

DER SCHLÜSSEL ZU BEZAHLBAREM WOHNEN

Zwischenbericht zum 30. Sept. 2019

Q3



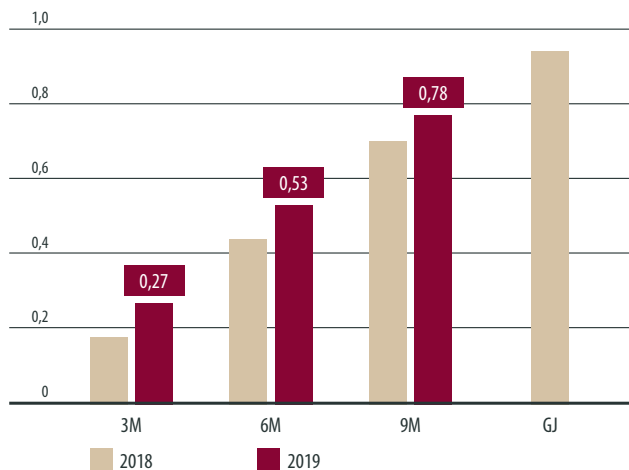
/// FINANZ- UND IMMOBILIENKENNZAHLEN

In Mio. EUR	9M 2019	9M 2018
Gewinn- und Verlustrechnung		
Nettomieteinnahmen	187,7	173,3
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	163,9	151,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-3,5	4,3
EBIT	430,6	352,8
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	272,3	164,3
Konzernergebnis	272,5	164,6
FFO I	62,0	54,9
FFO I/Aktie in EUR (verwässert) ¹⁾	0,78	0,70
Bilanz		
Investment Properties (einschließlich Vorräte)	4.904,2	5.077,2
EPRA NAV (um Firmenwert bereinigt, verwässert)	1.909,8	1.639,0
EPRA NAV/Aktie in EUR (um Firmenwert bereinigt, verwässert) ¹⁾	23,91	20,77
LTV in % ²⁾	56,2	61,4
Cashflow		
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	70,9	94,8
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	70,7	94,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	37,2	-591,6
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	37,2	-591,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-76,8	205,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-76,8	205,2
Mitarbeiter		
Mitarbeiteranzahl	904	828
Vollzeitäquivalente	828	752

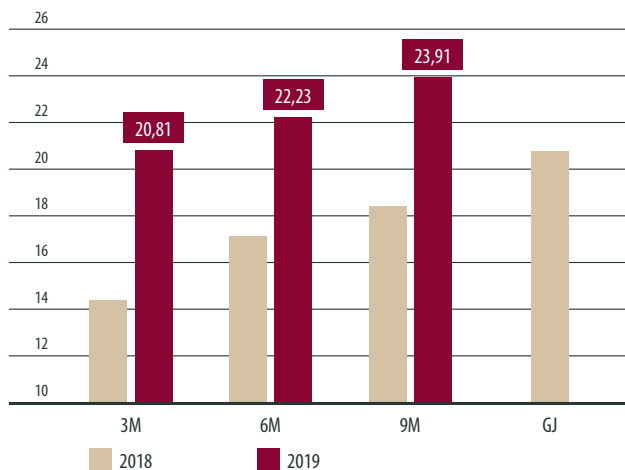
¹⁾ 2018 basierend auf der Anzahl der Aktien zum Bilanzstichtag plus Aktien, die aus der Wandlung der zum Eigenkapital zählenden Pflichtwandelanleihe entstehen

