

BEZAHLBARES WOHNEN

Zwischenbericht zum 31. März 2019

Q1



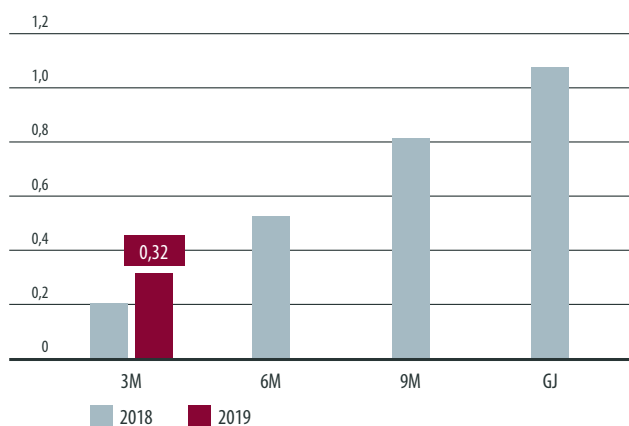
/// FINANZ- UND IMMOBILIENKENNZAHLEN

In Mio. EUR		
Gewinn- und Verlustrechnung		
	Q1 2019	Q1 2018
Nettomieteinnahmen	64,8	44,9
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	55,5	39,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-0,4	0,9
EBIT	46,1	46,2
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	14,7	-12,4
Konzernergebnis	14,7	-12,8
FFO I	21,6	14,2
FFO I/Aktie in EUR ¹⁾	0,32	0,21
Bilanz		
	31.03.2019	31.12.2018
Investment Properties	4.858,4	4.989,1
EPRA NAV	1.634,2	1.632,7
EPRA NAV/Aktie in EUR ¹⁾	23,86	23,84
LTV in % ²⁾	61,2	61,4
WACD	2,25	2,23
Cashflow		
	Q1 2019	Q1 2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18,5	32,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	15,4	-222,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-31,3	210,1
Mitarbeiter		
	31.03.2019	31.12.2018
Mitarbeiteranzahl	824	828
Vollzeitäquivalente	755	752

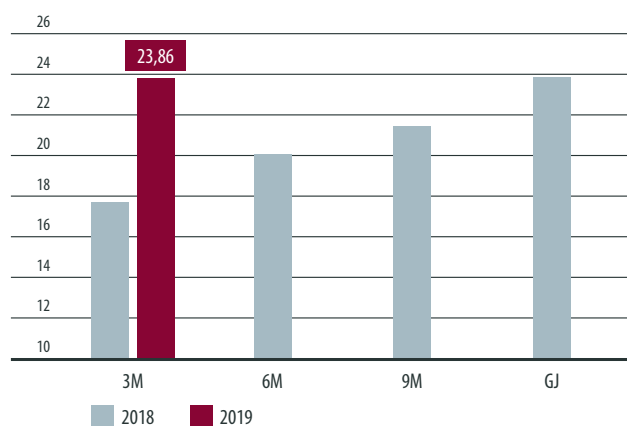
¹⁾ Basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag, Vorjahr plus Aktien, die aus der Wandlung der zum Eigenkapital zählenden Pflichtwandelanleihe entstehen

²⁾ Exklusive Wandelanleihen

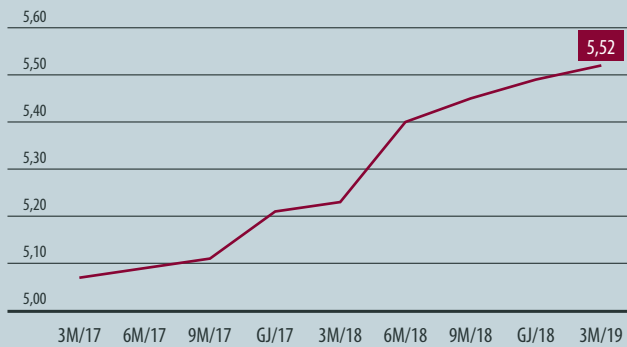
FFO I/AKTIE in EUR



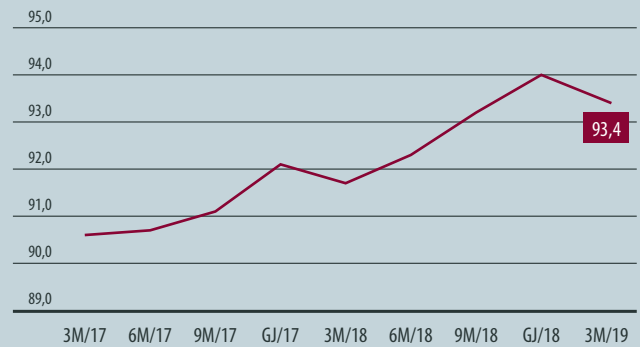
EPRA NAV/AKTIE in EUR



DURCHSCHNITTSMIETE¹ in EUR/qm/Monat



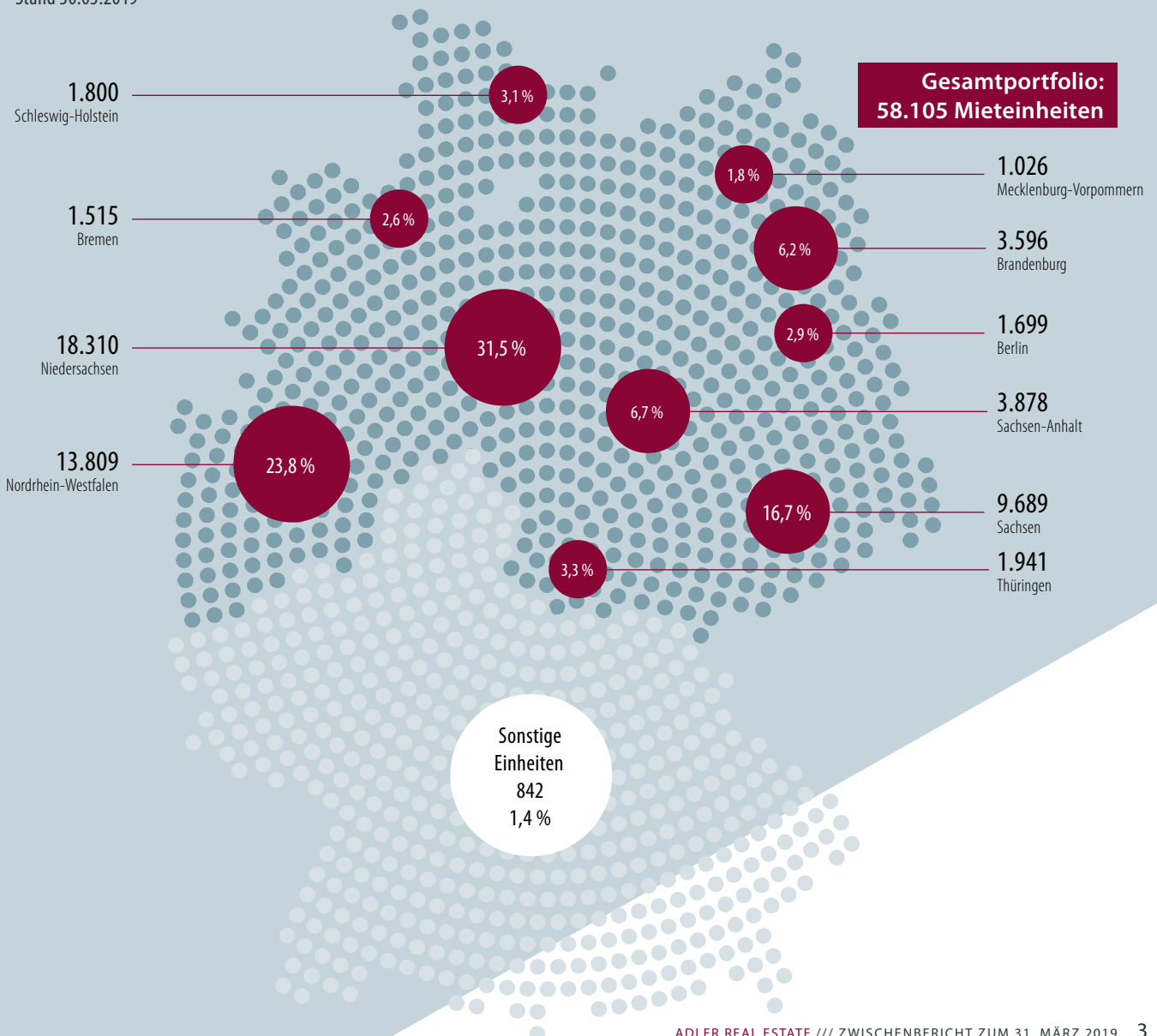
VERMIETUNGSSTAND¹ in %



¹ 2017 und 2018 Core-Portfolio

Mieteinheiten

Stand 30.03.2019



/// INHALT

BRIEF DES VORSTANDS	5
PORTFOLIO	7
ADLER AM KAPITALMARKT	14
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	16
Grundlagen des Konzerns	18
Geschäftsmodell	18
Steuerungssystem	20
Mitarbeiter	20
Forschung und Entwicklung	20
Wirtschaftsbericht	21
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	21
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	22
Chancen- und Risikobericht	23
Prognosebericht	23
Nachtragsbericht	24
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	24
Ertragslage	25
Vermögenslage	32
Finanzlage	36
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2019	37
Konzernbilanz (IFRS) zum 31. März 2019	38
Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019	40
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019	42
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019	44
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 31. MÄRZ 2019	47
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	65
RECHTLICHER HINWEIS	65
GLOSSAR	66
AUF EINEN BLICK	67

/// BRIEF DES VORSTANDS



TOMAS DE VARGAS MACHUCA
Vorstand (Co-CEO)



MAXIMILIAN RIENECKER
Vorstand (Co-CEO)



SVEN-CHRISTIAN FRANK
Vorstand (COO)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im ersten Quartal 2019 wurde die Veräußerung unserer Non-Core-Immobilien vollzogen. Zwar waren die Kaufverträge bereits Ende 2018 unterzeichnet worden, aber die endgültige Übertragung von Nutzen und Lasten erfolgte erst im Laufe des ersten Quartals 2019. Damit haben wir unsere Portfoliostruktur im Hinblick auf Homogenität, geografische Passung und nicht zuletzt wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erheblich verbessert. Der Qualitätsunterschied zwischen den Immobilien, die wir weiterhin im Bestand halten wollen, und denjenigen, die wir jetzt abgestoßen haben, hat sich insbesondere in einem erheblichen Wertunterschied niedergeschlagen. Während die Bestandsimmobilien im Schnitt mit knapp EUR 1.100 pro Quadratmeter bewertet werden, hatten die nun veräußerten Immobilien lediglich einen Wert von etwa EUR 650 pro Quadratmeter, weil sie wesentlich schwächere Leistungsdaten aufwiesen.

Zugleich haben wir uns im ersten Quartal 2019 von einem ersten Teil des Gewerbeportfolio der BCP getrennt. In einer ersten Transaktion sind drei Gewerbeimmobilien veräußert worden, die einen Wert von EUR 180,6 Millionen hatten und damit rund 37 Prozent des gesamten Gewerbeportfolios ausmachten. Die restlichen Gewerbeimmobilien sollen dann im Verlauf des Jahres ebenfalls einen neuen Eigentümer finden. Die Veräußerung dieser reinen Gewerbeimmobilien folgt der im Geschäftsmodell verankerten Absicht, den Immobilienbestand der ADLER Real Estate AG allein auf Wohneinheiten auszurichten.

Kurz nach Ende des ersten Quartals 2019 ist es uns dann gelungen, eine neue Unternehmensanleihe im Umfang von EUR 400 Millionen zu platzieren. Das war ein großer Erfolg insofern, als die Anleihe mit einem Kupon von 1,5 Prozent emittiert wurde und damit die im Verhältnis zu ihrer Risikoklasse BB+ eine sehr niedrige Verzinsung aufwies, sprich aus Sicht des Emittenten besonders günstig war. Nutzen wollen wir die Erlöse zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. Entsprechend haben wir Ende April 2019 dann auch die bestehende Unternehmensanleihe 2015/2020 vorzeitig gekündigt. Dadurch sparen wir erheblich an Zinsaufwendungen, stärken die FFO und senken den durchschnittlichen Zinssatz auf das Fremdkapital weiter auf rund 2,0 Prozent ab.

Mitglieder im Executive Committee



CARSTEN WOLFF
Leiter Rechnungswesen und Finanzen

Ansonsten wollen wir uns 2019 weiter auf die Verbesserung unseres operativen Geschäfts konzentrieren. Dabei geht es in erster Linie natürlich um die Verbesserung der Kommunikation mit unseren Mietern, um eine verstärkte Digitalisierung der Abläufe, eine verbesserte Datenerhebung in unserem Bestandsportfolio und die vollständige Integration der BCP in die Strukturen und Abläufe von ADLER. Eine auf diese Art gesteigerte Dienstleistungsfähigkeit wird sich dann auch in Verbesserung von Vermietungsstand und Durchschnittsmiete umsetzen.



FLORIAN SITTA
Leiter Recht

Mit freundlichen Grüßen

Tomas de Vargas Machuca
Co-CEO

Maximilian Rienecker
Co-CEO

Sven-Christian Frank
COO



PEER HOFFMANN
Leiter Finanzierungen



ANJA GOTTHARDT
Leiterin Portfolio-Management



TINA KLADNIK
Leiterin Investor Relations

BEZAHLBARES WOHNEN IST DAS ERGEBNIS VON GUTEM MANAGEMENT



Bezahlbaren Wohnraum in Randzonen von Ballungsräumen anzubieten, erfüllt in unserer Gesellschaft eine wichtige Aufgabe. Denn viele Familien können sich die stark gestiegenen Mieten in den Zentren der großen Städte kaum noch leisten. Weil in den Städten auch kaum zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann, wird sich an dieser Relation von Angebot und Nachfrage so schnell nichts ändern.

Wir bleiben daher unserer bewährten Strategie treu und fokussieren uns auch zukünftig auf dieses wachstumsstarke Segment. Unsere langjährige Erfahrung in diesem Bereich wird uns dabei von Vorteil sein.

