laufzeit bis 2024 und weist eine Verzinsung von 3,29 Prozent auf. Tranche C hat eine Laufzeit bis 2026 und weist eine Verzinsung von 3,3 Prozent auf. Die Verzinsung und Tilgung der drei Tranchen ist außerdem an die Entwicklung des israelischen Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden grundsätzlich die Nominalbeträge der Anleihe abzüglich Transaktionskosten ausgewiesen, die nach der Effektivzinsmethode ratierlich aufwandswirksam aufgelöst werden, sofern die Restlaufzeit noch länger als ein Jahr beträgt. 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 1.473.859 (31. Dezember 2017: TEUR 749.188). Der Anstieg ist mit TEUR 678.582 auf den Erwerb der BCP zurückzuführen.

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 132.547 (31. Dezember 2017: TEUR 278.676). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahresende beruht im Wesentlichen auf zwei gegenläufigen Effekten. Es wurden wie vorgesehen Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 225.550 (nominal) im Januar und Februar 2018 zurückerworben, welche deswegen bereits zum 31. Dezember 2017 von den langfristigen in die kurzfristigen Finanzschulden umgegliedert wurden. Durch den Erwerb der BCP sind die kurzfristigen Finanzschulden um TEUR 100.462 gestiegen.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2018	9M 2017
Nettomieteinnahmen	173.361	124.796
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	83.394	64.210
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	1.699	1.403
Gesamt	258.454	190.409

Die Nettomieteinnahmen sind mit TEUR 39.505, die Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung mit TEUR 13.685 sowie die übrigen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung mit TEUR 0 auf BCP zurückzuführen.

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2018	9M 2017
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	90.497	82.023
Instandhaltung	15.593	16.488
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	483	903
Gesamt	106.573	99.414

Die Betriebskosten resultieren mit TEUR 16.073, die Instandhaltungsaufwendungen mit TEUR 1.551 sowie die übrigen Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung mit TEUR 0 aus dem Geschäft der BCP.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	9M 2018	9M 2017
Erträge Veräußerung Vorratsimmobilien	23.041	662
Erträge Veräußerung Investment Properties	18.913	29.507
Vermittlungsumsätze	0	0
Gesamt	41.954	30.169

Die Erträge aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien sind im Berichtszeitraum auf die Projektentwicklung der BCP zurückzuführen.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2018	9M 2017
Buchwertabgänge Vorratsimmobilien	19.270	479
Buchwertabgänge Investment Properties	18.046	28.773
Kosten der Veräußerung	341	297
Bezogene Leistungen für Vermittlungsumsätze	0	4
Gesamt	37.657	29.553

Die Buchwertabgänge von Vorratsimmobilien sind im Berichtszeitraum auf die Projektentwicklung der BCP zurückzuführen.

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beträgt TEUR 261.699 (TEUR 36.957) und setzt sich aus Erträgen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 265.476 (TEUR 52.298) sowie aus den Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 3.778 (TEUR 15.342) zusammen.

Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2018	9M 2017
Verzinsung Ausleihungen assoziierte Unternehmen	140	136
Verzinsung Darlehen an Dritte	4.800	1.604
Erträge aus Wertpapieren	5.618	42
Übriges	1.635	240
Gesamt	12.193	2.022

Im Berichtsjahr sind in den übrigen Finanzerträgen Erträge aus der Bewertung von Zinsswaps in Höhe von TEUR 1.451 enthalten.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2018	9M 2017
Verzinsung für Bankdarlehen	34.938	30.293
Verzinsung für Anleihen	36.833	24.402
Verzinsung für Wandelanleihen	6.304	6.741
Auflösung OCI conwert	0	1.589
Übriges	42.992	4.335
Gesamt	121.067	67.360

Die Aufwendungen für die Verzinsung von Bankdarlehen enthalten Transaktionskosten in Höhe von TEUR 4.719, die durch die vorzeitige Rückzahlung von Schuldscheindarlehen sofort aufwandswirksam erfasst werden mussten. Außerdem sind Transaktionskosten in Höhe von TEUR 9.313 enthalten, die durch die vorzeitige Rückzahlung des Brückenkredits sofort aufwandswirksam erfasst werden mussten.