²⁾ Exklusive Wandelanleihen

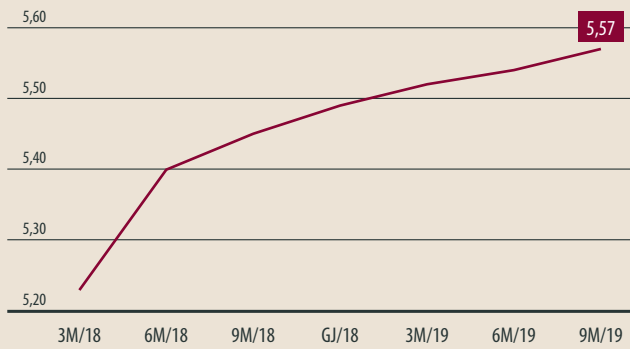
FFO I/AKTIE VERWÄSSERT in EUR



EPRA NAV/AKTIE VERWÄSSERT (OHNE GOODWILL) in EUR

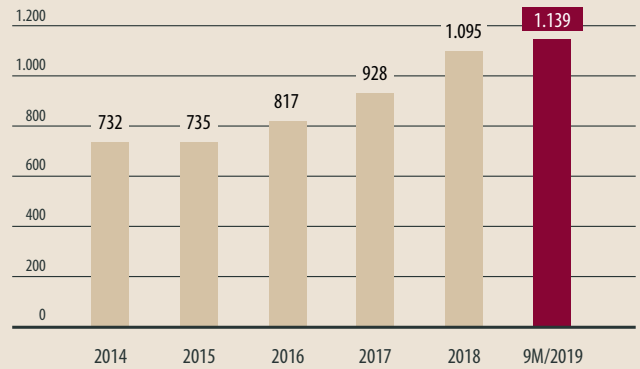


DURCHSCHNITTSMIETE¹⁾ in EUR/qm/Monat



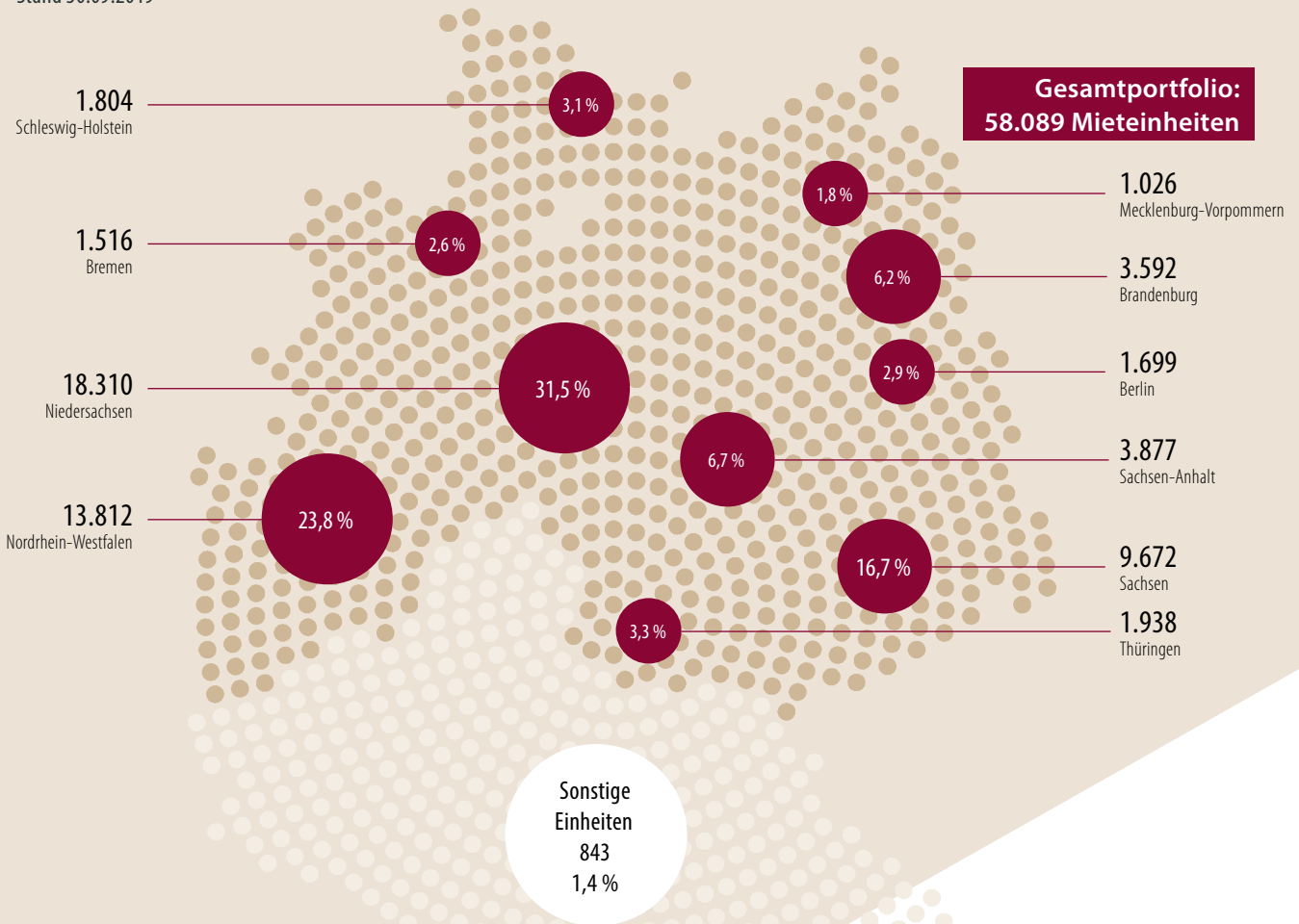
¹⁾ 2018 Core Portfolio

MARKTWERT/qm in EUR



Mieteinheiten

Stand 30.09.2019



/// INHALT

BRIEF DES VORSTANDS	5
PORTFOLIO	9
ADLER AM KAPITALMARKT	16
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	19
Grundlagen des Konzerns	20
Geschäftsmodell	20
Steuerungssystem	22
Mitarbeiter	22
Forschung und Entwicklung	22
Wirtschaftsbericht	23
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung	23
Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns	24
Chancen- und Risikobericht	25
Prognosebericht	25
Nachtragsbericht	26
Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	26
Ertragslage	27
Vermögenslage	34
Finanzlage	38
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2019	39
Konzernbilanz (IFRS) zum 30. September 2019	40
Konzerngesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2019	42
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2019	44
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2019	46
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. SEPTEMBER 2019	49
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	69
RECHTLICHER HINWEIS	69
GLOSSAR	70
AUF EINEN BLICK	71

/// BRIEF DES VORSTANDS



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



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



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

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die ADLER Real Estate AG hat ihre operativen und finanziellen Kennzahlen im dritten Quartal 2019 weiter verbessert. Hinzu kommt, dass wir im dritten Quartal eine Vereinbarung getroffen haben, die ADO Group Ltd für EUR 708 Millionen zu erwerben, die wiederum gut ein Drittel der Aktien an der in Luxemburg notierten ADO Properties S.A. hält. Außerdem hat die Konzerngesellschaft Brack Capital Properties S.A. ein Grundstück in Düsseldorf für EUR 375 Millionen veräußert.

OPERATIVE PERFORMANCE

Auf der operativen Seite nahmen die Nettomieteinnahmen im Jahresvergleich um 8,3 Prozent auf EUR 187,7 Millionen zu (9M 2018: EUR 173,4 Millionen). Der FFO I verbesserte sich in den ersten neun Monaten um 12,9 Prozent von EUR 54,9 Millionen im Vorjahr auf EUR 62,0 Millionen im laufenden Geschäftsjahr. Der voll verwässerte EPRA NAV (ohne Goodwill) je Aktie nahm gegenüber dem Wert vom Ende des Vorjahres um 15,1 Prozent auf EUR 23,91 zu (2018: EUR 20,77).

Diese Leistung spiegelt unsere Anstrengungen im operativen Geschäft wider, aber auch die Tatsache, dass wir nicht zum Core-Portfolio zählende Immobilien in etwa zum Buchwert veräußert haben und dass wir zudem in der Lage sind, erworbene Gesellschaften oder Immobilienbestände in unser Geschäft zu integrieren, um daraus auf Dauer Vorteile zu ziehen.

PORTFOLIO-MANAGEMENT

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres haben wir weiter daran gearbeitet, unserer Zielsetzung gerecht zu werden, ein ausschließlich auf Wohnimmobilien in Deutschland konzentriertes Immobilienunternehmen zu sein. Mit diesem Ziel vor Augen haben wir einige Bestände veräußert:

Verkäufe von Gewerbeimmobilien // Über die beiden Transaktionen hinaus, die wir bereits im ersten Halbjahr bekanntgegeben hatten, haben wir Ende Oktober 2019 weitere Verkäufe getätigt. Dabei handelt es sich um Gewerbeimmobilien in Borken mit einem Buchwert von EUR 19,4 Millionen. Der Abschluss der Transaktion wird, den Marktgepflogenheiten gemäß, in den nächsten drei Monaten erwartet.

Stand November 2019 waren rund 71 Prozent der zu BCP gehörenden Gewerbeimmobilien verkauft – zu einem durchschnittlichen Abschlag auf den Buchwert von rund drei Prozent. Für die verbleibenden Gewerbeimmobilien, die noch einen Wert von EUR 138,9 Millionen haben, liegen bereits verschiedene Interessensbekundungen von Immobilieninvestoren vor. Weitere Verkäufe erwarten wir im Verlauf der nächsten Monate, möglicherweise noch in diesem Jahr, möglicherweise aber auch erst zu Beginn des nächsten Jahres.

Mitglieder im Executive Committee



CARSTEN WOLFF
Leiter Rechnungswesen und Finanzen



FLORIAN SITTA
Leiter Recht



TINA KLADNIK
Leiterin Investor Relations



ANJA GOTTHARDT
Leiterin Portfolio-Management



PEER HOFFMANN
Leiter Finanzierungen

Verkäufe von Entwicklungsprojekten // Im September haben wir über unsere Konzerntochter Brack Capital Properties S.A. eine Vereinbarung zum Verkauf eines Entwicklungsprojekts in Düsseldorf abgeschlossen, wobei BCP eine Minderheitsbeteiligung von 25 Prozent und das Management dieses Projekts behalten wird. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 375 Millionen entspricht einem Aufschlag von 83 Prozent auf den Buchwert gemäß Halbjahresbilanz 2019. Nach Rückzahlung von auf dem Projekt lastenden Verbindlichkeiten verbleiben Nettoverkaufserlöse in Höhe von EUR 195 Millionen für den veräußerten Anteil von 75 Prozent.

Käufe // Im Juli 2019 hat ADLER 980.000 eigene Aktien genutzt, um wesentliche Teile des Kaufpreises für 61 Wohneinheiten in Potsdam und Berlin mit einem GAV von EUR 37 Millionen zu zahlen. Die eigenen Aktien wurden zu einem Kurs von EUR 14,50 je Aktie getauscht, was einem Aufschlag von 20,8 Prozent zum maßgeblichen Schlusskurs von EUR 12,00 entspricht. ADLER hält seitdem noch 1.603.232 eigene Aktien im Bestand.

Unsere Geschäftsaktivitäten sind nunmehr nahezu ausschließlich auf den deutschen Markt für bezahlbare Wohnungen konzentriert. Wir werden uns auch weiterhin auf solche Märkte konzentrieren, die unserer Auffassung nach ein gutes und langfristiges Potenzial zur Schaffung von Shareholder Value erkennen lassen.

ERWERB DER ADO GROUP

Der Übernahmeprozess geht zügig voran und liegt im avisierten Zeitplan. Durch diese Transaktion entsteht ein deutscher Immobilienkonzern mit einem Immobilienbestand im Wert von EUR 8,6 Milliarden bei Vollkonsolidierung und im Wert von EUR 6,2 Milliarden bei anteiliger Konsolidierung. Mit der Größenzunahme ist nicht nur eine geografische Diversifizierung verbunden, sie beschleunigt auch den Prozess des Deleveraging und bringt uns dem Ziel näher, eine Dividende ausschütten zu können. Denn ADLER beabsichtigt, die von der ADO Properties erwarteten Dividenden an die eigenen Aktionäre weiterzugeben. Der Kaufpreis entspricht einem Abschlag von 18 Prozent auf den EPRA NAV der ADO Properties, wie er zum Halbjahr 2019 berichtet wurde. Daraus wiederum ergibt sich ein implizierter Wert von EUR 2.088 je Quadratmeter, was aus unserer Sicht und Kenntnis ein ausgesprochen günstiger Einstiegspreis für die Art von Immobilien ist, wie ADO sie in Berlin hält.