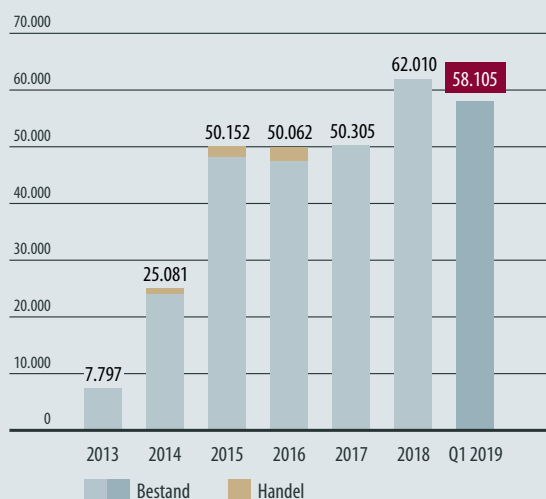
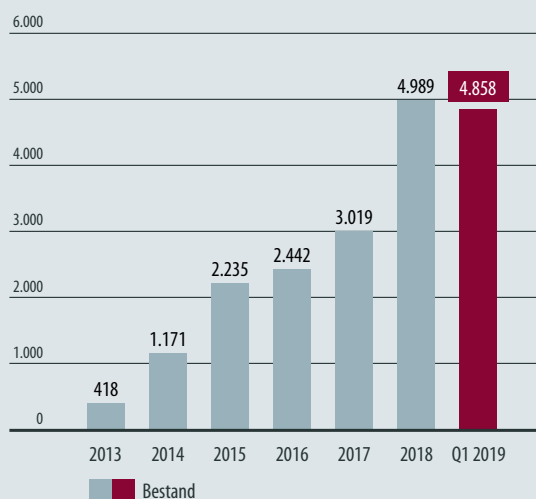
/// PORTFOLIO

DAS BESTANDSPORTFOLIO

Am Ende des ersten Quartals 2019 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 58.105 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,6 Millionen Quadratmetern und einer Jahres-Nettokaltmiete (einschließlich Parkplätze und sonstige Bereiche) in Höhe von EUR 218,6 Millionen. Der Buchwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte EUR 4.946,0 Millionen aus. Die regionalen Schwerpunkte sind Niedersachsen mit 18.310 Mieteinheiten, Nordrhein-Westfalen mit 13.869 Mieteinheiten und Sachsen mit 9.707 Mieteinheiten. Im Dezember 2018 wurden rund 3.700 Non-Core-Mieteinheiten in zwei separaten Transaktionen veräußert, deren Nutzen und Lasten im ersten Quartal 2019 übergangen. Dadurch hat sich das Portfolio entsprechend verringert.

In den für Wohnzwecke gehaltenen Immobilien sind in geringem Umfang Gewerbeeinheiten enthalten. Dabei handelt es sich ausschließlich um Ladenlokale oder Büroeinheiten, wie sie häufig bei innerstädtischen Wohnimmobilien zu finden sind. Sie machten Ende des ersten Quartals 2019 mit 940 Einheiten 1,6 Prozent der zur dauerhaften Vermietung gehaltenen Immobilien aus.

ADLER pflegt sein Portfolio im Rahmen eines aktiven Portfolio-Managements. In die ständige Portfolio-Optimierung gehen alle Daten ein, die für die Bewertung der Vermögenswerte erheblich sind. Auf dieser Basis wird dann entschieden, in welchem Umfang finanzielle Mittel in Modernisierung, Renovierung und Unterhalt in welche Immobilien investiert werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Wohnungen den Marktstandards entsprechen und so ein hoher Vermietungsstand und die bestmögliche Durchschnittsmiete erzielt werden. Die wesentlichen externen Markt- und Standortfaktoren sind soziodemografische Trends, erwartbare Veränderungen der Nachfrage, Infrastrukturmaßnahmen aller Art oder auch politische Entscheidungen. Je nach Ergebnis der Portfolioanalysen werden regelmäßige Abstimmungen mit den Regionalleitern zur operativen Umsetzung von Handlungsstrategien erfolgen – zum Beispiel durch verstärktes Marketing, wenn die Qualität des Objekts in Ordnung ist, die Standortfaktoren hingegen weniger gut ausfallen, oder durch Investitionen in das Objekt, wenn die Standortfaktoren in Ordnung sind, aber das Objekt selbst nicht. Immobilien geringer Qualität oder in weniger attraktiven Lagen werden dann zum Verkauf gestellt.

PORTFOLIO in Einheiten**MARKTWERT INVESTMENT PROPERTIES** in Mio. EUR**Operative Leistungsdaten verbessert**

Im ersten Quartal 2019 konnten die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten erneut verbessert werden. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 5,52 und damit um EUR 0,29 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes, der sich auf den damaligen als „Core“ definierten Bestand bezieht (Q1 2018: EUR 5,23).

Der Vermietungsstand erreichte am Ende des ersten Quartals 2019 93,4 Prozent. Das waren 1,7 Prozentpunkte mehr als ein Jahr zuvor, wenn man ebenfalls den damaligen als „Core“ definierten Bestand zum Vergleich heranzieht (91,7 Prozent).

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen im Sinne einer Like-for-like-Betrachtung, also ausschließlich für die Bestände, die sowohl im ersten Quartal 2018 als auch im ersten Quartal 2019 zum Portfolio gehörten. Dieser Vergleich bezieht die Bestände der BCP nicht mit ein, da der Erwerb erst zu Beginn des zweiten Quartals 2018 erfolgte.

**Bestandsimmobilien
(Kernbestand)**

Like-for-like (Q1 2019 zu Q1 2018)	Wohnen und Gewerbe	Verände- rung	Wohnen	Verände- rung	Gewerbe	Verände- rung
Einheiten	46.029		45.285		744	
Ø Miete EUR/qm/Monat	5,36	0,14	5,31	0,14	6,88	0,33
Vermietungsstand (%)	93,3	1,6 PP	93,7	1,7 PP	82,1	-0,1 PP

Marktwerte wegen Veräußerungen leicht rückläufig

Der nach IFRS berechnete Marktwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte Ende des ersten Quartals 2019 EUR 4.946,0 Millionen aus. Am Ende des Vorjahres hatte er EUR 5.077,2 Millionen betragen. Wertmindernd hat sich ausgewirkt, dass die im Ende März 2019 veräußerten Gewerbeimmobilien der BCP, deren Nutzen und Lasten aber erst im zweiten Quartal 2019 übergehen, in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert worden sind. Wertsteigernd wirkten sich Bewertungsgewinne aus der Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Investitionen aus. Für Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER im ersten Quartal 2019 EUR 16,0 Millionen ausgegeben (Vorjahr EUR 7,9 Millionen). EUR 4,1 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 11,9 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Schwerpunkte im Norden und Westen der Bundesrepublik

ADLER beschränkt sich in seinen Geschäftsaktivitäten auf Deutschland und hält den größten Teil seiner Immobilien im Norden und im Westen der Bundesrepublik. Der größte Teil der ADLER-Immobilien liegt in Niedersachsen (31,4 Prozent des Gesamtbestands) und in Nordrhein-Westfalen (23,8 Prozent des Gesamtbestands). In den östlichen Landesteilen Deutschlands hält ADLER in Sachsen 16,7 Prozent, in Sachsen-Anhalt 6,7 Prozent und in Brandenburg 6,2 Prozent.

ADLER hält Immobilien überwiegend in Randlagen von Ballungsräumen. Besonders deutlich wird das in Nordrhein-Westfalen, wo sich alle Immobilien im Ruhrgebiet befinden, der unverändert größten Industrieregion Deutschlands. In Niedersachsen konzentrieren sich die Bestände im Wesentlichen auf den Großraum Wolfsburg/Braunschweig/Helmstedt, eine traditionell starke Wirtschaftsregion, und auf Wilhelmshaven, eine Region, die vom Wachstum des 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 – Regionen, die nach der Wiedervereinigung zunächst Industrie und Bevölkerung verloren haben, mittlerweile aber wegen umfangreicher Investitionen in die Infrastruktur, die in den letzten Jahrzehnten vorgenommen worden sind, alle wieder kräftig wachsen.

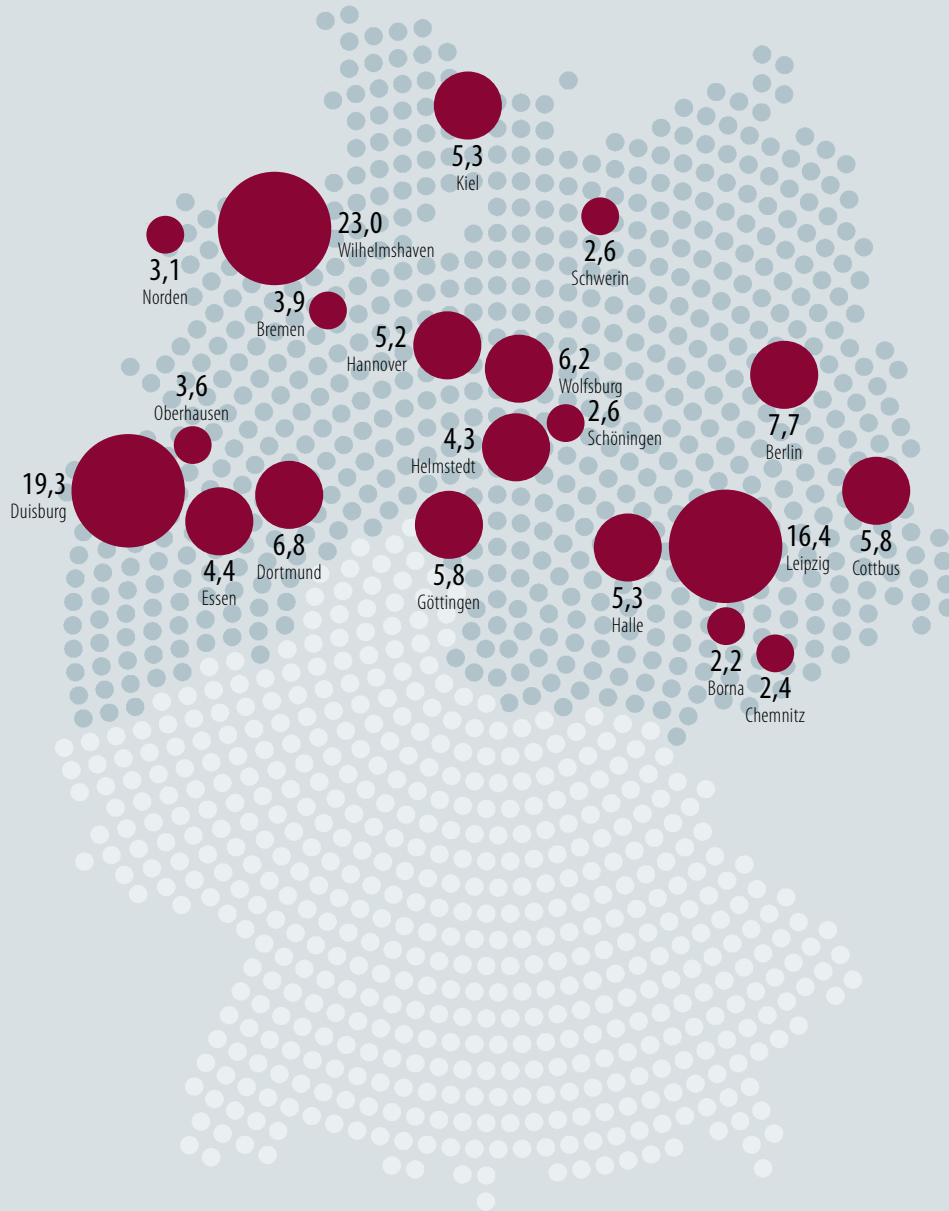
Immobilienbestände am Rande von Ballungsgebieten zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände aus, aber auch durch eine höhere Mietrendite als Immobilien in zentralen oder A-Lagen. Randlagen profitieren in besonderem Maße von angespannten Mietmärkten in den Zentren. Wenn in den begehrten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

Top-20-Standorte erwirtschaften nahezu zwei Drittel der Mieteinnahmen

Die beschriebene Ausrichtung der Konzentration auf Metropolregionen führt auch dazu, dass die Immobilien, die in den 20 für ADLER wichtigsten Städten liegen, mehr als 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 6.895 Mieteinheiten und einer Jahresnettokaltmiete von EUR 23,0 Millionen. Nach Mieteinheiten gemessen, folgen Duisburg mit 4.925 Einheiten und einer Jahresnettokaltmiete von EUR 19,3 Millionen und Leipzig mit 4.740 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.

JAHRESNETTOKALTMIETE TOP-20-STANDORTE

In Mio. EUR



Ort	Einheiten	Jahresnetto-kaltmiete (Mio. EUR)	Fläche (Tsd. qm)	Ø Miete EUR/qm/ Monat 31.03.2019	Veränderung zum Vorjahr (EUR)	Vermietungsstand (%) 31.03.2019	Veränderung zum Vorjahr (PP)
Wilhelmshaven	6.895	23,0	406,7	5,11	0,12	92,1	0,11t
Duisburg	4.925	19,3	305,0	5,51	0,18	95,9	-1,44
Leipzig	4.740	16,4	254,0	5,74	1,18	93,9	-0,14
Cottbus	1.868	5,8	110,0	4,74	0,11	92,6	7,35
Halle (Saale)	1.858	5,3	105,9	4,82	0,12	87,2	0,73
Dortmund	1.770	6,8	102,3	5,76	0,86	96,7	-0,45
Berlin	1.699	7,7	111,7	5,88	0,11	97,0	-1,19
Göttingen	1.377	5,8	85,2	5,95	0,46	95,4	-0,83
Wolfsburg	1.301	6,2	87,6	6,19	0,15	95,4	0,04
Helmstedt	1.219	4,3	70,7	5,21	0,06	97,2	1,72
Hannover	1.119	5,2	63,4	7,04	1,35	96,8	0,74
Essen	1.040	4,4	66,0	5,73	0,86	96,6	1,45
Kiel	967	5,3	66,6	6,68	0,37	99,5	4,15
Borna	900	2,2	50,2	4,67	0,10	78,8	-5,21
Bremen	873	3,9	53,6	6,24	1,36	96,2	1,42
Chemnitz	850	2,4	53,1	4,65	-0,05	89,5	11,89
Schöningen	846	2,6	50,2	5,07	0,00	84,0	3,97
Oberhausen	819	3,6	62,6	5,06	-0,11	95,7	-1,16t
Schwerin	816	2,6	48,0	4,81	0,12	94,4	3,36
Norden	795	3,1	50,2	5,36	0,23	96,2	-0,41
Top 20	36.677	135,9	2.203,2	5,50	0,39	93,8	1,28
Gesamt	58.105	218,6	3.546,7	5,52	0,29	93,4	1,77

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 oder Studenten einen attraktiven Studienort präsentieren wollen.

Wohnungsgröße	Anzahl Wohn-einheiten	In % des Gesamtbestands	Miete/qm/ Monat in EUR
< 45 qm	8.804	15,4	6,39
≥ 45 und < 60 qm	19.506	34,1	5,42
≥ 60 und < 75 qm	19.805	34,6	5,41
≥ 75 und < 90 qm	7.237	12,6	5,34
> 90 qm	1.931	3,3	5,21
Gesamt	57.283	100,0	5,48

Kundenorientierung durch eigenes Property- und Facility-Management

ADLER hat sich in den vergangenen zwei Jahren zu einem integrierten Immobilienkonzern entwickelt, der seinen Mietern alle wesentlichen wohnungsnahen Dienstleistungen über seine Konzerngesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH, ADLER Gebäude Service GmbH und ADLER Energie Service GmbH selbst anbietet. Außerdem ist 2018 eine Abteilung Vermietung eingerichtet worden, die sich ausschließlich um die Vermarktung freier oder frei werdender Wohnungen kümmert. 2019 gilt es, die Strukturen der beiden bisher unabhängigen Konzerne ADLER und BCP zu koordinieren und zu vereinheitlichen.