Die übrigen Finanzaufwendungen enthalten Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von TEUR 32.717 (TEUR 2.140) für die vorzeitige Rückführung von höherverzinslichen Schuldscheindarlehen, in Höhe von TEUR 8.770 (TEUR 1.960) für die vorzeitige Rückzahlung von Anleihen und in Höhe von TEUR 536 für die vorzeitige Rückzahlung des Brückenkredits.

Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich

In TEUR	9M 2018	9M 2017
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	0	5.726
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	0	-1.571
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	0	4.155
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	0	83.246
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	0	-61.218
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	22.028
Personalkosten	0	-2.223
Sonstige betriebliche Erträge	0	1.430
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	-3.059
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	0	0
Abschreibungen	0	-327
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	0	22.005
Finanzerträge	395	222
Finanzaufwendungen	-395	-4.657
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	263	197
Ergebnis vor Steuern (EBT)	263	17.768
Ertragsteuern	0	-5.220
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	263	12.548

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	9M 2018 fortgeführter Geschäfts- bereich	9M 2018 aufgebener Geschäfts- bereich	9M 2018 gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	164.393	263	164.656
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	131.226	263	131.489
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	4.424	0	4.424
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	135.650	263	135.913
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	66.875	66.875	66.875
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	11.626	11.626	11.626
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	78.501	78.501	78.501
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,96	0,01	1,97
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,73	0,00	1,73

	9M 2017 fortgeführter Geschäfts- bereich	9M 2017 aufgebener Geschäfts- bereich	9M 2017 gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	11.420	12.548	23.968
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	7.648	10.994	18.642
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	1.981	0	1.981
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	9.629	10.994	20.623
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	66.012	66.012	66.012
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	5.074	5.074	5.074
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	71.086	71.086	71.086
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,12	0,16	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,14	0,15	0,29

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR-VALUE-ANGABEN

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Überleitung der ursprünglichen Bewertungskategorien nach IAS 39 auf die neuen Bewertungskategorien nach IFRS 9 inklusive der jeweiligen Buchwerte sowie die Überleitung des Schlussaldos der Wertberichtigungen gemäß IAS 39 auf den Eröffnungssaldo der Risikovorsorge nach IFRS 9.

31.12.2017

In TEUR	Kategorie nach IAS 39
Aktiva	
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	lar
Sonstige Finanzanlagen	afs
Sonstige langfristige Vermögenswerte	lar
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	lar
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	lar; afs
Flüssige Mittel	lar
Passiva	
Finanzschulden ggü. Kreditinstituten und (Wandel-)Anleihen	flac
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac
Sonstige Verbindlichkeiten	flac, lafv
Davon aggregiert nach IAS 39-Kategorien	
Ausleihungen und Forderungen	lar
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	afs
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	lafv
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	flac

Abkürzungen	Klassen
lar	Loans and receivables
aafv	Financial assets at fair value through profit or loss
afs	Available for sale financial asset
flac	Financial liabilities measured at amortised costs
lafv	Financial liabilities at fair value through profit or loss
lafvoci	Financial liabilities at fair value through other comprehensive income

Buchwert gesamt	Buchwert Finanz- instrumente	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Wertberichtigun- gen IAS 39
0	0	0	0	0	-3.603
28	28	0	28	0	0
205	205	205	0	0	0
10.717	10.717	10.717	0	0	-61.551
243.508	241.276	223.171	18.105	0	-58
368.233	368.233	368.233	0	0	0
2.475.248	2.475.248	2.475.248	0	0	-
29.125	29.125	29.125	0	0	-
64.308	57.999	44.648	0	13.351	-
-	602.326	602.326	0	0	-65.212
-	18.133	0	18.133	0	0
-	13.351	0	0	13.351	-
-	2.549.021	2.549.021	0	0	-