Wir haben bereits die Freigabe der zuständigen Wettbewerbsbehörden erhalten und auch die Zustimmung der Aktionäre der ADO Group Ltd gewonnen, die sie anlässlich ihrer Eigentümerversammlung am 7. November gegeben haben. Wir erwarten daher, die Übernahme im Zeitraum zwischen dem 8. und 10. Dezember 2019 abschließen zu können – 30 Tage nach der Eigentümerversammlung, wie es israelisches Recht vorsieht.

Wir beobachten die politischen Entwicklungen in Deutschland und insbesondere die wiederholten Rufe nach Mietpreisbeschränkungen, da eine strengere Mietpolitik sich auch auf unsere Investitionspläne auswirken würde. Diese Planungen sind umfangreich und darauf ausgerichtet, die Qualität unseres Wohnungsbestandes zum Vorteil und zum Nutzen unserer Mieter zu verbessern. Dabei sind wir uns darüber im Klaren, dass eventuelle Mietanpassungen sowohl die Investitionsaufwendungen als auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums im Auge behalten und austarieren müssen.

Mit freundlichen Grüßen



Tomas de Vargas Machuca
Co-CEO



Maximilian Rienecker
Co-CEO



Sven-Christian Frank
COO

FOKUSSIERUNG ZAHLT SICH AUS

In Zeiten anhaltend steigender Mieten funktioniert unser Geschäftsmodell immer besser. Wir haben uns von Anfang an darauf konzentriert, Menschen am Rande von Ballungsgebieten ein bezahlbares Zuhause zu bieten. Mit dem Vorteil, dass wir heute zu den Gewinnern der wachsenden Nachfrage in den Metropolen gehören und unsere Position am Markt für günstige Mietwohnungen weiter stärken konnten.





/// PORTFOLIO

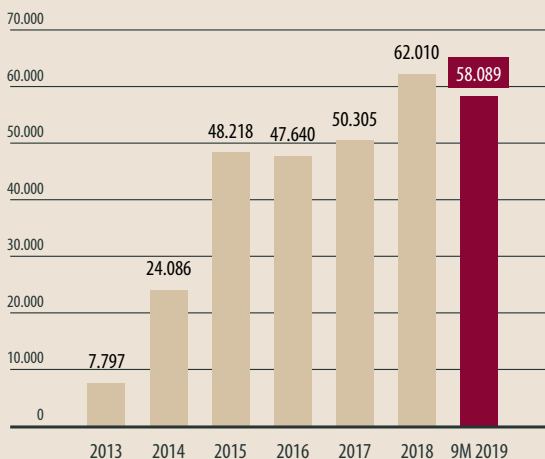
DAS BESTANDSPORTFOLIO

Am Ende des dritten Quartals 2019 hielt die ADLER Real Estate AG insgesamt 58.089 Mieteinheiten mit „core“ Qualität. Sie umfassen eine Gesamtfläche von 3,5 Millionen Quadratmetern und erbringen eine Jahresnettokaltmiete (einschließlich Parkplätze und sonstige Bereiche) in Höhe von EUR 221,1 Millionen. Der Buchwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte EUR 4.904,2 Millionen aus. Die regionalen Schwerpunkte sind Niedersachsen mit 18.310 Mieteinheiten, Nordrhein-Westfalen mit 13.812 Mieteinheiten und Sachsen mit 9.672 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 im Verlauf des Jahres entsprechend verringert. In diesen Zahlen sind die Mieteinheiten der Brack Capital Properties N.V. enthalten.

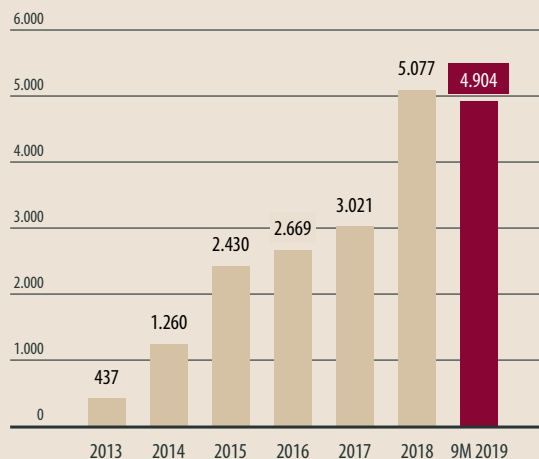
In den für Wohnzwecke gehaltenen Immobilien sind in geringem Umfang Gewerbeeinheiten enthalten. Dabei handelt es sich ausschließlich um Ladenlokale oder Büroeinheiten, wie sie häufig bei innerstädtischen Wohnimmobilien zu finden sind. Sie machten Ende des dritten Quartals 2019 mit 934 Einheiten 1,6 Prozent 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 ergeben sich nach Abstimmung mit den Regionalleitern unterschiedliche Handlungsstrategien – zum Beispiel ein verstärktes Marketing, wenn die Qualität des Objekts in Ordnung ist, die Standortfaktoren hingegen weniger gut ausfallen, oder Investitionen in das Objekt, wenn die Standortfaktoren in Ordnung sind, aber das Objekt selbst nicht. Immobilien geringer Qualität oder in weniger attraktiven Lagen werden zum Verkauf gestellt.

PORTFOLIO
(Investment Properties, in Einheiten)



MARKTWERT INVESTMENT PROPERTIES
einschließlich Vorräte in Mio. EUR



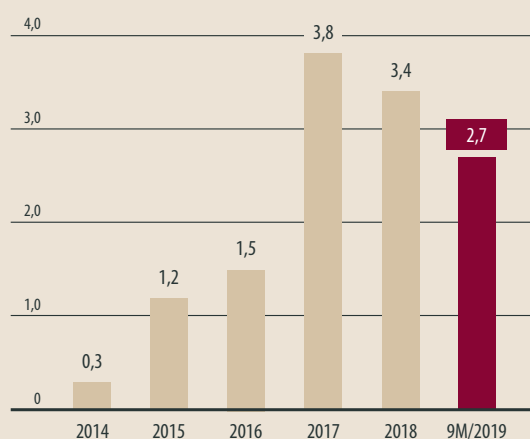
Operative Leistungsdaten weiter verbessert

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres konnten die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden. So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 5,57 und damit um EUR 0,12 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes, der sich auf den damaligen als „Core“ definierten Bestand bezieht (9M 2018: EUR 5,45).

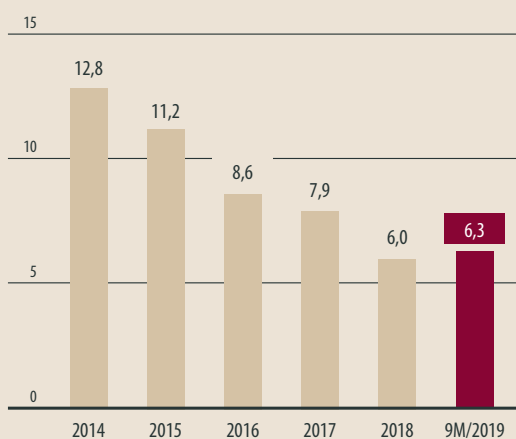
Der Leerstand erreichte am Ende des dritten Quartals 2019 6,3 Prozent. Das waren 0,5 Prozentpunkte weniger als ein Jahr zuvor, wenn man ebenfalls den damaligen als „Core“ definierten Bestand zum Vergleich heranzieht (6,8 Prozent).

Die Nettomieteinnahmen des Wohnungsbestands konnten im Like-for-like-Vergleich um 2,7 Prozent gesteigert werden.