ADLER erwartet, dass in der weiteren Entwicklung die Mieterzufriedenheit gesteigert und die Fluktuationsrate abgesenkt werden kann. 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 eine weitere Digitalisierung von Abläufen.

Entwicklungsprojekte

Seit etwas mehr als einem Jahr investiert ADLER auch in Entwicklungsprojekte, etwa in die Aufstockung bestehender Wohnanlagen in Göttingen und Wolfsburg oder in die Errichtung neuer Anlagen wie etwa der Wasserstadt Mitte in Berlin. Mit dem Erwerb eines Grundstücks am Rande Berlins nahe dem Flughafen Schönefeld ist die Basis für ein weiteres Wohnprojekt geschaffen. Die Planungen für die Bebauung des Grundstücks in Dresden-Trachau sollen aufgenommen werden, sobald der Bebauungsplan genehmigt ist. Zudem betreibt die im April 2018 mehrheitlich erworbene BCP mehrere Projekte in Düsseldorf und Aachen. Mit diesen Projekten wird neuer, meist dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Im Neubau werden zudem unmittelbar alle aktuellen Ansprüche an Energieeffizienz und CO₂-Reduktion erfüllt, die im Altbestand häufig kaum oder nur mit hohem Aufwand zu erreichen sind. Bis Ende des Jahres sollen in den Entwicklungsprojekten insgesamt bis zu 1.000 neue Wohnungen entstehen.

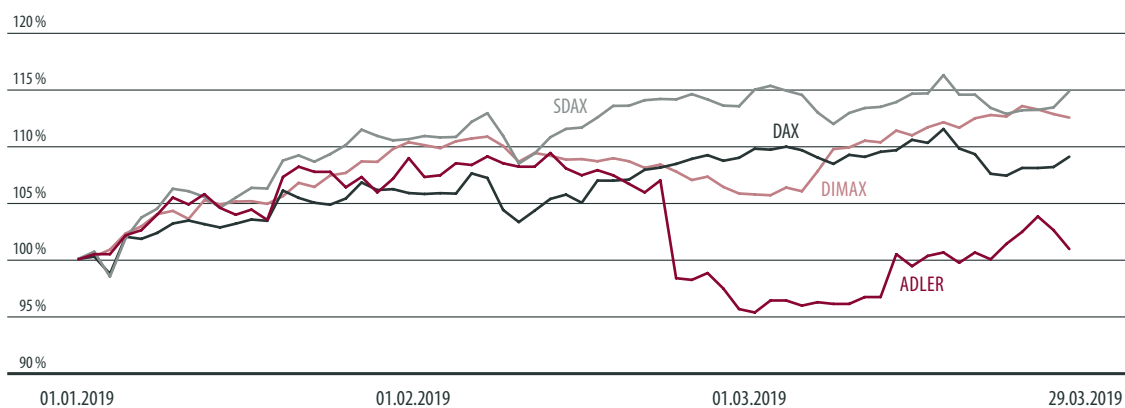
/// ADLER AM KAPITALMARKT

Aktienmarkt mit neuem Schwung

Der deutsche Aktienmarkt hat sich nach den kräftigen Verlusten in der zweiten Jahreshälfte des Vorjahres im ersten Quartal 2019 wieder spürbar erholt. Der DAX stieg im Laufe des Berichtszeitraums um rund neun Prozent an, der SDAX konnte sogar um knapp 15 Prozent zulegen. Immobilienaktien behaupteten sich ebenfalls gut. Der Solactive DIMAX, der die wesentlichen börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland umfasst, lag Ende März um mehr als zwölf Prozent über seinem Wert vom Jahresbeginn.

Die ADLER-Aktie entwickelte sich bis etwa Mitte des ersten Quartals 2019 im Gleichschritt mit anderen Immobilienaktien. Dann allerdings ging der Kurs innerhalb weniger Tage kräftig zurück. Der Rückgang stand wahrscheinlich im Zusammenhang mit einem erhöhten Aktienangebot, der wiederum damit zu tun hatte, dass Ende 2018 zwei Wandelschuldverschreibungen fällig geworden waren. Dadurch hatte die Zahl der Aktien um rund 12,9 Millionen oder mehr als 20 Prozent zugenommen. Dennoch schloss die ADLER-Aktie am Ende des Quartals mit einem kleinen Plus gegenüber dem Jahresbeginn.

ENTWICKLUNG DES DAX, SDAX, DIMAX UND DER ADLER-AKTIE 2019 | JANUAR 2019 = 100

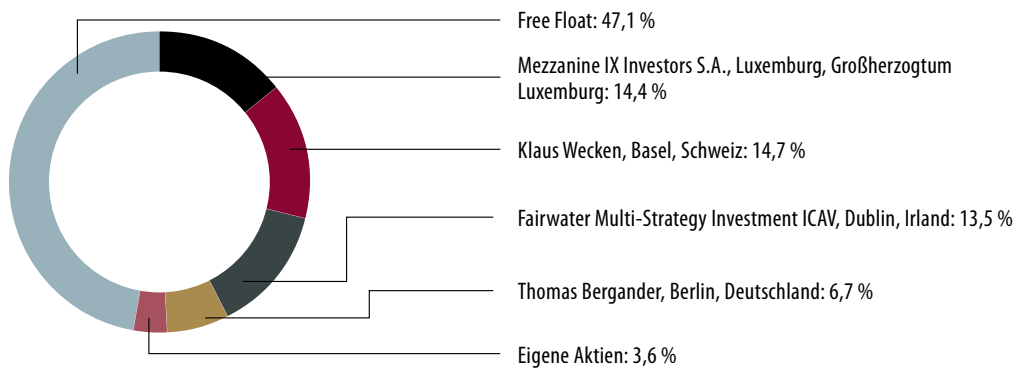


Aktienbestand im ersten Quartal unverändert

Im ersten Quartal 2019 ist der Bestand an Aktien unverändert geblieben. Kein Halter der noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 2016/2021 hat sein Wandlungsrecht ausgeübt. Zum Berichtszeitpunkt bestand das Eigenkapital der ADLER Real Estate AG aus 71.063.622 Aktien mit einem Nennwert von je EUR 1,00.

Die Aktionärsstruktur ist unverändert geblieben. Die Fairwater MultiStrategy Investment ICAV, Dublin, Irland, die Ende 2018 knapp 14 Prozent der damals vorhandenen Aktien erworben hatte, hat ADLER gegenüber erklärt, diese Aktien mit strategischer Absicht zu halten.

AKTIONÄRSSTRUKTUR AM 31. MÄRZ 2019



Nichts belegt die Zufriedenheit von Mietern deutlicher als lang laufende Mietverträge. Für uns hat das den Vorteil, dass wir weniger administrativen Aufwand haben und dadurch profitabel arbeiten können. Um die Bindung der Mieter an unser Unternehmen zu festigen, bauen wir unser Service- und Dienstleistungsangebot Schritt für Schritt aus, investieren in zusätzliches Personal und betreiben einen entsprechend hohen Aufwand für Aus- und Weiterbildung.



/// KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT
/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS
/// WIRTSCHAFTSBERICHT
/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
/// PROGNOSEBERICHT
/// NACHTRAGSBERICHT
/// ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

RENTABILITÄT BEGINNT MIT ZUFRIEDENEN MIETERN



/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS DER ADLER REAL ESTATE AG

GESCHÄFTSMODELL

ADLER ist ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland mit Fokus auf bezahlbarem Wohnraum. Das Portfolio besteht hauptsächlich aus Objekten in großen und wachsenden Ballungsräumen Nord-, Ost- und Westdeutschlands sowie deren Außenbezirken und bietet im Hinblick auf Bewertungsgewinne, Leerstandsabbau und Mieterhöhung erhebliches Wertsteigerungspotenzial. Geschäftsbetrieb und Immobilienbestände der Gruppe sind sämtlich in Deutschland verortet und profitieren vom deutschen Wirtschaftswachstum im Allgemeinen ebenso wie von der günstigen Immobilienmarktdynamik in Deutschlands B-Städten im Besonderen. Der Wohnimmobilienbestand der Gruppe ist in den vergangenen fünf Jahren durch Akquisitionen von Einzelportfolios oder Anteilen an Immobiliengesellschaften – zuletzt durch die Akquisition der BCP – aufgebaut worden.

Das Geschäftsmodell von ADLER ist die langfristige Vermietung von Wohnungen und die Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, ergänzt ADLER sein Wohnimmobiliengeschäft durch An- und Verkäufe, wenn sich die Gelegenheit dazu ergibt. Neu übernommene Vermögenswerte weisen meist anfangs einen höheren Leerstand auf, der nach dem Erwerb durch aktives Asset-Management abgebaut wird. Die zentralen Funktionen im Property-Management obliegen Mitarbeitern aus dem ADLER-Konzern. Dies schließt Aktivitäten des Property- und Facility-Managements mit ein, das ADLER mittlerweile selbst über seine Tochtergesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH und ADLER Gebäude Service GmbH betreibt. Nach Übernahme der BCP ist ADLER dabei, die bestehenden Strukturen der beiden unabhängigen Firmen BCP und ADLER-Gruppe zusammenzuführen. Das BCP-Portfolio wird derzeit noch von der RT Facility Management GmbH verwaltet.

Mit der Übernahme der BCP hat ADLER nicht nur ein attraktives Immobilienportfolio erworben, sondern auch verschiedene Wohnentwicklungsprojekte in den Stadtzentren von Düsseldorf und Aachen. Das ebenfalls zur BCP gehörige Gewerbeportfolio passt nicht in das Geschäftsmodell der ADLER Real Estate AG. In einer ersten Transaktion sind rund 37 Prozent dieses Gewerbeportfolios im ersten Quartal 2019 veräußert worden. Mit dem Verkauf der restlichen Teile wird im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres gerechnet.

Wohnimmobilienportfolio

Mit Stand vom 31. März 2019 hielt ADLER insgesamt 58.105 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,6 Millionen Quadratmetern, einem Verkehrswert von EUR 4.858,4 Millionen und einer annualisierten Nettokaltmiete (einschl. Parkplätze und sonstige Bereiche) von rund EUR 218,6 Millionen. Regionale Schwerpunkte sind Niedersachsen (18.310 Einheiten), Nordrhein-Westfalen (13.869 Einheiten) und Sachsen (9.707 Einheiten). Im ersten Quartal 2019 ist das Portfolio um rund 3.700 Wohneinheiten des Non-Core-Portfolios kleiner geworden. Diese Einheiten wurden bereits Ende 2018 in zwei separaten Transaktionen veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte aber erst im ersten Quartal 2019.

Das Portfolio von ADLER besteht hauptsächlich aus kleinen bis mittelgroßen Wohneinheiten. 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 oder Studenten attraktive Wohnmöglichkeiten anbieten wollen.

ADLER verwaltet sein Portfolio aktiv. Im Zuge der kontinuierlichen Portfoliooptimierung werden die jeweiligen Besonderheiten der Immobilien genauso bewertet wie die jeweiligen Marktdaten, um die für Investitionen, Wartung und Renovierung benötigten Mittel zu bestimmen. Auf diesem Wege soll sichergestellt werden, dass die Qualität der Wohnungen dem Marktstandard entspricht und so Vermietungsstand und Mietwachstum verbessert werden. Die wesentlichsten externen Faktoren für die Asset- und Kapitalallokation sind soziodemografische Trends, erwartbare Veränderungen der Nachfrage, verschiedene Infrastrukturmaßnahmen und politische Entscheidungen. Je nach Ergebnis der Portfolioanalysen erfolgen regelmäßige Abstimmungen mit den Regionalleitern, um die

operative Umsetzung der Handlungsstrategien sicherzustellen (z. B. verstärktes Marketing, wenn die Qualität des Objekts in Ordnung ist, es sich aber an einem ungünstigen Standort befindet, oder Ähnliches). Objekte, die eine niedrige Qualität aufweisen oder sich in einer nicht attraktiven Makroumgebung befinden, werden entsprechend für den Verkauf vorgesehen.

Akquisitionsstrategie

ADLER beabsichtigt, den Bestand an Wohnimmobilien in Zukunft weiter durch Zukäufe von Unternehmensanteilen sowie Einzelportfolios oder -assets 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 in Städten 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 nur dann sinnvoll, wenn die Immobilien bereits unmittelbar ab dem Zeitpunkt des Erwerbs einen positiven Cashflow abzuwerfen versprechen. Da es in den letzten beiden Jahren schwieriger geworden ist, Portfolios am Markt zu attraktiven Preisen zu erwerben, und die Kaufpreise sich den Neubaupreisen angenähert haben, wird ADLER – in Ergänzung seiner unverändert weiter bestehenden Grundausrichtung – den Bestand in Zukunft auch durch Projektentwicklungen, Bestandsverdichtungen oder Dachausbau bestehender Bestände erweitern. Die Zahl der Entwicklungsprojekte hat insbesondere mit der Übernahme von BCP zugenommen. Diese Mehrwert schöpfenden Tätigkeiten werden aber auch in Zukunft keinen so großen Teil der Bilanzsumme ausmachen, dass sich daraus ein Hindernis für die Verbesserung des Ratings bis hin zu einem Investment Grade ergeben würde.

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 für das angestrebte Investment-Grade-Rating ausreichenden Loan to Value (LTV) führt. 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 durch Begebung einer Unternehmensanleihe im Umfang von EUR 400 Millionen im April 2019 erneut gelungen. Die Anleihe dient ausschließlich der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten.

ADLER hat guten Zugang sowohl zum Markt für besicherte Bankdarlehen als auch für unbesicherte Finanzierungen. Dieser doppelte Zugang senkt das Risiko bei der Beschaffung von Fremdmitteln, einem der größten mit der Branche assoziierten Risiken, erheblich. Investoren, Kapitalmarktteilnehmer und finanzierende Banken können sich bei ihrer Einschätzung der Kreditwürdigkeit von ADLER seit Ende 2016 auf ein Rating stützen, das ADLER von der weltweit renommierten Ratingagentur Standard & Poor's erhalten hat. Zum Ende des Berichtszeitraums lautete das Corporate Rating „BB/Stable 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 können als Akquisitionswährung eingesetzt werden.

STEUERUNGSSYSTEM

Finanzielle Steuerungskennzahlen

ADLER verwendet als finanzielle Hauptsteuerungsgrößen den branchentypischen EPRA Net Asset Value (EPRA NAV), 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.

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.