01.01.2018

In TEUR	Kategorie nach IFRS 9
Aktiva	
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	aac
Sonstige Finanzanlagen	aafvoci
Sonstige langfristige Vermögenswerte	aac
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	aac
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	aac, aafvoci
Flüssige Mittel	aac
Passiva	
Finanzschulden ggü. Kreditinstituten und (Wandel-)Anleihen	flac
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	flac
Sonstige Verbindlichkeiten	flac, lafv
Davon aggregiert nach IFRS 9-Kategorien	
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	aac
Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	aafvoci
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	lafv
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	flac

Abkürzungen	Klassen
aac	Financial assets measured at amortised costs
aafv	Financial assets at fair value through profit or loss
aafvoci	Financial assets at fair value through other comprehensive income
flac	Financial liabilities measured at amortised costs
lafv	Financial liabilities at fair value through profit or loss
lafvoci	Financial liabilities at fair value through other comprehensive income

Die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 1. Januar 2018 unverändert geblieben. Eine Umgliederung in den Kategorien der Finanzinstrumente und in den Fair-Value-Hierarchiestufen fand in der Berichtsperiode nicht statt. Die übernommenen Finanzinstrumente der BCP wurden bereits im Rahmen der Erstkonsolidierung zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und entsprechend der bisherigen Klassifizierung des Konzerns zugeordnet.

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2017 unverändert. Die Investment Properties sind weiterhin der Fair-Value-Hierarchiestufe 3 zugeordnet.

Buchwert gesamt	Buchwert Finanz- instrumente	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Wertberichtigun- gen nach IFRS 9
0	0	0	0	0	-3.603
28	28	0	28	0	0
205	205	205	0	0	0
10.673	10.673	10.673	0	0	-61.595
243.508	240.991	223.171	18.105	0	-553
367.309	367.309	367.309	0	0	-924
2.475.248	2.475.248	2.475.248	0	0	-
29.125	29.125	29.125	0	0	-
64.308	57.999	44.648	0	13.351	-
-	601.073	601.073	0	0	-66.465
-	18.133	0	18.133	0	-210
-	13.351	0	0	13.351	-
-	2.549.021	2.549.021	0	0	-

SONSTIGE ANGABEN

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2017 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 2017 nicht wesentlich geändert. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 verwiesen.

Im Zuge des Erwerbs der BCP hat ADLER drei Anleihen (Serie A, B und C) mit einem Buchwert per 30. September 2018 von TEUR 121.566 übernommen. Alle drei Anleihen wurden von BCP in Neuen israelischen Schekeln (NIS) begeben. Die Anleihen sind zudem an den Israelischen Consumer Price Index (CPI) gekoppelt. Da es in Bezug auf den NIS oder CPI keine korrespondierenden Assets im ADLER-Konzern gibt, ist die ADLER Real Estate AG einem Wechselkursrisiko EUR/NIS sowie einem Risiko aus der Schwankung des CPI ausgesetzt. Die Schwankung beider Faktoren kann zu einer erhöhten Belastung aus Zinsen und Tilgungen der Anleihen führen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mitte April 2018 hat ADLER angekündigt, auf Basis einer gemeinsamen Absichtserklärung mit der Benson Elliot Capital Management LLP ein Joint Venture zu gründen, das sich ausschließlich um die Veräußerung der Non-Core-Vermögenswerte von ADLER kümmern soll. ADLER will zum Verkauf stehende Mieteinheiten mit einem Wert von rund EUR 115 Millionen in das Joint Venture einbringen. Es ist beabsichtigt, dass Benson Elliot einen Mehrheitsanteil von rund 75 Prozent am Joint Venture erwirbt und ADLER einen substanziellen Minderheitsanteil von rund 25 Prozent hält. Bis zum endgültigen Verkauf der Immobilien bleibt ADLER für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. An den möglichen Mehrerlösen aus dem endgültigen Verkauf ist ADLER beteiligt.