VERÄNDERUNG DER NETTOMIETEINNAHMEN (% ,like-for-like)



LEERSTANDSQUOTE in %



Bewertungsgewinne wegen verbesserter operativer Leistung

Der nach IFRS berechnete Marktwert des gesamten Portfolios (Investment Properties und Vorräte) machte Ende des dritten Quartals 2019 EUR 4.904,2 Millionen aus. Am Ende des Vorjahres hatte er EUR 5.077,2 Millionen betragen. Wertmindernd hat sich ausgewirkt, dass mittlerweile rund zwei Drittel der Gewebeamobilien der BCP veräußert worden sind. Wertsteigernd wirkten sich Bewertungsgewinne aus der Neubewertung von Entwicklungsprojekten und Bestandsimmobilien aus. Für Instandhaltung und Modernisierung hat ADLER in den ersten neun Monaten 2019 EUR 65,8 Millionen ausgegeben (9M 2018: EUR 35,4 Millionen). EUR 17,7 Millionen davon entfielen auf die laufende Instandhaltung, EUR 48,1 Millionen auf aktivierbare Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Schwerpunkte in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen

ADLER beschränkt sich in seinen Geschäftsaktivitäten auf Deutschland und hält den größten Teil seiner Immobilien im Norden und im Westen der Bundesrepublik. Der größte Teil der ADLER-Immobilien liegt in Niedersachsen (31,5 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 des gesamten Immobilienbestands des Konzerns.

ADLER hält Immobilien mit „core“ Qualität 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, zum Teil wieder kräftig wachsen.

Immobilienbestände mit „core“ Qualität am Rande von Ballungsgebieten zeichnen sich zwar typischerweise durch höhere Leerstände aus, aber auch durch eine höhere Mietrendite als Immobilien in zentralen oder „core plus“-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.

Auf kleine bis mittlere Wohneinheiten ausgerichtet

An allen Orten, an denen ADLER Präsenz zeigt, ist das Wohnportfolio auf kleine bis mittelgroße Wohneinheiten ausgerichtet. Im Durchschnitt sind die Wohnungen etwas mehr als 60 Quadratmeter groß und damit gut an die Wünsche der Zielgruppe – Mieter mit mittlerem bis niedrigem Einkommen – angepasst. Auch diese Ausrichtung hält ADLER für wirtschaftlich sinnvoll. Das Angebot wird dem seit geraumer Zeit anhaltenden Trend gerecht, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte in Deutschland 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.

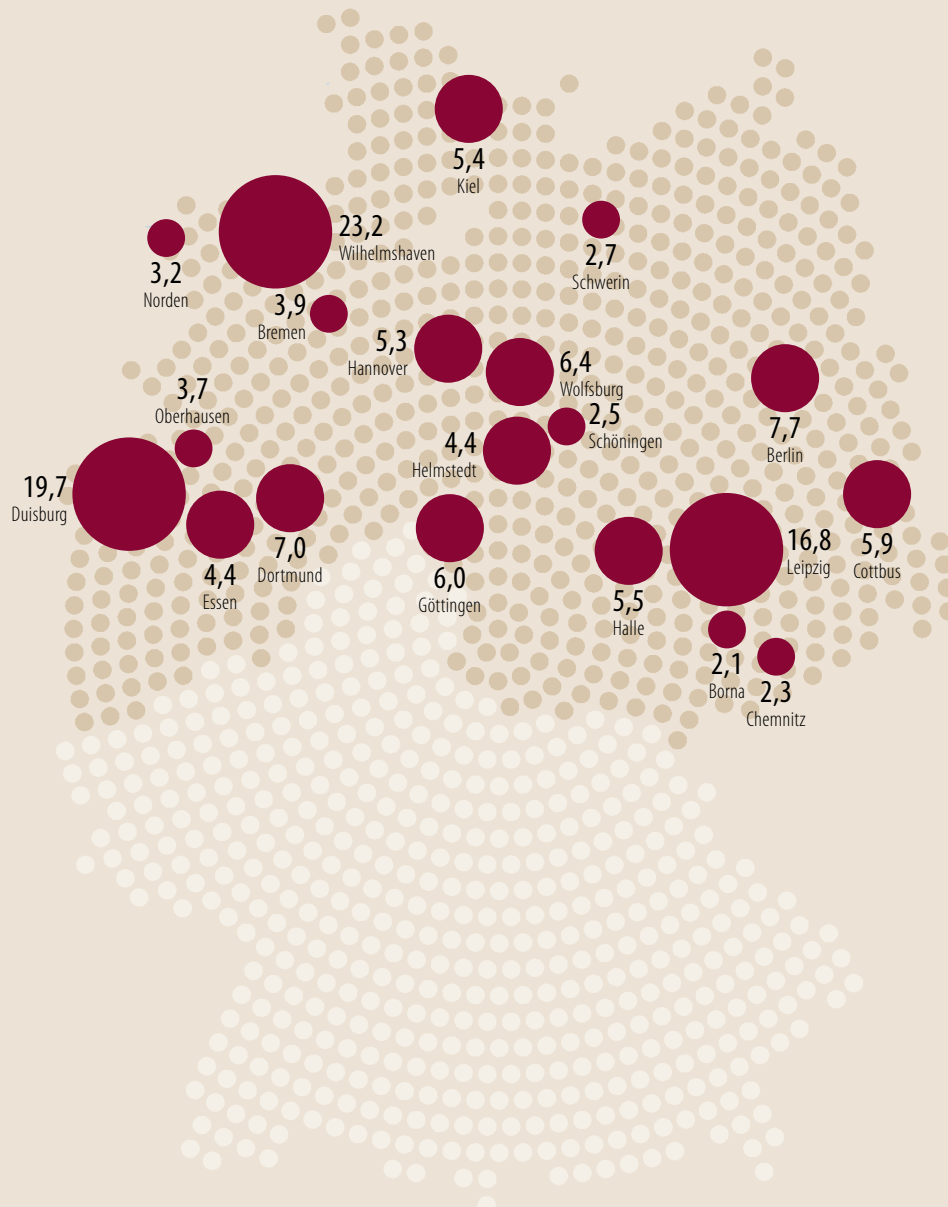
Wohnungsgröße	Anzahl Wohn-einheiten	In % des Gesamt-bestands	Miete/qm/ Monat in EUR
< 45 qm	8.774	15,4	6,46
≥ 45 und < 60 qm	19.477	34,1	5,48
≥ 60 und < 75 qm	19.775	34,6	5,46
≥ 75 und < 90 qm	7.217	12,6	5,39
> 90 qm	1.912	3,3	5,28
Gesamt	57.155	100,0	5,54

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. Unverändert ist Wilhelmshaven der bedeutendste Standort im Konzern mit 6.896 Mieteinheiten und einer Jahresnettokaltmiete von EUR 23,2 Millionen. Nach Mieteinheiten gemessen folgen Duisburg mit 4.925 Einheiten und einer Jahresnettokaltmiete von EUR 19,7 Millionen und Leipzig mit 4.749 Einheiten und jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von EUR 16,8 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



TOP-20-STANDORTE¹⁾

Ort	Einheiten	Fläche (1.000 qm)	Annualisierte Nettomiet- einnahmen (EUR Mio.)	Durchschnitts- miete/Monat/qm (EUR)	Veränderung ggü. Vj. (%)
Wilhelmshaven	6.896	406,7	23,2	5,12	1,7
Duisburg	4.925	305,0	19,7	5,53	2,6
Leipzig	4.749	254,8	16,8	5,82	2,8
Cottbus	1.868	110,0	5,9	4,77	1,8
Halle (Saale)	1.858	105,9	5,5	4,91	2,5
Dortmund	1.770	102,3	7,0	5,82	3,8
Berlin	1.699	111,7	7,7	5,94	2,6
Göttingen	1.377	85,2	6,0	6,03	2,2
Wolfsburg	1.301	87,6	6,4	6,27	3,0
Helmstedt	1.219	70,7	4,4	5,24	1,1
Hannover	1.113	63,3	5,3	7,19	4,5
Essen	1.043	66,3	4,4	5,76	2,6
Kiel	970	66,8	5,4	6,75	2,8
Borna	900	50,2	2,1	4,69	1,8
Bremen	873	53,6	3,9	6,28	2,4
Schöningen	846	50,2	2,5	5,02	-0,9
Chemnitz	836	52,5	2,3	4,80	1,9
Oberhausen	819	62,6	3,7	5,09	4,2
Schwerin	816	48,0	2,7	4,85	2,3
Norden	795	50,2	3,2	5,46	3,8
Top 20	36.673	2.203,7	138,1	5,55	2,2
Gesamt	58.089	3.546,6	221,1	5,57	2,3

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.