Auch nichtfinanzielle Kennzahlen spielen beim Erwerb neuer Immobilienbestände eine große Rolle. Schließlich ist die potenzielle Wertentwicklung einer Immobilie 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 hat ADLER in der nichtfinanziellen Berichterstattung veröffentlicht. Diese werden allerdings nicht zum aktiven Management des Unternehmens verwendet. Der Bericht steht auf der Website des Unternehmens unter https://adler-ag.com/investor-relations/publikationen/nichtfinanzielle_berichterstattung/ zur Verfügung.

MITARBEITER

Die ADLER Real Estate AG hat als Konzernholding drei Vorstandsmitglieder, aber keine Mitarbeiter. Die Aufgaben der zentralen Administration sowie das Bestandsmanagement erfolgen im Konzern weitgehend über die hundertprozentige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH. Die Aufgaben des Asset-Managements werden von der ADLER Wohnen Service GmbH durchgeführt, das Facility-Management von der ADLER Gebäude Service GmbH. Wegen der strategisch beabsichtigten Internalisierung ehemals extern vergebener Aufgaben im Property- und Facility-Management und der Übernahme der BCP nahm die Zahl der Mitarbeiter im ADLER-Konzern im Laufe der letzten zwölf Monate deutlich zu, von 607 am Ende des ersten Quartals 2018 (noch ohne BCP) auf 824 Voll- und Teilzeitkräfte am Ende des Berichtszeitraums. Der überwiegende Teil der Mitarbeiter ist in den Teilgesellschaften tätig, die das konzerneigene Property-Management (277 Mitarbeiter) und das Facility-Management (361 Mitarbeiter) betreiben. BCP beschäftigte Ende März 2019 insgesamt 100 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.

/// WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

In den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres haben sich zwar die gesamtwirtschaftlichen Aussichten für den weiteren Verlauf des Jahres eingetrübt, die branchenspezifischen Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche erscheinen aber weiterhin stabil und positiv. Für das Jahr 2019 rechnen die führenden Wirtschaftsinstitute in ihrer Gemeinschaftsprognose vom April 2019 nur noch mit einem Wirtschaftswachstum von etwa 0,8 Prozent. Das entspricht einer deutlichen Abschwächung gegenüber den Wachstumsraten der vergangenen Jahre. Die Inflationsrate wird auf weiterhin moderate 1,5 Prozent geschätzt und die Zahl der Beschäftigten soll 2019 sogar auf mehr als 45 Millionen steigen. Da Maßnahmen zur Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank weiterhin nicht in Sicht sind, ergibt sich ein immer noch sehr gutes Umfeld für Anbieter von Wohnraum.

Für ein Unternehmen wie die ADLER Real Estate AG ist vor allem die Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt von Bedeutung. Der hat sich auch in den ersten drei Monaten 2019 als stabil erwiesen. Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit im März 2019 um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr. Damit nahmen sie etwas stärker zu als die Lebenshaltungskosten insgesamt, die im März 2019 um 1,3 Prozent höher lagen als ein Jahr zuvor. 2018 waren die Mieten noch um 1,6 Prozent gestiegen. Es sieht also so aus, als würden sich die Mietsteigerungen in Deutschland ein wenig abflachen. 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 ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres sind die rechtlichen Rahmenbedingungen unverändert geblieben. In der Immobilienwirtschaft sind indes gewisse Irritationen über mögliche zukünftige Änderungen des Rechtsrahmens entstanden. Zurückzuführen sind diese Irritationen auf unterschiedliche Initiativen insbesondere in Berlin, die sich zum Ziel gesetzt haben, Teile des Wohnungsbestandes, der heute in Händen privatwirtschaftlich organisierter Unternehmen liegt, in die Kontrolle der öffentlichen Hand zu bekommen. Auch wenn völlig unklar ist, ob derartige Ansinnen rechtlich, finanziell und politisch umsetzbar wären, dämpfen sie doch auf jeden Fall die Neigung privater Unternehmen, in Immobilien zu investieren.

Weitere Unsicherheit über die zukünftige steuerliche Belastung hat der mittlerweile öffentlich diskutierte Vorschlag des Finanzministeriums zur Neugestaltung der Grunderwerbsteuer ausgelöst. Der Vorschlag könnte erhebliche Mehrbelastungen oder auch Umverteilungen in der Steuerlast mit sich bringen, auch wenn er zunächst mit dem Ziel der Aufkommensneutralität formuliert worden ist. Die Bundesregierung kann das Aufkommen der Grunderwerbsteuer aber nicht kontrollieren, weil Städte und Gemeinden ihre jeweiligen Hebesätze autonom festlegen.

Auch, aber nicht nur vor diesem Hintergrund hat ADLER im ersten Quartal 2019 entschieden, Mitglied im ZIA, dem Zentralen Immobilien Ausschuss e.V., zu werden. Damit ist das Unternehmen erstmals in einem Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft vertreten.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS

Die ADLER Real Estate AG hat in den beiden vorangegangenen Jahren den Umbau zu einem integrierten Immobilienkonzern geschafft, der alle miernahen Dienstleistungen aus einer Hand anbietet. 2019 gilt es, die 2018 neu erworbene BCP in diese Konzernstrukturen einzubinden. Nach Veräußerung der Non-Core-Immobilien wird sich ADLER 2019 zudem intensiv der Pflege der vorhandenen Bestände widmen, die Investitionen in den Bestand aufstocken und die Kommunikation mit den Mietern stärken. Auf der Kapitalmarktseite hofft ADLER, ein Investment-Grade-Rating durch die Veräußerung der verbliebenen Gewerbeimmobilien, Refinanzierungsmaßnahmen und eine weitere Verbesserung der operativen Kennzahlen zu erreichen.

Ein erster Schritt in diese Richtung war die Begebung einer Unternehmensanleihe im Umfang von EUR 400 Millionen, die Anfang April 2019 platziert werden konnte. Sie dient ausschließlich der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. In Summe werden sich dadurch die FFO, auf Jahresbasis gerechnet, um EUR 12 Millionen verbessern und die gewichtete Verzinsung des Fremdkapitals (WACD) wird auf 2,0 Prozent sinken.

Zuvor waren im Verlauf des ersten Quartals 2019 Nutzen und Lasten von rund 3.700 Mieteinheiten und damit praktisch des gesamten Non-Core-Portfolios übergegangen. Die Mieteinheiten waren gegen Ende des Vorjahres veräußert worden. Rund 2.400 Mieteinheiten davon sind von einem Joint Venture übernommen worden, an dem ADLER mit 25 Prozent der Gesellschafteranteile beteiligt ist.

Ende März hat zudem die Konzerngesellschaft BCP mit der Veräußerung ihres Gewerbeportfolios begonnen. In einem ersten Schritt wurden Vermögenswerte in Höhe von EUR 180,6 Millionen veräußert. Das entspricht rund 37 Prozent des gesamten Gewerbeportfolios.

/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat die ADLER Real Estate AG ausführlich im Geschäftsbericht 2018 berichtet. Seitdem hat sich die Gesamtsituation im Hinblick auf anstehende Refinanzierungsthemen vorteilhaft geändert. Nachdem ADLER eine neue Unternehmensanleihe 2019/2022 in Höhe von EUR 400 Millionen platziert hat, sind die im Umfang von EUR 300 Millionen vorhandenen Anleihen 2015/2020 gekündigt worden. Dadurch nehmen die Zinsaufwendungen erheblich ab und die FFO entsprechend zu – weswegen ADLER auch die Prognose für die in 2019 zu erwartenden FFO von ursprünglich EUR 80 bis 85 Millionen auf EUR 83 bis 86 Millionen angehoben hat.

Seit der letzten Berichterstattung hat in Deutschland eine gesellschaftliche Bewegung an Kraft gewonnen, die darauf abzielt, größere privatwirtschaftliche Immobilienunternehmen der politischen Kontrolle zu unterwerfen. Auch wenn dieser Bewegung nur geringe Chancen eingeräumt werden, ihre Ziele zu erreichen, ist doch für Immobilienunternehmen jeglicher Rechtsform und Größe ein gesellschaftliches Klima abträglich, in dem ihre marktorientierte Funktion als Anbieter von Wohnraum infrage gestellt wird.

/// PROGNOSEBERICHT

Über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr hat die ADLER Real Estate AG im Geschäftsbericht 2018 ausführlich berichtet. ADLER rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen der Immobilienwirtschaft wegen der anhaltenden Knappheit von Wohnraum auch 2019 günstig bleiben. Daran ändern auch die mittlerweile schwächeren Wachstumsaussichten für die Gesamtwirtschaft nichts.

Im Geschäftsbericht 2018 wurde bereits erwähnt, dass die Nettomieteinnahmen 2019 in etwa das Niveau des Vorjahres erreichen werden, während im Like-for-like-Vergleich mit einer Zunahme gerechnet wird. Auch trägt die BCP erstmals mit zwölf Monaten zu den Einnahmen bei, während das 2018 nur mit neun Monaten der Fall war. Andererseits entfallen aber Mieteinnahmen, nachdem im ersten Quartal 2019 die Non-Core-Immobilien und eine erste Tranche des Gewerbeportfolios der BCP veräußert worden sind.

Die FFO I werden 2019 vom Abbau der Leerstandskosten, vom Abbau der mit den Veräußerungen einhergehenden Verbindlichkeiten und von den bereits erfolgten oder noch geplanten Refinanzierungen profitieren und daher weiter kräftig zunehmen. Nachdem die neuen Unternehmensanleihen Anfang April erfolgreich platziert werden konnten, hat ADLER die FFO Guidance für 2019 von ursprünglich EUR 80 bis 85 Millionen auf EUR 83 bis 86 Millionen angehoben.

Für 2019 erwartet ADLER zudem eine moderate Steigerung des Unternehmenswertes im Sinne des EPRA NAV sowie des EPRA NAV je Aktie. Auch die finanziellen Indikatoren wie LTV oder WACD sollen sich 2019 weiter verbessern. Allein die Veräußerung des ersten Teils des Gewerbeportfolios der BCP verringert den LTV um ca. 80 Basispunkte. Und nach erfolgreicher Refinanzierung wird der WACD die für das Jahresende avisierte Zielmarke schon zur Jahresmitte erreichen.

/// NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende des Berichtszeitraums hat ADLER Anfang April 2019 eine Unternehmensanleihe im Umfang von EUR 400 Millionen begeben. Sie dient ausschließlich der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. In Summe werden sich dadurch die FFO, auf Jahresbasis gerechnet, um EUR 12 Millionen verbessern und die gewichtete Verzinsung des Fremdkapitals (WACD) wird auf rund 2,0 Prozent sinken. Mitte April wurde die noch im Umfang von EUR 300 Millionen bestehende Unternehmensanleihe 2015/2020 vorzeitig gekündigt. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Weitere Ereignisse, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ADLER Real Estate AG haben könnten, haben zwischen Ende des Berichtszeitraums und Redaktionsschluss dieses Berichts nicht stattgefunden. 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. Hierfür ist ein eigenes Segment geschaffen worden, das die wirtschaftliche Entwicklung dieses Teilkonzerns in vergleichbarer Weise nachzeichnet, da die BCP bisher eigenständig überwacht und gesteuert wird.

Mit Wirkung zum 30. November 2017 (Datum des Closing) hatte ADLER seinen beherrschenden Einfluss über die ACCENTRO Real Estate AG (ACCENTRO) und ihre Tochtergesellschaften durch den Verkauf des überwiegenden Teils der Anteile verloren. Damit hatte 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 aufgegebenen 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

Die ADLER Real Estate AG erzielt ihre Erträge fast ausschließlich aus der Bewirtschaftung ihrer Bestandsimmobilien. Darauf ist das Geschäftsmodell ausgelegt und fokussiert. Seit April 2018 zählt auch die BCP zum ADLER-Konzern, für die ein eigenes Segment eingerichtet worden ist.

In Mio. EUR	Q1 2019	Q1 2018
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	94,8	68,1
– davon Nettomieteinnahmen	64,8	44,9
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-39,3	-29,1
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	55,5	39,0
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	186,1	3,0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-186,5	-2,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-0,4	0,9
Personalkosten	-9,8	-6,1
Sonstige betriebliche Erträge	2,0	1,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9,9	-11,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	9,6	22,4
Abschreibungen und Wertminderungen	-0,9	-0,2
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	46,1	46,2
Finanzergebnis	-39,3	-54,2
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,0	0,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6,8	-8,0
Ertragsteuern	7,9	-4,4
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	14,7	-12,4
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich ¹⁾	0,0	-0,4
Konzernergebnis	14,7	-12,8

¹⁾ Konzernergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs Handel, zur Zusammensetzung siehe Darstellung im Konzernanhang (Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich)

Erträge und Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung gesteigert

Im ersten Quartal 2019 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 94,8 Millionen. Das waren 39,2 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (EUR 68,1 Millionen). Die Nettomieteinnahmen machten im ersten Quartal 2019 EUR 64,8 Millionen aus und lagen damit um 44,3 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreswert (EUR 44,9 Millionen). Der Anstieg der Erträge und Nettomieteinnahmen ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die BCP erst ab dem Erwerbszeitpunkt im April 2018 konsolidiert wurde, während sie 2019 auch im ersten Quartal durchgehend zu den Erträgen beitrug. Dabei hat die BCP im ersten Quartal 2019 Erträge aus Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 26,5 Millionen und Nettomieteinnahmen in Höhe von EUR 20,0 Millionen erzielt. Gemindert wurden die Erträge hingegen dadurch, dass Nutzen und Lasten des Non-Core-Portfolio mit rund 3.700 Mieteinheiten im Verlauf des ersten Quartals auf den Erwerber übergegangen sind. Der Verkauf des ersten Teils des Gewerbeportfolios der BCP hingegen hatte im ersten Quartal noch keine Auswirkungen, da er erst Ende März 2019 zustande kam und die Verfügungsgewalt noch nicht auf den Erwerber übergegangen war.

Ein positiver Effekt auf die Erträge und Nettomieteinnahmen ergab sich zudem dadurch, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten auch im ersten Quartal 2019 weiter verbessert werden konnten.

So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 5,52 und damit um EUR 0,29 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes, der sich auf den damaligen als „Core“ definierten Bestand bezieht (Q1 2018: EUR 5,23).

Der Vermietungsstand erreichte am Ende des ersten Quartals 2019 93,4 Prozent. Das waren 1,7 Prozentpunkte mehr als ein Jahr zuvor, wenn man ebenfalls den damaligen als „Core“ definierten Bestand zum Vergleich heranzieht (91,7 Prozent). Die Verbesserung der operativen Kennzahlen reflektiert auch den Umstand, dass ADLER im Verlauf des Jahres 2017 sämtliche Immobilienbestände in die konzerneigene Verwaltung eingebunden hat und seit 2018 in Eigenregie steuert und verwaltet.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich aus den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten und den Aufwendungen für die Instandhaltung zusammen. Sie haben im ersten Quartal gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresquartal um 35,1 Prozent auf EUR 39,3 Millionen zugenommen. Die Zunahme geht im Wesentlichen darauf zurück, dass BCP 2018 noch nicht, 2019 hingegen vollständig (EUR 8,8 Millionen) in den Abschluss einbezogen war.

Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ergab sich im ersten Quartal 2019 ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 55,5 Millionen, 42,3 Prozent mehr als im Vorjahr (EUR 39,0 Millionen).

Portfoliobereinigung ohne Auswirkung auf Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Aus dem im ersten Quartal 2019 vollzogenen Verkauf der Non-Core-Immobilien ergab sich kein Effekt auf das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien, weil sie bereits zum Jahresende 2018 mit ihrem erwarteten Veräußerungswert in die Position der zu veräußernden langfristigen Vermögenswerte eingestellt worden waren. Daher sind alle Ergebniseffekte bereits 2018 realisiert worden.

Ergebnis aus Immobilienbewertung positiv

Mit EUR 9,6 Millionen fiel das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties im ersten Quartal 2019 erneut positiv aus, blieb aber deutlich unter dem vergleichbaren Vorjahreswert (EUR 22,4 Millionen). Ein wesentlicher Grund dafür liegt darin, dass im Berichtsjahr nur einige Entwicklungsprojekte einer anlassbezogenen Neubewertung unterworfen worden sind, während das im Vorjahr bei einer größeren Zahl von Objekten der Fall gewesen war. Die Bewertung der Immobilien wird ausschließlich von unabhängigen externen Gutachtern vorgenommen, die auf diese Tätigkeit spezialisiert sind und darin auch langjährige Erfahrung haben. Das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties ist nicht zahlungswirksam und wird in der Berechnung der Funds from Operations bereinigt.

Personalaufwand nimmt mit weiter steigenden Personalzahlen zu

Der Personalaufwand machte im ersten Quartal 2019 EUR 9,8 Millionen aus. Im vergleichbaren Vorjahresquartal hatte er EUR 6,1 Millionen betragen. Ein Großteil der Zunahme geht auch hier darauf zurück, dass BCP im ersten Quartal 2018 noch nicht Teil des ADLER-Konzerns war (im ersten Quartal 2019 EUR 2,2 Millionen). Die Zunahme der Personalaufwendungen hängt aber auch damit zusammen, dass ADLER im Zuge der Neuausrichtung zu einem integrierten Immobilienkonzern Aufgaben von externen Drittleistern abgezogen und neu geschaffenen oder personell verstärkten Bereichen innerhalb des Konzerns übertragen hat. Als Folge davon beschäftigte der Konzern am 31. März 2019 insgesamt 824 Mitarbeiter, 217 mehr als ein Jahr zuvor.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im ersten Quartal 2019 auf EUR 9,9 Millionen (Vorjahr: EUR 11,0 Millionen). Sie enthalten die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen, Mieten für Büroräume, Aufwendungen für den EDV-Bedarf, Rechts- und Beratungskosten, die Wertberichtigungen von Forderungen und die Ausgaben für die Öffentlichkeitsarbeit. Der Rückgang beruht im Wesentlichen darauf, dass im ersten Quartal des Vorjahres höhere Ausgaben für Rechts- und Beratungskosten angefallen waren, die wiederum im Zusammenhang mit der Akquisition der BCP und ihrer Finanzierung standen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichten in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres EUR 2,0 Millionen und damit EUR 0,8 Millionen mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (EUR 1,2 Millionen).

EBIT auf Vorjahresniveau

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für das erste Quartal 2019 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 46,1 Millionen. Es blieb damit im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres (EUR 46,2 Millionen) nahezu unverändert. Die Steigerung des Ergebnisses aus der Immobilienwirtschaft wurde im Wesentlichen durch ein geringeres Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties ausgeglichen.

Deutlich besseres Finanzergebnis

Das Finanzergebnis erreichte im ersten Quartal 2019 ein Minus von EUR 39,3 Millionen und lag damit erheblich besser als im vergleichbaren Vorjahresquartal (minus EUR 54,2 Millionen). Die Verbesserung geht zum überwiegenden Teil darauf zurück, dass im Vorjahr in deutlich höherem Umfang einmalige Aufwendungen wie Vorfälligkeitsentschädigungen, Refinanzierungs- und Bereitstellungsaufwendungen oder Transaktionskosten angefallen waren. Allerdings haben auch die laufenden Zinsverbindlichkeiten im Zuge der Ablösung von höherverzinslichen Verbindlichkeiten durch niedriger verzinsliche Refinanzierungen deutlich abgenommen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug im ersten Quartal 2019 EUR 6,8 Millionen, im ersten Quartal des Vorjahres war es mit EUR 8,0 Millionen negativ ausgefallen.

Steuerlich ergab sich im ersten Quartal 2019 ein Ertrag in Höhe von EUR 7,9 Millionen, während im Vorjahr ein Ertragsteueraufwand in Höhe von EUR 4,4 Millionen angefallen war. Der Ertrag resultierte aus der Auflösung passiver latenter Steuern, die wiederum im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Grundstückskürzung standen. Das Konzernergebnis des ersten Quartals 2019 erreichte EUR 14,7 Millionen (Q1 2018: minus EUR 12,8 Millionen) und ist vollständig den fortgeführten Geschäftsbereichen zuzuordnen. Vom Konzernergebnis entfallen EUR 14,6 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens (Q1 2018: minus EUR 16,0 Millionen).

Segmentberichterstattung

In der Segmentberichterstattung unterscheidet ADLER zwischen den Geschäftsbereichen „Bestand“, „BCP“ und „Sonstiges“.

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 konzern-eigenen Asset- und Property-Managements wider, welches die im Bestand gehaltenen Wohneinheiten technisch und kaufmännisch verwaltet. In diesem Segment enthalten sind zudem die Aufwendungen für Handwerks- und Hausmeistertätigkeiten, die durch das konzerninterne Facility-Management erbracht werden.

Für BCP ist seit ihrer Konzernzugehörigkeit ein neues, eigenständiges Segment gebildet worden. BCP gehört zum Berichtszeitpunkt ein Immobilienportfolio von 11.942 Wohneinheiten, das sich auf größere Städte in Deutschland konzentriert. BCP bringt zudem 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. Das Gewerbeportfolio der BCP soll veräußert werden.

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	
	Q1 2019	Q1 2018	Q1 2019	Q1 2018	Q1 2019	Q1 2018	Q1 2019	Q1 2018
In Mio. EUR								
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	247,6	71,1	33,3	-	0,0	0,0	280,9	71,1
– davon Vermietung	68,3	68,1	26,5	-	0,0	0,0	94,8	68,1
– davon Verkäufe	179,3	3,0	6,8	-	0,0	0,0	186,1	3,0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10,0	22,4	-0,4	-	0,0	0,0	9,6	22,4
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	33,6	46,2	12,5	-	0,1	0,0	46,1	46,2
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis	-18,8	-54,2	-20,5	-	0,0	0,0	-39,3	-54,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	14,8	-8,0	-8,0	-	0,1	0,0	6,8	-8,0

Im Segment BCP wird im ersten Quartal ein ungewöhnlich hoher Fehlbetrag im Finanzergebnis ausgewiesen. Er beruht im Wesentlichen auf einmaligen Effekten wie Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit Refinanzierungen oder Rückzahlungen von Verbindlichkeiten als Folge der Veräußerung der Gewerbeimmobilien. Außerdem sind negative Währungseffekte bei den auf Neue Israelische Schekel gehaltenen Anleihen angefallen sowie Bewertungsverluste aus der Beteiligung an einer führenden deutschen Projektentwicklungsgesellschaft.

Funds from Operations (FFO) kräftig gesteigert

Wie in der Immobilienbranche üblich, verwendet die ADLER Real Estate AG die Funds from Operations (FFO) als wesentliche, am Cashflow orientierte Kennzahl zur Einschätzung der Profitabilität des operativen Geschäfts. Die FFO stehen dabei für die Leistungsfähigkeit des Geschäftsfelds der Vermietung von Immobilien.

Zur Ermittlung der FFO wird zunächst, wie in der folgenden Übersicht dokumentiert, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie dem Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties (EBITDA IFRS) berechnet und um Einmal- und Sondereffekte 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 und die laufenden Ertragsteuerzahlungen. Hinzugefügt werden diejenigen Investitionen, die substanzwahrenden Charakter haben, aber nicht aktiviert worden sind.

In Mio. EUR	Q1 2019	Q1 2018
Konzernergebnis	14,7	-12,8
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	14,7	-12,4
+ Finanzergebnis	39,3	54,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	39,3	54,2
+ Ertragsteuern	-7,8	4,4
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-7,8	4,4
+ Abschreibungen	0,9	0,2
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,9	0,2
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	9,7	22,4
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	9,7	22,4
- Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,0	0,0
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,0	0,0
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgebener Geschäftsbereich)	37,4	24,0
+/- Einmal- und Sondereffekte	7,2	6,2
Bereinigtes EBITDA	44,6	30,2
- Zinsaufwand FFO	18,8	14,7
- Laufende Ertragsteuern	1,4	0,4
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	2,9	0,9
FFO I	21,6	14,2
Zahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	68.480.390	66.633.768
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,32	0,21
Zahl der Aktien, verwässert ²⁾	78.899.195	78.845.541
FFO I je Aktie (verwässert)	0,27	0,18

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 68.480.390 (Vorjahr: 54.967.102 plus Anzahl der Aktien von 11.666.666, die aus Wandlung der zum Aktienkapital zählenden Pflichtwandelanleihe entstehen)

²⁾ Zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 10.418.805 (Vorjahr: 12.211.773)

Die Einmal- und Sondereffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte in Mio. EUR	Q1 2019	Q1 2018
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	6,0	1,9
Akquisitions- bzw. Integrationskosten	0,1	2,0
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	1,1	2,3
Summe Einmal- und Sondereffekte	7,2	6,2

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO in Mio. EUR	Q1 2019	Q1 2018
Zinserträge	3,7	2,3
Zinsaufwendungen	-43,0	-56,9
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich)	-39,3	-54,6
Anpassungen		
Zinsaufwendungen Immobilienverkäufe	0,0	0,0
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	7,2	32,8
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	3,5	7,1
Sonstige Effekte	9,8	0,0
Zinsaufwand FFO	-18,8	-14,7

Im Berichtszeitraum wurden Währungseffekte (EUR 3,4 Millionen) und Abschreibungen auf Finanzanlagen (EUR 6,3 Millionen) im Rahmen der sonstigen Effekte bereinigt.

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich im ersten Quartal 2019 FFO in Höhe von EUR 21,6 Millionen, EUR 7,4 Millionen oder 52,1 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (EUR 14,2 Millionen).

Je Aktie errechnet sich auf unverwässerter Basis zum 31. März 2019 ein FFO in Höhe von EUR 0,32. Auf verwässerter Basis (ausgegebene Aktien abzüglich eigener Anteile zuzüglich der Aktien, die aus der angenommenen Wandlung der ausstehenden Wandelanleihen entstehen können, sofern sie bereits wandelbar sind) ergibt sich ein FFO in Höhe von EUR 0,27.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	31.03.2019	In % der Bilanzsumme	31.12.2018	In % der Bilanzsumme
Langfristige Vermögenswerte	5.190,6	88,7	5.220,8	89,1
– davon Investment Properties	4.858,4	83,1	4.989,1	85,2
Kurzfristige Vermögenswerte	455,6	7,8	437,6	7,5
– davon Vorräte	87,6	1,5	88,1	1,5
– davon Zahlungsmittel	80,3	1,4	77,7	1,3
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	203,0	3,5	198,2	3,4
Aktiva	5.849,2	100,0	5.856,6	100,0
Eigenkapital	1.593,6	27,2	1.579,6	27,0
– davon Grundkapital	68,5	1,2	68,5	1,2
– davon Kapitalrücklage	309,3	5,3	309,2	5,3
– davon Bilanzgewinn	857,4	14,6	842,9	14,4
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	361,5	6,2	362,2	6,2
Langfristige Verbindlichkeiten	3.857,6	65,9	3.972,0	67,8
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	118,7	2,0	117,5	2,0
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.967,5	33,6	1.961,1	33,5
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.367,6	23,4	1.476,2	25,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	272,3	4,7	304,5	5,2
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	134,4	2,3	142,4	2,4
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	125,7	2,2	0,5	0,0
Passiva	5.849,2	100,0	5.856,6	100,0

Im Laufe des ersten Quartals 2019 hat sich die Bilanzsumme leicht verringert. Zum Berichtszeitpunkt wies die ADLER Real Estate AG Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 5.849,2 Millionen aus, 0,1 Prozent weniger als zum Ende des Vorjahres (EUR 5.856,6 Millionen).

Langfristige Vermögenswerte wegen Veräußerungen leicht rückläufig

Der leichte Rückgang der langfristigen Vermögenswerte geht auf die Verringerung der Position der Investment Properties zurück. Sie nahmen wegen der Umgliederung der zur Veräußerung vorgesehenen ersten Tranche des Gewerbeportfolios der BCP in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte um rund EUR 181 Millionen ab. Da dem Bewertungsgewinne, Modernisierungsinvestitionen und Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien gegenüberstanden, ergab sich per Saldo ein Rückgang um EUR 130,7 Millionen oder 2,6 Prozent auf EUR 4.858,4 Millionen. Am Ende des letzten Geschäftsjahres wurden Investment Properties im Wert von EUR 4.989,1 Millionen in der Bilanz ausgewiesen.

Im ersten Quartal 2019 ist der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios erfolgt. ADLER weist nach Eingang der ersten Teilzahlungen langfristige Forderungen gegen die Erwerber in Höhe von EUR 96,0 Millionen aus. Die betreffenden Immobilien, welche seit dem 31. Dezember 2018 unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte ausgewiesen worden sind, sind in Höhe von EUR 179,2 Millionen abgegangen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 455,6 Millionen aus, EUR 18,0 Millionen mehr als zu Jahresbeginn. Der Anstieg ist insbesondere auf Abgrenzungen im Zusammenhang mit Betriebskosten zurückzuführen. Der Zahlungsmittelbestand nahm leicht zu.

Eigenkapital gestärkt

Das Eigenkapital betrug am Ende des ersten Quartals 2019 EUR 1.593,6 Millionen. Die Zunahme gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres (EUR 1.579,6 Millionen) geht auf den Bilanzgewinn zurück und darauf, dass der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter wegen des bei BCP aufgelaufenen Verlustes leicht rückläufig war. Die Eigenkapitalquote erreichte 27,2 Prozent.

Langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten rückläufig

Die langfristigen Verbindlichkeiten machten zum 31. März 2019 EUR 3.857,6 Millionen aus und nahmen damit gegenüber dem Stand von vor drei Monaten um EUR 114,4 Millionen ab. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen am Ende des ersten Quartals 2019 mit EUR 272,3 Millionen unter dem Wert vom Jahresende 2018 (EUR 304,5 Millionen).