Ende Oktober haben ADLER und Benson Elliot die Konditionen und Strukturen des geplanten Joint Ventures im Rahmen eines Vorvertrags im Detail festgelegt. Zudem sind verbindliche Zusagen von Banken zur Finanzierung eingeholt worden. Damit sind alle wesentlichen Voraussetzungen für die formelle Gründung des Joint Ventures im Verlauf des vierten Quartals 2018 gegeben.

Es haben sich keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ADLER Real Estate AG haben könnten, ergeben.

/// VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung 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 28. November 2018



Tomas de Vargas Machuca
Vorstand



Maximilian Rienecker
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. Zukunftsbezogene Aussagen sind naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren unterworfen, die dazu führen können, dass die tatsächliche Entwicklung erheblich von den genannten zukunftsbezogenen Aussagen oder den darin implizit zum Ausdruck gebrachten Ereignissen abweicht. Die ADLER Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung und beabsichtigt nicht, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse zu aktualisieren.

/// 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 sogenannte 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 (Einmal- und Sondereffekte enthalten nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge und Sonderzahlungen, Akquisitionsprojekte und Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierung und Eigenkapitalerhöhungen, soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt, sowie Aufwendungen für die Optimierung des Geschäftsmodells).

FFO I**Funds from Operations I**

Bereinigtes EBITDA abzüglich Zinsaufwand für FFO, laufende Ertragsteuern, substanzwahrende Investitionen und Ergebnis vor Zinsen und Steuern aus Immobilienverkäufen – Indikator für ein Cashflow-orientiertes operatives Ergebnis ohne Veräußerungen.

EPRA**European Public Real Estate Association**

Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen, Namensgeber des EPRA-Index mit Sitz in Brüssel.

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 Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, Kaufpreisforderungen, Anzahlungen sowie die zur Veräußerung gehaltenen Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen – Indikator für die finanzielle Stabilität.

Swap

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

Verwässerung der Aktie

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

WACD**Weighted Average Cost of Debt**

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

/// AUF EINEN BLICK

Aufsichtsrat	
Dr. Dirk Hoffmann	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Thilo Schmid	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Claus Jorgensen	Mitglied des Aufsichtsrates
Vorstand	
Tomas de Vargas Machuca	Mitglied des Vorstands (Co-CEO)
Maximilian Rienecker	Mitglied des Vorstands (Co-CEO)
Sven-Christian Frank	Mitglied des Vorstands (COO)
Unternehmensangaben	
Sitz der Gesellschaft	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
Anschrift	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Joachimsthaler Straße 34 10719 Berlin Tel.: +49 30 398 018 10 E-Mail: info@adler-ag.com
Website	www.adler-ag.com
Investor Relations/Public Relations	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Dr. Rolf-Dieter Grass Joachimsthaler Straße 34 10719 Berlin Tel.: +49 30 2000 914 29 E-Mail: r.grass@adler-ag.com
Gezeichnetes Kapital	EUR 58.170.248 ¹⁾
Einteilung	58.170.248 ¹⁾ Stückaktien o. N.
Rechnerischer Wert	EUR 1 je Aktie
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie
Angaben zur Aktie	WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
Designated Sponsor	ODDO SEYDLER BANK AG HSBC Trinkaus & Burkhardt AG
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Indizes	SDAX, CDAX, FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index, GPR General Index, DIMAX
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

¹⁾ Stand 30.09.2018



ADLER REAL ESTATE AKTIENGESELLSCHAFT
Berlin-Charlottenburg

Firmensitz:
Joachimsthaler Straße 34
10719 Berlin
Telefon: +49 (30) 398 018 10
E-Mail: info@adler-ag.com

www.adler-ag.com