Leerstandsquote (%)	Veränderung ggü. Vj. (PP)	Marktwert (EUR Mio.)	Marktwert/qm (EUR)	Mietrendite (%)	Ort
7,1	0,5	382,1	939	6,1	Wilhelmshaven
2,9	-0,6	327,8	1.075	6,0	Duisburg
5,4	0,0	380,8	1.495	4,4	Leipzig
6,6	-7,8	84,5	768	7,0	Cottbus
11,8	-2,8	88,6	836	6,2	Halle (Saale)
2,7	0,3	111,7	1.092	6,2	Dortmund
3,0	-0,1	253,7	2.270	3,0	Berlin
2,8	-1,6	124,2	1.457	4,8	Göttingen
2,5	-3,7	132,4	1.511	4,8	Wolfsburg
2,0	-2,0	65,4	925	6,7	Helmstedt
3,0	-2,0	118,6	1.875	4,5	Hannover
4,3	1,8	85,3	1.286	5,1	Essen
1,0	-0,9	96,7	1.448	5,5	Kiel
23,7	3,0	36,7	731	5,9	Borna
3,3	-0,7	72,4	1.350	5,4	Bremen
17,0	-2,7	40,6	809	6,2	Schöningen
14,0	-5,8	42,7	814	5,5	Chemnitz
4,3	1,6	53,7	858	6,8	Oberhausen
4,8	-4,0	43,4	904	6,1	Schwerin
2,6	1,5	52,0	1.035	6,2	Norden
5,7	-0,9	2.593,3	1.177	5,3	Top 20
6,3	-0,5	4.038,2	1.139	5,5	Gesamt

¹⁾ Ohne Entwicklungsprojekte

Projekte

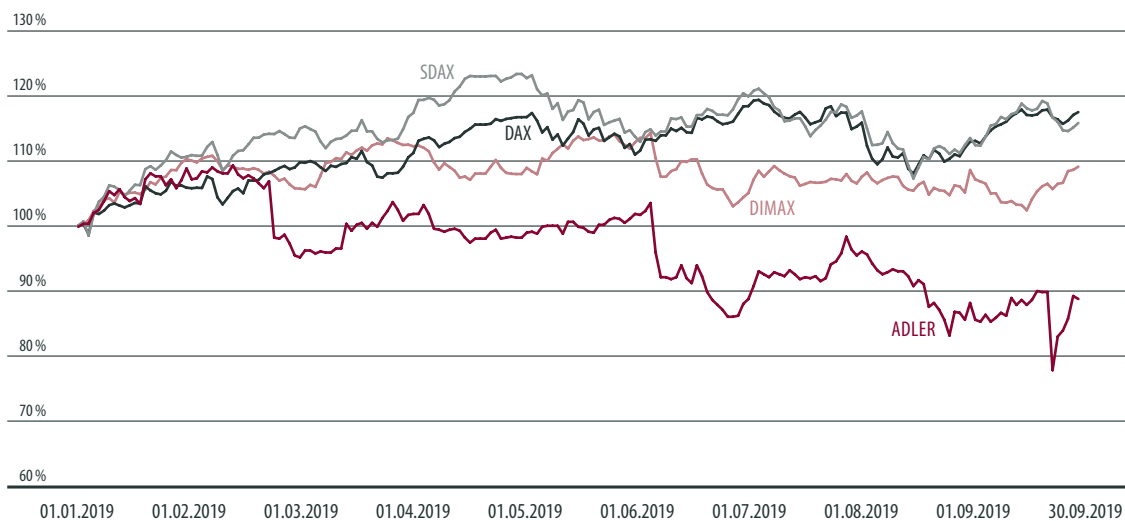
Seit etwas mehr als einem Jahr investiert ADLER auch in Modernisierungsprojekte, etwa in die Aufstockung bestehender Wohnanlagen in Göttingen und Wolfsburg oder in die Errichtung neuer Anlagen wie etwa der Wasserstadt Mitte in Berlin. In Berlin werden die neuen Wohnungen Ende des Jahres bezugsfertig sein. Im Juni wurde dort bereits mit den Vermietungsaktivitäten begonnen. Mit dem Erwerb von drei zusammenhängenden Grundstücken am Rande Berlins nahe dem Flughafen Schönefeld ist die Basis für ein weiteres Projekt geschaffen, das Raum für bis zu 2.000 Wohnungen bieten soll. 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, von denen eines veräußert worden ist. 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.

/// ADLER AM KAPITALMARKT

Immobilienaktien von politischen Entscheidungen beeinflusst

Der deutsche Aktienmarkt hat sich in den ersten neun Monaten 2019 insgesamt positiv entwickelt. Der DAX hatte zum Ende des Berichtszeitraums gegenüber dem Jahresbeginn rund 17 Prozent gewonnen, der SDAX rund 15 Prozent. Immobilienaktien konnten dem Trend der beiden Indizes im Großen und Ganzen bis Mitte Juni folgen, dann aber erhielten sie einen Dämpfer durch die Ankündigung des Berliner Senats, die Mieten für die nächsten fünf Jahre auf dem heutigen Stand einzufrieren. Das verstärkte die bereits durch frühere Enteignungsforderungen ausgelöste Verunsicherung der Marktteilnehmer in einer Weise, dass die Aktien praktisch aller Immobilienunternehmen deutlich fielen, unabhängig von der Frage, ob sie Immobilien in Berlin besitzen oder nicht. Eine gewisse Erholung zeigte sich erst gegen Ende des Berichtszeitraums. Der DIMAX schloss daher die ersten neun Monate 2019 mit einem Plus von rund 9 Prozent ab.

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

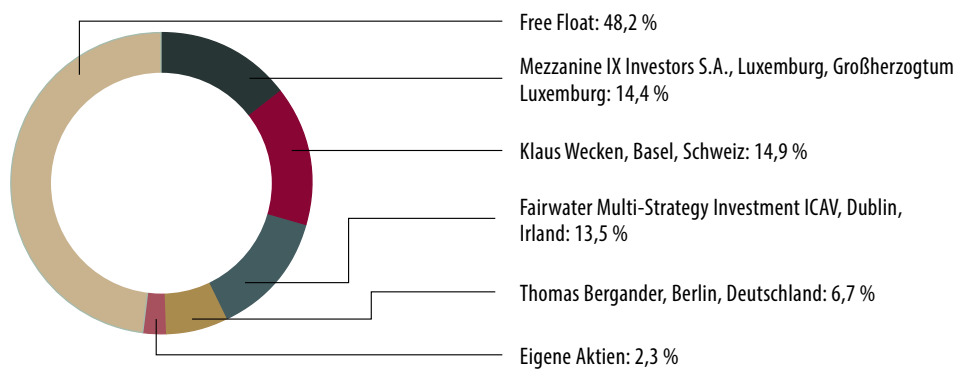


Aktienbestand geringfügig verändert

In den ersten neun Monaten 2019 hat sich der Bestand an Aktien geringfügig verändert, da im August für einige wenige der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 2016/2021 das Wandlungsrecht ausgeübt wurde. Zum Berichtszeitpunkt bestand das Eigenkapital der ADLER Real Estate AG aus 71.063.743 Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,00 je Aktie und somit 121 Aktien mehr als zu Jahresbeginn.