Der Rückgang der lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten geht im Wesentlichen auf drei Effekte zurück. Da mit Abschluss des Verkaufsvertrags im Rahmen eines Share-Deals die erste Tranche der Gewerbeimmobilien der BCP in die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte umgegliedert worden ist, sind auch die damit verbundenen Verbindlichkeiten in die Position der zur Veräußerung gehaltenen Verbindlichkeiten eingestellt worden. Außerdem ist im Zusammenhang mit dem Verkauf der Non-Core-Immobilien ein Teil der auf diesen Immobilien lastenden Schulden im ersten Quartal zurückgezahlt worden. Zugleich wurde eine bereits im Vorjahr erhaltene Anzahlung für die Non-Core Immobilien mit den Kaufpreisforderungen im Zeitpunkt des Nutzen- und Lasten-Übergangs der Immobilien verrechnet.

Die Nettofinanzverbindlichkeiten machten am Ende des ersten Quartals 2019 EUR 3.553,9 Millionen aus und haben sich damit gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres um EUR 107,7 Millionen verringert (EUR 3.661,6 Millionen).

Loan to Value (LTV) leicht verringert

ADLER errechnet den LTV – wie in der Branche üblich – als das Verhältnis der bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten bereinigt um die Zahlungsmittel, die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte, ausgewählte Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzüglich zur Veräußerung gehaltener Schulden) zum gesamten Immobilienvermögen der ADLER. Unter der Annahme, dass die zum Berichtszeitpunkt ausstehenden Wandelschuldverschreibungen in Aktien gewandelt werden, machte der LTV 61,2 Prozent aus, 0,2 Prozentpunkte weniger als am Jahresende 2018.

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 ersten Quartals 2019 60,5 Prozent ausgemacht.

Euro-Angaben in Mio. EUR	31.03.2019	31.12.2018
Wandelanleihen	119,6	119,3
+ Anleihen	2.012,6	2.001,4
+ Bankverbindlichkeiten	1.501,9	1.618,6
– Zahlungsmittel	80,3	77,7
= Nettofinanzverbindlichkeiten	3.553,9	3.661,6
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden ¹⁾	400,8	424,1
= bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	3.153,1	3.237,5
Investment Properties	4.858,4	4.989,1
+ Vorräte	87,6	88,1
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung	7,8	2,5
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	3,1	3,0
= Immobilienvermögen	4.956,9	5.082,7
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	63,6	63,7
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	61,2	61,4

¹⁾ Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 151,3 Mio. (Vorjahr: EUR 149,9 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 203,0 Mio (Vorjahr: EUR 198,2 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 30,7 Mio. (Vorjahr: EUR 37,0 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 14,8 Mio. (Vorjahr: EUR 14,6 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 121,7 Mio. (Vorjahr: EUR 24,9 Mio.), Anzahlungen in Höhe von EUR 5,0 sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden in Höhe von EUR 125,7 Mio. (Vorjahr: 0,5 Mio.)

Da im ersten Quartal keine wesentlichen Refinanzierungsmaßnahmen stattgefunden haben, sind die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) im ersten Quartal 2019 praktisch unverändert geblieben. Ende März lag der WACD bei 2,25 Prozent, am Jahresende 2018 hatte er 2,23 Prozent ausgemacht. Die marginale Veränderung geht auf Refinanzierungsmaßnahmen bei der BCP zurück. Dort wurden kurzfristige Verbindlichkeiten langfristig neu finanziert. Mit einer Verbesserung ist im zweiten Quartal nach Abschluss der umfangreichen Refinanzierungen, insbesondere der Ablösung der Unternehmensanleihe 2015/2020, zu rechnen.

Net Asset Value (EPRA NAV) auf leicht erhöhtem Niveau

Der Net Asset Value (EPRA NAV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) am Ende des ersten Quartals 2019 EUR 1.634,2 Millionen erreicht. Er ist damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2018 (EUR 1.632,7 Millionen) leicht angestiegen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien abzüglich eigener Anteile betrug der unverwässerte EPRA NAV pro Aktie am 31. März 2019 EUR 23,86 (Ende 2018: EUR 23,84).

Der verwässerte EPRA NAV pro Aktie erreichte am Ende des ersten Quartals 2019 EUR 22,22 (Ende 2018: EUR 22,18).

Euro-Angaben in Mio. EUR	31.03.2019	31.12.2018
Eigenkapital	1.593,6	1.579,6
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-361,5	-362,2
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.232,1	1.217,4
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	450,0	465,1
Firmenwert aus latenten Steuern aus Investment Properties ¹⁾	-59,6	-59,6
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	7,9	5,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	5,4	6,3
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1,6	-1,9
EPRA NAV	1.634,2	1.632,7
Firmenwert, welcher aus Synergien resultiert ¹⁾	-111,2	-111,2
Bereinigter EPRA NAV	1.523,0	1.521,5
Verwässerter EPRA NAV	1.752,8	1.750,2
Bereinigter verwässerter EPRA NAV	1.641,6	1.639,0
Anzahl der Aktien, unverwässert ²⁾	68.480.390	66.480.390
EPRA NAV je Aktie (unverwässert) in EUR	23,86	23,84
Anzahl der Aktien, verwässert ³⁾	78.899.195	78.899.195
EPRA NAV je Aktie (verwässert) in EUR	22,22	22,18
Bereinigter EPRA NAV je Aktie (verwässert) in EUR	20,81	20,77

¹⁾ Kaufpreisallokation BCP ist noch nicht abgeschlossen

²⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 68.480.390 (Vorjahr: 68.480.390)

³⁾ Zusätzlich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 10.418.805 (Vorjahr: 10.418.805)

FINANZLAGE

In Mio. EUR	Q1 2019	Q1 2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18,5	32,9
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	18,5	32,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	15,4	-222,3
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	15,4	-222,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-31,3	210,1
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-31,3	210,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2,6	20,6
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	0	-0,2
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	77,7	368,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	80,3	388,7

Im ersten Quartal 2019 erreichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit EUR 18,5 Millionen. Im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres hatte er – aus dem fortgeführten Geschäft – EUR 32,9 Millionen ausgemacht. Die Verringerung geht im Wesentlichen auf das operative Geschäft der BCP und dort insbesondere auf geleistete Steuerzahlungen zurück.

Aus der Investitionstätigkeit ergab sich im ersten Quartal 2019 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 15,4 Millionen, der im Wesentlichen auf die Veräußerungen des Non-Core-Portfolios und Investitionen in Investment Properties zurückzuführen ist. Der Mittelabfluss in Höhe von EUR 222,3 Millionen im entsprechenden Vorjahresquartal stammte insbesondere aus Vorauszahlungen im Zusammenhang mit der Akquisition der BCP.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultierte im ersten Quartal 2019 ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 31,3 Millionen, welcher im Wesentlichen durch die Tilgung von Finanzkrediten begründet ist. Im Vorjahr hatte es einen Mittelzufluss von EUR 210,1 Millionen gegeben.

Am 31. März 2019 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel) in Höhe von EUR 80,3 Millionen (Vorjahr: EUR 388,7 Millionen). Die deutliche Differenz erklärt sich dadurch, dass im Vorjahr zur Finanzierung der Akquisition der BCP finanzielle Mittel bereitstanden, die aber zum Berichtszeitpunkt noch nicht verwendet worden waren, weil die Transaktion erst nach Ende des Berichtszeitraums abgeschlossen werden konnte.

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.

EIN ZUHAUSE GIBT ES NUR IN EINEM GUTEN QUARTIER

Die Zufriedenheit von Mietern hängt nie allein vom Preis und von der Qualität ihrer Wohnung ab. Eine fast ebenso wichtige Rolle spielen die Qualität des Quartiers und die Güte der Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung, also die Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Veranstaltungsangebote und das soziale Umfeld. Deshalb investieren wir jedes Jahr viel Geld auch in Bepflanzungen und Fußwege, in Mietercafés, Sozialeinrichtungen oder Sommerfeste.



/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 31. März 2019

In TEUR	31.03.2019	31.12.2018
Aktiva	5.849.243	5.856.631
Langfristige Vermögenswerte	5.190.601	5.220.772
Firmenwert	170.758	170.758
Immaterielle Vermögenswerte	585	612
Sachanlagen	15.315	7.578
Investment Properties	4.858.415	4.989.054
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	104.268	7.667
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.067	3.070
Sonstige Finanzanlagen	30.687	37.019
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.975	2.480
Latente Steueransprüche	3.532	2.535
Kurzfristige Vermögenswerte	455.647	437.677
Vorräte	87.649	88.096
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	34.295	25.898
Ertragsteueransprüche	5.702	5.549
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	247.735	240.480
Zahlungsmittel	80.266	77.655
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	202.996	198.182

In TEUR	31.03.2019	31.12.2018
Passiva	5.849.243	5.856.631
Eigenkapital	1.593.583	1.579.631
Grundkapital	71.064	71.064
Eigene Anteile	-2.583	-2.583
	68.480	68.480
Kapitalrücklage	309.328	309.233
Gewinnrücklagen	-3.261	-3.264
Währungsumrechnungsrücklage	89	88
Bilanzgewinn	857.447	842.888
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.232.083	1.217.426
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	361.500	362.205
Langfristige Schulden	3.857.674	3.971.980
Pensionsrückstellungen	3.671	3.714
Verbindlichkeiten für latente Steuern	359.478	380.794
Sonstige Rückstellungen	3.847	3.900
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	118.654	117.516
Verbindlichkeiten aus Anleihen	1.967.474	1.961.112
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.367.569	1.476.187
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	36.981	28.756
Kurzfristige Schulden	272.334	304.526
Sonstige Rückstellungen	92	25
Ertragsteuerschulden	7.912	12.921
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	978	1.756
Verbindlichkeiten aus Anleihen	45.154	40.259
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	134.350	142.408
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44.503	47.440
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	39.345	59.717
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	125.652	495

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019

In TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	94.865	68.073
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-39.342	-29.136
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	55.523	38.938
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	186.080	3.077
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-186.512	-2.139
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-432	938
Personalkosten	-9.817	-6.092
Sonstige betriebliche Erträge	2.009	1.255
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.881	-11.021
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	9.660	22.387
Abschreibungen und Wertminderungen	-905	-235
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	46.157	46.170
Finanzerträge	3.651	2.265
Finanzaufwendungen	-42.980	-56.485
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.828	-8.050
Ertragsteuern	7.845	-4.358
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	14.673	-12.408
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-395
Konzernergebnis	14.673	-12.803
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	1	-1
Wertänderungen aus Anteilen an nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0	0
Wertänderungen aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	2	-323
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	3	-324
Gesamtergebnis	14.676	-13.127

In TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Übertrag Gesamtergebnis	14.676	-13.127
Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	14.559	-15.615
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	114	3.207
Vom Konzernergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	14.559	-16.010
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	114	3.207
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	14.562	-16.334
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	114	3.207
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	0,21	-0,23
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	0,20	-0,18
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	0,21	-0,24
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	0,20	-0,18

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019

In TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	46.157	46.170
+ Abschreibungen und Wertminderungen	905	235
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-9.660	-22.387
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	2.819	577
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-29	574
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-32.571	14.478
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.860	-6.721
+ Zinseinzahlungen	74	51
+ Erhaltene Dividenden	0	0
+/- Steuerzahlungen	-6.541	-78
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	18.014	32.899
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	447	0
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	18.461	32.899
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	18.461	32.899
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	-205.757
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-38.609	-17.571
+ Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	73.086	1.890
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-1.714	-914
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	144	0
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-5.562	0
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	0	0
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	0	14
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-599	0
- Auszahlungen für langfristige Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-11.300	0
= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	15.446	-222.338
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	15.446	-222.338
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0

In TEUR	Q1 2019	Q1 2018
- Auszahlungen für den Erwerb eigener Aktien (inklusive Erwerbsnebenkosten)	0	-15.604
- Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	-731	0
- Gewinnausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	0
- Gewinnausschüttungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0
- Auszahlung für den Erwerb und die Rückzahlung von Wandelanleihen	0	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	0	0
- Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	0	-35.000
- Auszahlung für Ausgabekosten von Schuldtiteln	0	0
- Zinsauszahlungen	-18.242	-45.096
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	20.015	536.995
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-31.476	-231.218
- Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-540	0
- Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-322	0
= Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-31.296	210.077
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-31.296	210.077
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
In TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	77.655	368.233
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	0	-153
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	18.461	32.899
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	15.446	-222.338
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-31.296	210.077
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	80.266	388.718

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

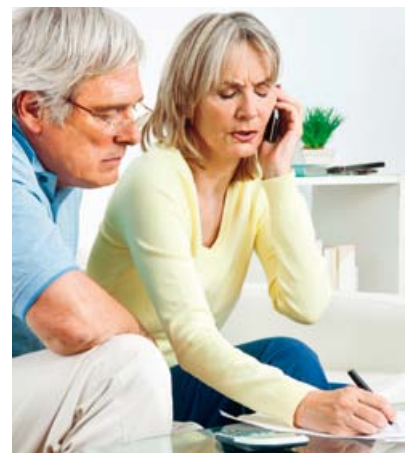
(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2018	57.548	-1.392	350.203
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Umstellung IFRS 9	0	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	-1.190	0
Wandlung Wandelanleihen	1	0	3
Stand zum 31.03.2018	57.549	-2.582	350.206
Stand zum 01.01.2019	71.064	-2.583	309.233
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	95
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	0
Wandlung Wandelanleihen	0	0	0
Stand zum 31.03.2019	71.064	-2.583	309.328

Gewinn- rücklagen	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-1.310	86	555.442	960.576	76.924	1.037.500
0	0	-16.010	-16.010	3.207	-12.803
-323	-1	0	-324	0	-324
0	0	0	0	0	0
-1.081	0	0	-1.081	-38	-1.119
0	0	0	0	2	2
0	0	-14.399	-15.589	0	-15.589
0	0	0	4	0	4
-2.714	85	525.033	927.577	80.095	1.007.673
-3.264	88	842.888	1.217.426	362.205	1.579.631
0	0	14.559	14.559	114	14.673
3	1	0	4	0	4
0	0	0	0	0	0
0	0	0	95	-819	-724
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
-3.261	89	857.447	1.232.083	361.500	1.593.583

KURZE WEGE VON REKLAMATION ZU REPARATUR

Wenn irgendwo ein Aufzug ausfällt, ein Wasserrohr platzt oder eine Heizung nicht mehr richtig funktioniert, sind Mieter auf schnelle Schadensbehebung angewiesen. Dafür sorgen unsere Kolleginnen und Kollegen aus den operativen Bereichen. Sie nehmen jede Schadensmeldung aufmerksam entgegen, leiten sie schnell an die richtige Kompetenzstelle weiter und bedienen sich dabei eines Netzwerks unterschiedlicher Handwerksprofis vor Ort, die als Problemlöser im Idealfall sofort zur Stelle sind.





/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 31. MÄRZ 2019

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.

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Grundlagen des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2019 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 wirtschaftlicher Wirkung zum 30. November 2017 hat ADLER seinen beherrschenden Einfluss über die ACCENTRO und ihre Tochtergesellschaften durch den Verkauf des überwiegenden Teils der Anteile verloren. 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 im Geschäftsjahr 2017 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, siehe Seite 62) 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 auf den aufgegebenen Geschäftsbereich entfallen.

Der Konzernzwischenabschluss wird in EUR, der funktionalen Währung des Konzerns, aufgestellt. Alle in EUR dargestellten Finanzinformationen werden, soweit nicht anders angegeben, auf den nächsten Tausender (TEUR) gerundet. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Betragsangaben in Klammern beziehen sich in der Regel auf das Vorjahr.

Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 verwiesen, der die Grundlage für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss darstellt.

Im Geschäftsjahr 2019 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2019 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS und ihre Interpretationen angewendet:

Standard/ Interpretation	Titel	IASB Effective Date ¹⁾	Erstanwendungs- zeitpunkt in der EU ¹⁾
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019	01.01.2019
Amend. IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer: Planänderung, -kürzung oder Abgeltung	01.01.2019	01.01.2019
Amend. IAS 28	Langfristige Beteiligung an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019	01.01.2019
Amend. IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung	01.01.2019	01.01.2019
Jährlicher Verbesserungsprozess (Zyklus 2015–2017)	Änderungen an IFRS 3; IFRS 11; IAS 12 und IAS 23	01.01.2019	01.01.2019

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

IFRS 16 – Leasing

Der bisherige Standard zu Leasingverhältnissen IAS 17 und die dazugehörigen Interpretationen wurden durch IFRS 16 ersetzt. IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten für Leasingverhältnisse neu. Nach IFRS 16 entfällt die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen beim Leasingnehmer. Für alle Leasingverhältnisse bilanziert der Leasingnehmer eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten und aktiviert ein entsprechendes Nutzungsrecht an einem Vermögenswert. Das Nutzungsrecht wird grundsätzlich über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Nutzungsrechte an Investment Properties, die nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden auch mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bilanzierung und Bewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt entsprechend den Vorschriften für Finanzinstrumente nach IFRS 9. Der Ausweis in der Gewinn- und Verlustrechnung wird gesondert als Abschreibungen auf den Vermögenswert und Zinsen aus der Verbindlichkeit vorgenommen. Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasinggegenstände von geringem Wert gibt es Erleichterungen bei der Bilanzierung, die es erlauben, die Leasingzahlung über die Laufzeit des Leasingvertrags als Aufwand zu erfassen. Die Angaben im Anhang erweitern sich und sollen den Adressaten in die Lage versetzen, den Betrag, den Zeitpunkt sowie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit Leasingvereinbarungen zu beurteilen. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Operating- oder als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert.

ADLER hat IFRS 16 erstmalig zum 1. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode angewendet. Ein kumulativer Effekt aus der Erstanwendung von IFRS 16, welcher als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte der Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2019 zu erfassen gewesen wäre, hat nicht vorgelegen. Vergleichsinformationen für vorgehende Perioden wurden nicht angepasst. ADLER nutzt die Vereinfachungsregelung bezüglich der Beibehaltung der Definition eines Leasingverhältnisses bei der Umstellung. Dies bedeutet, dass der Konzern IFRS 16 auf alle Verträge anwendet, die vor dem 1. Januar 2019 abgeschlossen worden sind und nach IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnisse identifiziert worden sind. ADLER macht von den Anwendungserleichterungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (Laufzeit weniger als zwölf Monate) und Leasinggegenstände von geringem Wert Gebrauch und wird die Leasingzahlungen über die Laufzeit des jeweiligen Leasingvertrags als Aufwand erfassen.

IFRS 16 hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss, da ADLER insbesondere als Leasinggeber bei der Vermietung von Immobilien auftritt. Im Rahmen einer Analyse der Leasingverhältnisse wurden insbesondere folgende Vertragsarten identifiziert, bei denen ADLER Verpflichtungen als Leasingnehmer eingegangen ist und ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert erlangt hat:

- Erbpachtverträge für Grund und Boden (Erbbaurechte)
- Mietverträge für Büroflächen, Garagen und Lagerflächen
- Mietverträge für Pkw und Nutzfahrzeuge
- Mietverträge für Hardware

Es entstehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Finanzierungsleasingverhältnisse (insbesondere Erbbaurechte) des Konzerns. Die bislang als Leasingnehmer eingegangenen Verpflichtungen im Sinne von Operating-Leasingverhältnissen mit einer Laufzeit von über einem Jahr bzw. nicht geringem Wert sind von untergeordneter Bedeutung.

Es wurden zusätzliche Leasingverbindlichkeiten sowie Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 10.000 zum 1. Januar 2019 angesetzt. Diese beziehen sich auf folgende Vermögenswerte: Erbpachtverträge in Höhe von TEUR 3.306, Mietverträge für Büro, Garagen und Lagerflächen in Höhe von TEUR 4.578, Mietverträge für PKW in Höhe von TEUR 1.781 und Mietverträge für Hardware in Höhe von TEUR 335. Durch diesen Anstieg der Bilanzsumme verringert sich die Eigenkapitalquote leicht. In der Konzerngesamtergebnisrechnung werden die Aufwendungen für die bislang als Operating-Leasingverhältnisse bilanzierten Verpflichtungen durch Zinsaufwendungen für die Leasingverbindlichkeiten und in Abhängigkeit von dem Vermögenswert, der dem jeweiligen Nutzungsrecht zugrundeliegt, entweder durch Abschreibungsaufwendungen für Nutzungsrechte oder durch den Ergebniseffekt aus der Fair-Value-Bewertung von Investment Properties (bei Erbbaurechten) ersetzt. Dies wird zu einer leichten Verbesserung des EBITDA und damit auch des FFO I führen. Die Auszahlungen zur Tilgung der Leasingverbindlichkeiten und die Auszahlungen, die auf den Zinsanteil der Leasingverbindlichkeiten entfallen, werden künftig dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zugeordnet. Bislang wurden die Auszahlungen für Operating-Leasingverhältnisse unter dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Dies führt zu einer leichten Verbesserung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit und zu einer leichten Verschlechterung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit.

Für ADLER als Leasinggeber hat IFRS 16 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung und Bewertung. Die Erlöse aus der Vermietung von Immobilien (Nettomieteinnahmen) resultieren aus Leasingverhältnissen und fallen ab 1. Januar 2019 in den Anwendungsbereich von IFRS 16. Es ist damit zwischen solchen Nichtleasingbestandteilen des Dauerschuldverhältnisses zu unterscheiden, bei denen der Mieter keine separate Dienstleistung erhält, die er ADLER aber im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu ersetzen hat (Gegenstand von IFRS 16), und solchen, bei denen ADLER eine Verpflichtung zur Erbringung einer Leistung hat (Gegenstand von IFRS 15). Die Erlöse aus der Weiterbelastung von Aufwendungen für Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen daher neben den Nettomieteinnahmen jetzt in den Anwendungsbereich von IFRS 16.

Die folgenden Tabellen fassen die Auswirkungen der Anwendung des IFRS 16 auf die betroffenen Posten der Konzernbilanz zum 31. März 2019 sowie der Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2019 zusammen. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernkapitalflussrechnung des Berichtszeitraums.

Auswirkungen auf die Konzernbilanz in TEUR	Ohne Anwendung IFRS 16	Anpassungen	Mit Anwendung IFRS 16
31. März 2019			
Aktiva			
Sachanlagen	8.874	6.441	15.315
Investment Properties	4.855.109	3.306	4.858.415
Gesamte Vermögenswerte	5.839.496	9.747	5.849.243
Passiva			
Eigenkapital	1.593.593	-10	1.593.583
Verbindlichkeiten für latente Steuern	359.483	-5	359.478
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	29.303	7.678	36.981
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	37.261	2.084	39.345
Gesamte Schulden	4.245.903	9.757	4.255.660
Bilanzsumme	5.839.496	9.747	5.849.243

Auswirkungen auf die Konzerngesamtergebnisrechnung in TEUR	Ohne Anwendung IFRS 16	Anpassungen	Mit Anwendung IFRS 16
1. Januar bis 31. März 2019			
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	55.451	72	55.523
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.436	555	-9.881
Abschreibungen und Wertminderungen	-376	-529	-905
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	46.059	98	46.157
Finanzaufwendungen	-42.867	-113	-42.980
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.843	-15	6.828
Ertragsteuern	7.840	5	7.845
Konzernergebnis	14.683	-10	14.673

IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich ertragsteuerlicher Behandlung

Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Ein Unternehmen hat demnach Ermessen anzuwenden, wenn es bestimmt, ob jede steuerliche Behandlung einzeln oder ob manche steuerlichen Behandlungen gemeinsam beurteilt werden sollen. Die Entscheidung sollte darauf beruhen, welcher Ansatz die bessere Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit ermöglicht. Ein Unternehmen hat davon auszugehen, dass eine Steuerbehörde mit dem Recht, ihr berichtete Beträge zu prüfen, dies tun wird und dabei vollständige Kenntnis aller relevanten Informationen besitzt. Bei der Ermittlung der relevanten Ertragsteuergößen hat das Unternehmen zu beurteilen, ob es wahrscheinlich ist, dass die entsprechende Steuerbehörde die jeweilige steuerliche Behandlung akzeptiert, die in der Ertragsteuererklärung verwendet wurde oder beabsichtigt ist. Wird die steuerliche Behandlung wahrscheinlich nicht akzeptiert, ist der wahrscheinlichste Wert oder der Erwartungswert anzusetzen, je nachdem, welche Methode die bessere Vorhersage der Auflösung der Unsicherheit ermöglicht. Ändern sich Fakten und Umstände, führt dies zu einer Neueinschätzung der Beurteilungen, die im Rahmen der Interpretation notwendig sind. Aus der Erstanwendung des IFRIC 23 haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss von ADLER ergeben.

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 2018, Kapitel „Konsolidierungsgrundsätze“.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 228 Gesellschaften (zum 31. Dezember 2018: 229), die vollkonsolidiert werden, und sieben Gesellschaften, die at-equity bilanziert werden (zum 31. Dezember 2018: sieben).

Nach Austritt eines Gesellschafters erfolgte die Anwachsung der ADLER Real Properties GmbH & Co. KG auf den verbleibenden Gesellschafter im Konsolidierungskreis. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

In der Segmentberichterstattung unterscheidet ADLER nach den Segmenten Bestand und BCP. Dabei wird die im April 2018 mehrheitlich erworbene Brack Capital Properties N.V. (BCP) 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- und Property-Managements wider, welches die im Bestand gehaltenen Wohneinheiten technisch und kaufmännisch verwaltet. In diesem Segment enthalten sind zudem die Aufwendungen für Handwerks- und Hausmeisterarbeiten, die durch das konzerninterne Facility-Management erbracht werden.

BCP gehört zum Berichtszeitpunkt ein Immobilienportfolio von 11.942 Wohneinheiten, das sich auf größere Städte in Deutschland konzentriert. BCP bringt zudem 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 nicht eine Veräußerung an konzernfremde Dritte bereits vereinbart ist.

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.

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 geographische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 31. März 2019 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern in TEUR – 3 Monate/Q1	Bestand		BCP		Sonstiges		Konzern	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	247.601	71.103	33.297	-	47	47	280.945	71.150
– davon Vermietung	68.281	68.026	26.537	-	47	47	94.865	68.073
– davon Verkäufe	179.320	3.077	6.760	-	0	0	186.080	3.077
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	10.054	22.387	-394	-	0	0	9.660	22.387
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	33.660	46.215	12.447	-	50	-45	46.157	46.170
Ergebnis aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0	0	0	-	0	0	0	0
Finanzergebnis	-18.897	-54.229	-20.458	-	26	9	-39.329	-54.220
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	14.763	-8.014	-8.011	-	76	-36	6.828	-8.050

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich auf TEUR 247.601 (TEUR 71.103). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 176.498 resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des Non-Core-Portfolios. Die Verfügungsgewalt über die rund 3.700 Mieteinheiten ist im ersten Quartal 2019 übergegangen. Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind in den ersten drei Monaten in Höhe von TEUR 10.054 (TEUR 22.387) angefallen. Das EBIT des Bestandssegments belief sich in den ersten drei Monaten auf TEUR 33.660 (TEUR 46.215) und das Ergebnis vor Ertragsteuern auf TEUR 14.763 (TEUR -8.014).

Der Umsatz im Segment BCP belief sich auf TEUR 33.297, die Erträge aus der Vermietung auf TEUR 26.537. Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind in Höhe von TEUR -394 angefallen. Das EBIT des Segments BCP belief sich auf TEUR 12.447 und das Ergebnis vor Ertragsteuern auf TEUR -8.011.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern des Konzerns ist durch Sondereffekte belastet worden. Es sind einmalige Aufwendungen in Höhe von TEUR 7.172 (TEUR 32.770) für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden angefallen. Aus der Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sind im Berichtszeitraum Nettofinanzaufwendungen in Höhe von TEUR 5.447 (Nettofinanzerträge in Höhe von TEUR 253) angefallen. Darüber hinaus haben sich Nettofremdwährungsverluste in Höhe von TEUR 4.950 (TEUR 0) im Zusammenhang mit den Anleihen von BCP ergeben.

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 31. März 2019 wie folgt dar:

ADLER-Konzern In TEUR zum 31.03.2019	Bestand	BCP	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	3.918.724	1.915.012	4.787	-4.986	5.833.537
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	36	3.031	0	0	3.067
Gesamtes Segmentvermögen	3.918.760	1.918.043	4.787	-4.986	5.836.604
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte Handel	-	-	-	-	12.639
Segmentschulden	3.216.178	1.039.450	5.018	-4.986	4.255.660
Segmentinvestitionen	30.244	8.363	0	0	38.607

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellten sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

ADLER-Konzern In TEUR zum 31.12.2018	Bestand	BCP	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	3.918.035	1.923.157	4.691	-4.961	5.840.922
Nach der at-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	39	3.031	0	0	3.070
Gesamtes Segmentvermögen	3.918.074	1.926.188	4.691	-4.961	5.843.992
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte Handel	-	-	-	-	12.639
Segmentschulden	3.237.643	1.039.322	4.997	-4.961	4.277.001
Segmentinvestitionen	129.774	35.354	0	0	165.128

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Sachanlagen

Der Anstieg des Buchwerts der Sachanlagen auf TEUR 15.315 (31. Dezember 2018: TEUR 7.578) ist mit TEUR 6.441 auf die Bilanzierung von Nutzungsrechten an Vermögenswerten im Rahmen von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 zurückzuführen.

Investment Properties

Der Buchwert der Investment Properties beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 4.858.415 (31. Dezember 2018: TEUR 4.989.054). Die Zugänge resultieren mit TEUR 26.696 im Wesentlichen aus Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien, mit TEUR 11.911 aus aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen, in Höhe von TEUR 3.306 aus dem erstmaligen Ansatz von Erbbaurechten nach IFRS 16 sowie aus Bewertungsergebnissen in Höhe von TEUR 9.660. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge einschließlich der Umgliederungen nach IFRS 5 mit TEUR 182.211 aus.

Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Der Anstieg des Buchwerts der Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen auf TEUR 104.268 (31. Dezember 2018: TEUR 7.667) ist mit TEUR 96.000 auf die Veräußerung des Non-Core-Portfolios mit rund 3.700 Mieteinheiten zurückzuführen, von dem ADLER sich im Dezember 2018 in zwei separaten Transaktionen getrennt hat.

ADLER hatte am 17. Dezember 2018 eine verbindliche Vereinbarung mit einem Investor geschlossen, welche die Veräußerung von rund 1.400 Mieteinheiten an die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH, Berlin, vorsieht, an der ADLER mit 25 Prozent beteiligt bleibt. ADLER wird auch weiterhin das Asset-Management für diese Bestände übernehmen. Die Immobilien hatten einen Buchwert von rund TEUR 61.500. Am 27. Dezember 2018 hatte ADLER außerdem eine verbindliche Vereinbarung mit Benson Elliot Capital Management LLP geschlossen, welche die Veräußerung von rund 2.300 Mieteinheiten an ein gemeinsames Joint Venture vorsieht, an dem ADLER ebenfalls mit 25 Prozent beteiligt ist. Bis zum Verkauf der Immobilien an Dritte bleibt ADLER für das Asset-, Property- und Facility-Management zuständig. Außerdem ist ADLER an den möglichen Mehrerlösen aus dem endgültigen Verkauf durch das Joint Venture beteiligt. Die Immobilien hatten einen Wert von rund TEUR 117.700. Vor dem Hintergrund dieser beiden Vereinbarungen wurden zum 31. Dezember 2018 Investment Properties in Höhe von TEUR 179.200 als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte klassifiziert und entsprechend umgegliedert. Der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten hat in beiden Fällen im ersten Quartal 2019 stattgefunden.

Die verbleibenden Forderungen aus der Veräußerung von rund 1.400 Mieteinheiten an die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH werden – bei marktüblicher Verzinsung und Besicherung – gestundet und sind spätestens bis zum 1. Dezember 2022 zur Zahlung fällig. Eine Teilzahlung in Höhe von TEUR 16.000 muss spätestens bis zum 1. Dezember 2020 geleistet werden. Zum Bilanzstichtag weist ADLER Forderungen inklusive Zinsansprüchen gegen die Caesar JV Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH in Höhe von TEUR 44.698 aus.

Der Vertrag zur Veräußerung von rund 2.300 Mieteinheiten an die AB Immobilien B.V., Amsterdam, sieht keine signifikante Finanzierungskomponente vor, da die verbleibende Gegenleistung nach erfolgter Teilzahlung variabel ist. Höhe und Zeitpunkt der Gegenleistung hängen von der Weiterveräußerung der Immobilien an Dritte ab, auf die ADLER keinen wesentlichen Einfluss hat. Zum Bilanzstichtag weist ADLER Forderungen gegen die AB Immobilien B.V. in Höhe von TEUR 51.303 aus.

Sonstige Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2018 hat ADLER über die Tochtergesellschaft BCP 4,1 Prozent der Anteile an einer Projektentwicklungsgesellschaft für Wohnimmobilien mit Sitz in Deutschland erworben. Die Anteile wurden als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte eingestuft und unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesen. Zum 31. März 2019 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 30.687 (31. Dezember 2018: TEUR 37.019). Die Wertveränderung in Höhe von TEUR 6.332 wird unter den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 80.266 gegenüber TEUR 77.655 zum Vorjahresende, von denen TEUR 26.226 (TEUR 44.262) verfügungsbeschränkt sind. ADLER kann über diese Mittel verfügen, sie sind aber einer speziellen Verwendung zugeordnet.

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte

Im Zusammenhang mit der Veräußerung des überwiegenden Teils der Anteile an der ACCENTRO und der Aufgabe des Geschäftsbereichs Handel 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. ADLER geht weiter von einer kurzfristigen Veräußerung der verbliebenen Beteiligung an der ACCENTRO aus, da diese Restanteile im Rahmen des Verkaufs der Anteilsmehrheit und der Verlängerung der diesbezüglichen Zahlungsfrist bis 30. Juni 2019 eingebracht oder veräußert werden sollen. Zum Bilanzstichtag war der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten höher als der Buchwert, sodass keine Wertberichtigung vorzunehmen war.

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von TEUR 190.357 (31. Dezember 2018: TEUR 185.543) im Wesentlichen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag 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. Im Einzelnen ergaben sich folgende Entwicklungen:

Im ersten Quartal 2019 ist der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios erfolgt, sodass die zum 31. Dezember 2018 als zur Veräußerung bestimmten Immobilien mit einem Wert von TEUR 179.200 abgegangen sind.

Über die Tochtergesellschaft BCP hat ADLER am 25. März 2019 ein verbindliches Sale and Purchase Agreement mit einer etablierten, auf Immobilien spezialisierten Private-Equity-Firma aus London unterzeichnet. Gegenstand der Vereinbarung ist der Verkauf von drei Gewerbeeinheiten in Rostock, Celle und Castrop-Rauxel. Im Rahmen des vereinbarten Share Deals wird BCP 10,1 Prozent der Anteile behalten. Aufgrund der Veräußerung der Gewerbeeinheiten wurden Investment Properties in Höhe von TEUR 181.862, übrige kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 1.840, Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 105.484, Verbindlichkeiten für latente Steuern in Höhe von TEUR 12.564 und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.592 als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte bzw. zur Veräußerung gehaltene Schulden klassifiziert und entsprechend umgliedert.

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 31. März 2019 insgesamt TEUR 71.064 (31. Dezember 2018: TEUR 71.064) und ist eingeteilt in 71.063.622 Stückaktien (31. Dezember 2018: 71.063.622 Stückaktien) mit je einem Stimmrecht pro Aktie.

Im Rahmen von Aktienrückkaufprogrammen hat die Gesellschaft bis zum Berichtsstichtag 2.583.232 (31. Dezember 2018: 2.583.232) eigene Aktien erworben. Der Nominalbetrag der erworbenen eigenen Anteile wurde offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt, die darüber hinausgehenden Anschaffungskosten wurden vom Bilanzgewinn abgezogen.

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

Latente Steuern

Im ersten Quartal 2019 hat ADLER entschieden, für ausgewählte Gesellschaften des Konsolidierungskreises, welche ausschließlich Immobilienbesitz halten und verwalten, die erweiterte Grundstückskürzung für Zwecke der Gewerbesteuer in Anspruch zu nehmen. In diesem Zusammenhang wurden Verbindlichkeiten für latente Steuern in Höhe von TEUR 13.652 ergebniswirksam aufgelöst.

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

In TEUR	31.03.2019	31.12.2018
Wandelanleihe 2016/2021	119.632	119.272
Gesamt	119.632	119.272
– davon langfristig	118.654	117.516
– davon kurzfristig	978	1.756

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 Anleihengläubiger zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

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

In TEUR	31.03.2019	31.12.2018
Anleihe 2015/2020	303.367	299.052
Anleihe 2017/2021	494.798	492.278
Anleihe 2017/2024	295.023	300.630
Anleihe 2018/2023	498.229	495.317
Anleihe 2018/2026	300.409	297.946
Anleihe BCP 2011/2020 (A)	30.265	29.188
Anleihe BCP 2013/2024 (B)	50.600	48.636
Anleihe BCP 2014/2026 (C)	39.938	38.324
Gesamt	2.012.628	2.001.371
– davon langfristig	1.967.474	1.961.112
– davon kurzfristig	45.154	40.259

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten werden 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 1.367.569 (31. Dezember 2018: TEUR 1.476.187). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen Schulden im Rahmen der verbindlich vereinbarten Veräußerung von Gewerbeeinheiten bei der BCP zurückzuführen.

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 134.350 (31. Dezember 2018: TEUR 142.408). Der Rückgang ist insbesondere auf Tilgungen zurückzuführen.

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Nettomieteinnahmen	64.800	44.852
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	29.562	22.579
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	503	642
Gesamt	94.865	68.073

Die Nettomieteinnahmen sind mit TEUR 20.017, die Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung mit TEUR 6.520 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	Q1 2019	Q1 2018
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	35.182	25.147
Instandhaltung	4.078	3.847
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	82	142
Gesamt	39.342	29.136

Die Betriebskosten resultieren mit TEUR 7.718, die Instandhaltungsaufwendungen mit TEUR 1.106 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	Q1 2019	Q1 2018
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	6.760	0
Erträge Veräußerung sonstige Vorratsimmobilien	81	0
Erträge Veräußerung Investment Properties	179.239	3.077
Gesamt	186.080	3.077

Die Erträge aus der Veräußerung von Projektentwicklungen sind im Berichtszeitraum in vollem Umfang auf die BCP zurückzuführen, die Erträge aus Veräußerung von Investment Properties in Höhe von TEUR 0.

Die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties sind auf die Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios zurückzuführen. Die Verfügungsgewalt ist im ersten Quartal 2019 übergegangen.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Buchwertabgänge Projektentwicklungen	7.196	0
Buchwertabgänge sonstige Vorratsimmobilien	70	0
Buchwertabgänge Investment Properties	179.239	2.079
Kosten der Veräußerung	7	60
Gesamt	186.512	2.139

Die Buchwertabgänge von Projektentwicklungen sind im Berichtszeitraum in vollem Umfang auf BCP zurückzuführen, die Buchwertabgänge von Investment Properties in Höhe von TEUR 0.

Die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties sind auf die Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios zurückzuführen. Die Verfügungsgewalt ist im ersten Quartal 2019 übergegangen.

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beträgt TEUR 9.660 (Vorjahr: TEUR 22.387) und setzt sich aus Erträgen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 9.905 (Vorjahr: TEUR 22.659) sowie aus den Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 245 (Vorjahr: TEUR 272) zusammen.

Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Zinserträge – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.861	1.735
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	200	231
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	1.586	253
Übrige Finanzerträge	4	46
Gesamt	3.651	2.265

Auf die BCP entfallen im Berichtsjahr Finanzerträge in Höhe von TEUR 1.593.

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Zinsaufwendungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
– Zinsaufwendungen – Bankdarlehen	14.574	43.047
– Zinsaufwendungen – Anleihen	14.024	11.173
– Zinsaufwendungen – Wandelanleihen	1.992	2.081
– Zinsaufwendungen – übrige	305	2
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	699	0
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von sonstigen ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	6.332	0
Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	102	0
Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	2	0
Nettofremdwährungsverluste	4.950	0
Aufzinsung von Rückstellungen	0	3
Übrige Finanzaufwendungen	0	179
Gesamt	42.980	56.485

Auf die BCP entfallen im Berichtsjahr Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 22.051.

Die Aufwendungen für die Verzinsung von Bankdarlehen enthalten Vorfälligkeitsentschädigungen und sofort aufwandswirksam erfasste Transaktionskosten für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung in Höhe von insgesamt TEUR 7.172 (Vorjahr: TEUR 32.770).

Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich

In TEUR	Q1 2019	Q1 2018
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	0	0
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	0	0
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Personalkosten	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	0	0
Abschreibungen	0	0
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	0	0
Finanzerträge	0	0
Finanzaufwendungen	0	-395
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	0	-395
Ertragsteuern	0	0
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-395

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Konzerngewinn durch die gewichtete Zahl ausstehender Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus sogenannten „potenziellen Aktien“ (z. B. aus Wandelanleihen). Gemäß IAS 33.23 sind alle potenziellen Aktien, die sich aus der Wandlung einer Pflichtwandelanleihe ergeben können, wie bereits ausgegebene Aktien zu behandeln und bei der Ermittlung des unverwässerten Ergebnisses je Aktie zu berücksichtigen. Dadurch erhöhte sich im Vorjahr die Anzahl der ausstehenden Aktien um die potenziellen Aktien, die sich bei der tatsächlichen Wandlung der begebenen Pflichtwandelanleihen ergeben würden. Im Geschäftsjahr 2019 hat sich durch das Auslaufen der Pflichtwandelanleihe Ende 2018 kein Effekt auf die Ermittlung des unverwässerten Ergebnisses ergeben.

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	Q1 2019 fortgeführter Geschäfts- bereich	Q1 2019 aufgebener Geschäfts- bereich	Q1 2019 gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	14.673	-	14.673
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	14.559	-	14.559
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	1.392	-	1.392
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	15.951	-	15.951
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	68.480	68.480	68.480
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	10.419	10.419	10.419
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	78.899	78.899	78.899
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	-	0,21
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,20	-	0,20

	Q1 2018 fortgeführter Geschäfts- bereich	Q1 2018 aufgebener Geschäfts- bereich	Q1 2018 gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	-12.408	-395	-12.803
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	-15.615	-395	-16.010
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	1.451	0	1.451
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	-14.164	-395	-14.559
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	67.099	67.099	67.099
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	12.212	12.212	12.212
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	79.311	79.311	79.311
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,23	-0,01	-0,24
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,18	0,00	-0,18

ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN UND FAIR-VALUE-ANGABEN

Die Klassifizierung von Finanzinstrumenten ist im Vergleich zum 31. Dezember 2018 unverändert geblieben. Eine Umgliederung in den Kategorien der Finanzinstrumente und in den Fair-Value-Hierarchiestufen fand in der Berichtsperiode nicht statt.

Die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerte und Schulden nach den Inputfaktoren der Berechnungsmethode ist gegenüber dem 31. Dezember 2018 unverändert. Die Investment Properties sind weiterhin der Fair-Value-Hierarchiestufe 3 zugeordnet.

SONSTIGE ANGABEN

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Bei den nahestehenden Unternehmen und nahestehenden Personen haben sich im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2018 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, das Finanzierungsrisiko und das Währungsrisiko. Die Risiken haben sich seit dem 31. Dezember 2018 nicht wesentlich geändert. Für eine detaillierte Beschreibung dieser Risiken wird auf den Anhang zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 verwiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach Ende des Berichtszeitraums hat ADLER Anfang April 2019 eine Unternehmensanleihe im Umfang von EUR 400 Millionen begeben. Sie dient ausschließlich der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. In Summe werden sich dadurch die FFO, auf Jahresbasis gerechnet, um EUR 12 Millionen verbessern und die gewichtete Verzinsung des Fremdkapitals (WACD) wird auf rund 2,0 Prozent sinken. Mitte April wurde die noch im Umfang von EUR 300 Millionen bestehende Unternehmensanleihe 2015/2020 vorzeitig gekündigt. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die maßgebliche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der ADLER Real Estate AG haben könnten, ergaben sich nicht.

/// 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 15. Mai 2019



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 zugrunde 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 das 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 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	Tina Kladnik Tel.: +49 30 398 01 81 23 E-Mail: t.kladnik@adler-ag.com
Public Relations	Dr. Rolf-Dieter Grass Tel.: +49 30 200 09 14 29 E-Mail: r.grass@adler-ag.com
Gezeichnetes Kapital	EUR 71.063.622 ¹⁾
Einteilung	71.063.622 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 31.03.2019



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