Die Aktionärsstruktur hat sich seit der letzten Berichterstattung zum ersten Halbjahr 2019 nur leicht geändert. Die Veränderung ist dabei fast ausnahmslos auf den Einsatz von 980.000 eigenen Aktien als Transaktionswährung zum Erwerb eines Immobilienportfolios zurückzuführen. Gemäß den Mitteilungen, die ADLER von Aktionären bei entsprechender Schwellenberührung erhalten hat, stellte sich die Aktionärsstruktur am 30. September 2019 wie folgt dar:

AKTIONÄRSSTRUKTUR AM 30. SEPTEMBER 2019



Investor Relations verstärkt

Ende 2018 hatte sich ADLER entschieden, die Investor Relations neu auszurichten und personell zu stärken. Als Folge ist ADLER 2019 in wesentlich intensiverem Kontakt mit den Kapitalmärkten als zuvor. Im ersten Halbjahr haben Führungskräfte der ADLER Real Estate an mehr als 20 Konferenzen oder Roadshows teilgenommen und dabei zahlreiche Einzelgespräche geführt. Zum ersten Mal hat ADLER sich dabei im Rahmen einer von der EPRA organisierten Roadshow auch Investoren in Asien präsentiert. Zur Jahresmitte wurde erstmalig zu einem Capital Markets Day in Berlin eingeladen, der Investoren die zusätzliche Gelegenheit gab, einige der Immobilien aus dem Bestand der ADLER zu besichtigen. Telefonkonferenzen mit dem Vorstand zum Abschluss des Vorjahres, des Halbjahres und zur Übernahme der ADO Group Ltd boten interessierten Anlegern weitere Möglichkeiten, sich im Detail über die Lage des Unternehmens zu informieren.

KURZE WEGE SPAREN KOSTEN

Mit der Größe unseres Immobilienbestands wuchs auch der Bedarf an Leistungen des Facility-Managements. Und mit der Anzahl unserer Mieter der Bedarf an Serviceleistungen. Beides können wir heute kostengünstig anbieten. Denn wir haben unser eigenes Facility- und Property-Management Schritt für Schritt ausgebaut – mit einer Organisationsstruktur, die sich durch kurze Wege und flache Hierarchien auszeichnet. Das hält die Kosten niedrig und sorgt für zufriedene Mieter.



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



/// GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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 von der anhaltend guten Beschäftigungssituation 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 aufgebaut worden.

Das Geschäftsmodell von ADLER ist die langfristige Vermietung von Wohnungen und die Erzielung nachhaltiger Zahlungsströme. Es wird ergänzt durch ausgewählte Entwicklungsprojekte in A-Städten wie etwa die Wasserstadt Mitte in Berlin oder dem Projekt Grafental in Düsseldorf. Um die Profitabilität auf Dauer zu sichern, ergänzt oder verändert 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-, Facility- und Energie-Managements mit ein, das ADLER mittlerweile selbst über seine Tochtergesellschaften ADLER Wohnen Service GmbH, ADLER Gebäude Service GmbH und ADLER Energie 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.

Das zur BCP gehörige Gewerbeportfolio passt nicht in das Geschäftsmodell der ADLER Real Estate AG. In mehreren Transaktionen sind rund zwei Drittel dieses Gewerbeportfolios im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 bereits veräußert worden. Die restlichen Teile sollen so bald wie möglich verkauft werden.

Wohnimmobilienportfolio

Mit Stand vom 30. September 2019 hielt ADLER insgesamt 58.089 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 3,5 Millionen Quadratmetern, einem Verkehrswert von EUR 4.904,2 Millionen und einer annualisierten Nettokaltmiete (einschl. Parkplätze und sonstige Bereiche) von rund EUR 221,1 Millionen. Regionale Schwerpunkte sind Niedersachsen (18.310 Einheiten), Nordrhein-Westfalen (13.812 Einheiten) und Sachsen (9.672 Einheiten). Im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 ist das Portfolio durch Verkauf praktisch des gesamten Non-Core-Portfolios um rund 3.700 Wohneinheiten kleiner geworden. Sie 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. 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 Menschen mit besonderem Wohnbedarf eine feste Bleibe verschaffen 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 wesentlichen 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 mit „core“ Marktqualität. Wenn sich entsprechende Marktgelegenheiten ergeben, investiert ADLER im Sinne der Portfolioergänzung aber auch in „core plus“ Lagen mittelgroßer Städte oder in Städten wie etwa Berlin oder Leipzig, um an den Wertsteigerungen in solchen Märkten teilzuhaben. Die aktuell in Umsetzung befindliche Akquisition der ADO Group Ltd ist 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 schaffenden 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, um Firmenwert bereinigt und verwässert), 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 und das Energie-Management von der ADLER Energie Service GmbH. Wegen der Internalisierung ehemals extern vergebenen Aufgaben im Property- und Facility-Management nahm die Zahl der Mitarbeiter im ADLER-Konzern im Laufe der letzten zwölf Monate deutlich zu, von 815 am Ende des dritten Quartals 2018 auf 904 Voll- und Teilzeitkräfte am Ende des Berichtszeitraums. Der überwiegende Teil der Mitarbeiter ist in den Teilgesellschaften tätig, die das konzerneigene Property-Management (285 Mitarbeiter) und das Facility-Management (392 Mitarbeiter) betreiben. BCP beschäftigte Ende September 2019 insgesamt 139 Mitarbeiter, die weitestgehend ebenfalls mit operativen Aufgaben betraut sind.

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.

/// WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNG

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres ist die gesamtwirtschaftliche Dynamik in der Bundesrepublik Deutschland spürbar zurückgegangen. War im ersten Quartal noch eine saison- und kalenderbereinigte Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts von 0,4 Prozent zu verzeichnen, so schrumpfte die deutsche Wirtschaft im zweiten Quartal sogar um 0,1 Prozent. Entsprechend haben sich auch die Aussichten für das Gesamtjahr eingetrübt. In ihrer regelmäßig im Herbst erscheinenden Gemeinschaftsdiagnose rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland für 2019 nur noch mit einer Wachstumsrate von 0,5 Prozent, 0,3 Prozentpunkte weniger als noch im Frühjahr erwartet. Die Inflationsrate wird auf weiterhin moderate 1,4 Prozent geschätzt, während die Zahl der Beschäftigten bislang von der schwachen Wirtschaftsentwicklung unbeeinflusst auf mehr als 45 Millionen gestiegen ist. Maßnahmen zur Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank sind weiterhin nicht in Sicht.

Insgesamt erscheinen daher die branchenspezifischen Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche trotz Wachstumsabschwächung weiterhin recht positiv. 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 neun Monaten 2019 als stabil erwiesen und ist weiterhin von Knappheit geprägt. Die Mieten lagen gemäß Ausweis im Index der Lebenshaltungskosten deutschlandweit im September 2019 um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr. Damit nahmen sie etwas stärker zu als die Lebenshaltungskosten insgesamt, die im September 2019 um 1,2 Prozent gestiegen sind. 2018 hatten die Mieten noch um 1,6 Prozent zugenommen. 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 ADLER 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

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres haben sich die wohnrechtlichen Rahmenbedingungen in Berlin verändert. Der Berliner Senat hat beschlossen, rückwirkend zur Mitte des Jahres eine Deckelung der Mieten vorzunehmen, die dann fünf Jahre lang in Kraft bleiben soll. Allerdings ist umstritten, ob ein Bundesland wie Berlin eine derartige Regelung überhaupt rechtskräftig beschließen kann, weil Mietrecht Bundesrecht ist. Ungeachtet dessen hat allein die Ankündigung die Aktienkurse aller Immobiliengesellschaften auf Talfahrt geschickt.

Eine gewisse Unsicherheit herrscht weiterhin in Bezug auf die Auswirkungen der Grundsteuer-Reform. Die Mitte Oktober 2019 vom Bundestag verabschiedete Neufassung der Grundsteuer sieht eine Orientierung am Wert der Immobilie vor, enthält aber auch eine Öffnungsklausel für Länder, die eine wertunabhängige Bemessungsgrundlage und damit ein „Flächenmodell“ vorziehen. Da eine Übergangsphase bis Dezember 2024 vorgesehen ist, werden die mit der Neugestaltung verbundenen Umverteilungen in der Steuerlast erst dann wirksam. Das Gesamtaufkommen soll nach dem Willen des Gesetzgebers hingegen unverändert bleiben. Die Bundesregierung kann allerdings das Aufkommen der Grundsteuer nicht vollständig 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

ADLER hat in den beiden vorangegangenen Jahren den Umbau zu einem integrierten Immobilienkonzern geschaffen, der alle mieternahen Dienstleistungen aus einer Hand anbietet. 2019 gilt es, die 2018 neu erworbene BCP noch stärker 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 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 2019 hat zudem die Konzerngesellschaft BCP mit der Veräußerung ihres Gewerbeportfolios begonnen. In einem ersten Schritt wurden Vermögenswerte in Höhe von EUR 180,6 Millionen im Rahmen eines Anteilsverkaufs (Share-Deal) veräußert. Das entspricht rund 37 Prozent des gesamten Gewerbeportfolios. In einem zweiten Schritt wurde dann Ende Juni 2019 eine weitere Tranche mit einem Wert von EUR 141,1 Millionen im Rahmen eines Asset-Deals veräußert. Insgesamt sind damit im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 gut zwei Drittel des gesamten Bestands an Gewerbeimmobilien verkauft worden.

Mitte Juli 2019 hat ADLER einen Teil der eigenen Aktien zum Erwerb zusätzlicher Immobilien genutzt. 980.000 eigene Aktien wurden zu einem Verrechnungswert von EUR 14,50 transferiert und dienten damit zur teilweisen Zahlung des Kaufpreises von EUR 20,3 Millionen für ein Portfolio von 61 bestehenden Wohneinheiten in Berlin und Potsdam mit einem erheblichem Entwicklungspotenzial.

Im September 2019 hat ADLER eine Vereinbarung getroffen, die israelische ADO Group Ltd für EUR 708 Millionen zu erwerben, die wiederum gut ein Drittel der Aktien an der in Luxemburg notierten ADO Properties S.A. hält.

Im September hat ADLER über die Konzerntochter BCP eine Vereinbarung zum Verkauf eines Entwicklungsprojekts in Düsseldorf abgeschlossen, wobei BCP eine Minderheitsbeteiligung von 25 Prozent und das Management dieses Projekts behalten wird. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 375 Millionen entspricht einem Aufschlag von 83 Prozent auf den Buchwert gemäß Halbjahresbilanz 2019. Nach Rückzahlung von auf dem Projekt lastenden Verbindlichkeiten verbleiben Verkaufserlöse in Höhe von EUR 195 Millionen für den veräußerten Anteil von 75 Prozent.

/// CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Über die Chancen und Risiken ihrer Geschäftstätigkeit hat ADLER ausführlich im Geschäftsbericht 2018 berichtet. ADLER hat auch 2019 die Risikolage regelmäßig überprüft und einige der vorhandenen Chancen wahrgenommen, darunter die Veräußerung von rund zwei Dritteln des reinen Gewerbeportfolios der im Vorjahr mehrheitlich erworbenen Konzerngesellschaft BCP, den Erwerb eines kleinen Immobilienportfolios von 72 Mieteinheiten, dessen Bezahlung zum Teil durch eigene Aktien, zum Teil in bar erfolgte, und die angekündigte, aber im Berichtszeitraum noch nicht umgesetzte Übernahme der israelischen ADO Group Ltd, die wiederum rund ein Drittel der Aktien der in Deutschland mit Fokus auf Berlin tätigen ADO Properties S.A. hält.

Risiken haben sich dadurch ergeben, dass sich die politischen Rahmenbedingungen in Berlin geändert haben. Der Berliner Senat hat beschlossen, dass die Mieten für die nächsten fünf Jahren eingefroren werden. Das kann dazu führen, dass Immobilien in Berlin geringere Erträge abwerfen. Unternehmen, die in Berlin viele Immobilien besitzen, könnten also wirtschaftlich unter Druck geraten. Bislang ist allerdings nicht klar, ob eine derartige Regelung für Berlin überhaupt Rechtskraft erlangen kann, da Mietrecht Bundesrecht ist. Sollte sie jedoch Rechtskraft erlangen, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass auch andere Bundesländer dem Berliner Beispiel auf die ein oder andere Art folgen. Unklar ist zudem nach wie vor, wie genau sich die Neufassung der Grundsteuer auf die zukünftige steuerliche Belastung jeder einzelnen Immobilie auswirken wird.

/// PROGNOSEBERICHT

Über die Erwartungen für das laufende Geschäftsjahr hat ADLER im Geschäftsbericht 2018 ausführlich berichtet. Dem ist am Ende des dritten Quartals nichts wesentlich Neues hinzuzufügen. ADLER rechnet weiterhin damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Unternehmen der Immobilienwirtschaft wegen der anhaltenden Knappheit von Wohnraum günstig bleiben, selbst wenn die deutsche Wirtschaft insgesamt 2019 kaum noch wächst.

Im Geschäftsbericht 2018 wurde ebenfalls erwähnt, dass die Nettomieteinnahmen 2019 in etwa das Niveau des Vorjahres erreichen werden, während im Like-for-like-Vergleich mit einer Zunahme gerechnet wird. Die Mieteinnahmen werden positiv beeinflusst, weil die BCP 2019 erstmals mit zwölf Monaten zu den Einnahmen beiträgt, während das 2018 nur mit neun Monaten der Fall war. Andererseits entfallen aber Mieteinnahmen, nachdem im Verlauf des Jahres 2019 die Non-Core-Immobilien und rund zwei Drittel 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 Refinanzierungen profitieren und daher weiter kräftig zunehmen. Nachdem die neuen Unternehmensanleihen Anfang April 2019 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 (jeweils um Firmenwert bereinigt und verwässert). Auch die finanziellen Indikatoren wie LTV oder WACD sollen sich 2019 weiter verbessern. Allein die bisherigen Veräußerungen des Gewerbeportfolios der BCP verringern den LTV um ca. 110 Basispunkte. Und nach erfolgreicher Refinanzierung hatte der WACD die für das Jahresende avisierte Zielmarke schon zur Jahresmitte erreicht.

Diese Aussagen stehen für ADLER in seiner aktuellen Struktur und damit gleichzeitig unter einem Vorbehalt. Denn viele wirtschaftlichen Eckdaten zumindest in der Vermögenslage werden sich erheblich ändern, wenn die Übernahme der ADO Group Ltd wie beabsichtigt noch in diesem Jahr abgeschlossen und die ADO Group Ltd sowie deren Tochtergesellschaften dann im Geschäftsabschluss 2019 voll oder teilweise konsolidiert werden. In der Ertragslage für das Geschäftsjahr 2019 wiederum ist wegen des Erwerbs kurz vor Jahresende nicht mit spürbaren Auswirkungen zu rechnen. ADLER hält es allerdings für unseriös, die eigene Prognose bereits vor endgültigem Abschluss der Transaktion anzupassen.

/// NACHTRAGSBERICHT

Der Verkauf der Gewerbeimmobilien in Borken wird in den nächsten drei Monaten erwartet.

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

/// ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

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 war zunächst ein eigenes Segment geschaffen worden, das die wirtschaftliche Entwicklung dieses Teilkonzerns in vergleichbarer Weise nachzeichnet, da die BCP bislang eigenständig überwacht und gesteuert wurde. Mit Abschluss der Kaufpreisallokation und der erstmaligen Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts wurde die BCP in das Segment Bestand integriert.

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 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 ADO Group Ltd, deren Übernahme Ende September 2019 vereinbart worden ist, gilt das indes noch nicht, da die Transaktion voraussichtlich erst gegen Ende des laufenden Geschäftsjahres abgeschlossen werden kann.

In Mio. EUR	9M 2019	9M 2018
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	277,9	258,5
– davon Nettomieteinnahmen	187,7	173,3
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-114,0	-106,6
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	163,9	151,9
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	411,6	42,0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-415,1	-37,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-3,5	4,3
Personalkosten	-30,4	-23,1
Sonstige betriebliche Erträge	5,4	6,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-35,1	-47,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	334,6	261,7
Abschreibungen und Wertminderungen	-4,3	-0,9
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	430,6	352,8
Finanzergebnis	-94,4	-108,9
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,0	0,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	336,2	243,9
Ertragsteuern	-63,9	-79,6
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	272,3	164,3
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich ¹⁾	0,2	0,3
Konzernergebnis	272,5	164,6

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

Erträge und Ergebnis aus Immobilienbewirtschaftung gesteigert

In den ersten neun Monaten 2019 erreichten die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 277,9 Millionen. Das waren 7,5 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (EUR 258,5 Millionen). Die Nettomieteinnahmen machten in den ersten drei Quartalen 2019 EUR 187,7 Millionen aus und lagen damit um 8,3 Prozent über dem vergleichbaren Vorjahreswert (EUR 173,3 Millionen). Der Anstieg der Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und der Nettomieteinnahmen ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die BCP erst ab dem Erwerbszeitpunkt im April 2018 konsolidiert wurde, während sie 2019 seit Jahresbeginn zu den Erträgen beitrug. Dabei hat die BCP im Zeitraum der ersten neun Monate 2019 Erträge aus Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 76,2 Millionen (9M 2018: EUR 53,2 Millionen) und Nettomieteinnahmen in Höhe von EUR 56,4 Millionen (9M 2018: EUR 39,5 Millionen) erzielt. Gemindert wurden die Erträge hingegen dadurch, dass die rund 3.700 Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios im Verlauf des ersten Quartals wirksam auf die Erwerber übergegangen sind und seitdem nicht mehr zu den Mieteinnahmen beitragen. Dasselbe gilt für den Verkauf des ersten Teils des Gewerbeportfolios der BCP.

Ein positiver Effekt auf die Erträge und Nettomieteinnahmen ergab sich ergänzend dadurch, dass die wohnungswirtschaftlichen Leistungsdaten weiter verbessert werden konnten.

So lag die kontrahierte Miete/Quadratmeter/Monat am Ende des Berichtszeitraums durchschnittlich bei EUR 5,57 und damit um EUR 0,12 über dem Wert des vergleichbaren Vorjahreszeitpunktes (9M 2018: EUR 5,45).

Der Leerstand erreichte am Ende der ersten neun Monate 2019 6,3 Prozent. Das waren 0,5 Prozentpunkte weniger als ein Jahr zuvor (6,8 Prozent). Die Verbesserung der operativen Kennzahlen reflektiert auch den Umstand, dass mittlerweile sämtliche Immobilienbestände in die konzerneigene Verwaltung eingebunden worden sind.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich aus den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten und den Aufwendungen für die Instandhaltung zusammen. Sie haben in den ersten neun Monaten 2019 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 6,9 Prozent auf EUR 114,0 Millionen zugenommen. Die Zunahme geht im Wesentlichen darauf zurück, dass die BCP 2018 erst ab dem zweiten Quartal, 2019 hingegen vom Beginn des Jahres an in den Abschluss einbezogen war.

Nach Abzug der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung ergab sich in den ersten drei Quartalen 2019 ein Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von EUR 163,9 Millionen, 7,9 Prozent mehr als im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres (EUR 151,9 Millionen).

Portfoliobereinigung mit Auswirkung auf das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Der Verkauf der ersten und zweiten Tranche des Gewerbeportfolios der BCP hatte aufgrund von Veräußerungskosten in Höhe von EUR 8,7 Millionen einen negativen Effekt auf das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien, das mit EUR -3,5 Millionen (9M 2018: EUR 4,3 Millionen) ausgewiesen wurde.

Ergebnis aus Immobilienbewertung positiv

Mit EUR 334,6 Millionen fiel das Ergebnis aus der Bewertung der Investment Properties in den ersten neun Monaten 2019 erneut positiv aus (9M 2018: EUR 261,7 Millionen). Es geht zu einem wesentlichen Teil darauf zurück, dass eine zu veräußernde Projektentwicklung in Düsseldorf zu ihrem Veräußerungswert bewertet wurde. Die Bewertung der Immobilien wird, sofern nicht der Veräußerungswert maßgeblich ist, 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 nicht berücksichtigt.

Personalaufwand nimmt mit steigenden Personalzahlen zu

Der Personalaufwand machte in den ersten neun Monaten 2019 EUR 30,4 Millionen aus. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum hatte er EUR 23,1 Millionen betragen. Ein Großteil der Zunahme geht auch hier darauf zurück, dass BCP im ersten Quartal 2018 noch nicht Teil des ADLER-Konzerns war. 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 30. September 2019 insgesamt 904 Mitarbeiter, 89 mehr als ein Jahr zuvor.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich in den ersten drei Quartalen 2019 auf EUR 35,1 Millionen (9M 2018: EUR 47,5 Millionen). Sie enthalten die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen, 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 in den ersten neun Monaten 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 neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres EUR 5,4 Millionen und blieben damit hinter dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum zurück (EUR 6,4 Millionen).

EBIT gestiegen

Nach Berücksichtigung aller nichtfinanziellen Aufwendungen ergab sich für den Zeitraum der ersten neun Monate 2019 ein Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) in Höhe von EUR 430,6 Millionen. Im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum (EUR 352,8 Millionen) entspricht das einem Zuwachs von 22,1 Prozent. Das EBIT der BCP geht hier wegen der hohen Bewertungsgewinne aus dem zur Veräußerung bestimmten Entwicklungsprojekt in Düsseldorf mit EUR 255,9 Millionen (9M 2018: EUR 72,1 Millionen) ein.

Verbessertes Finanzergebnis

Das Finanzergebnis erreichte in den ersten neun Monaten 2019 ein Minus von EUR 94,4 Millionen und fiel damit erheblich besser aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (minus EUR 108,9 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.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) betrug in den ersten neun Monaten 2019 EUR 336,2 Millionen, in den ersten neun Monaten des Vorjahres hatte es EUR 243,9 Millionen ausgemacht. EUR 218,9 Millionen (9M 2018: EUR 71,8 Millionen) davon brachte die BCP ein.

Steuerlich ergab sich in den ersten neun Monaten 2019 ein Aufwand in Höhe von EUR 63,9 Millionen, während im Vorjahr ein Ertragsteueraufwand in Höhe von EUR 79,6 Millionen angefallen war. Mit EUR 55,9 Millionen gehen 87,5 Prozent dabei auf latente, nicht zahlungswirksame Steueraufwendungen zurück, laufende Ertragsteuern machten mit EUR 8,0 Millionen lediglich 12,5 Prozent des Steueraufwands aus.

Das Konzernergebnis der ersten drei Quartale 2019 erreichte EUR 272,5 Millionen (9M 2018: EUR 164,6 Millionen) und ist in Höhe von EUR 272,3 Millionen den fortgeführten Geschäftsbereichen zuzuordnen. Vom Konzernergebnis entfallen EUR 209,2 Millionen auf die Aktionäre des Mutterunternehmens (9M 2018: EUR 131,5 Millionen).

Segmentberichterstattung

In der Segmentberichterstattung hat ADLER bislang nach den Segmenten Bestand, BCP und Sonstiges unterschieden. Dabei wurde die im April 2018 mehrheitlich erworbene BCP entsprechend der internen Berichterstattung an den Vorstand zunächst als eigenständiges Segment dargestellt. Mit Abschluss der Kaufpreisallokation und der erstmaligen Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts wurde die BCP in das Segment Bestand integriert. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

Im Segment Bestand sind insbesondere alle Portfolios von ADLER 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 Hausmeistertätigkeiten, die durch das konzerninterne Facility-Management erbracht werden. Im geringen Umfang sind auch die zur Veräußerung vorgesehenen Gewerbeimmobilien der BCP sowie Projektentwicklungen enthalten, welche an konzernfremde Dritte verkauft werden und die nach Fertigstellung dementsprechend nicht in den Bestand übernommen werden sollen.

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		Sonstiges		Konzern	
	9M 2019	9M 2018	9M 2019	9M 2018	9M 2019	9M 2018
In Mio. EUR						
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	689,4	300,3	0,1	0,1	689,5	300,4
– davon Vermietung	277,9	258,4	0,0	0,1	277,9	258,5
– davon Verkäufe	411,6	42,0	0,0	0,0	411,6	42,0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	334,6	261,7	0,0	0,0	334,6	261,7
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	430,5	352,9	0,1	-0,1	430,6	352,8
Ergebnis aus nach der At-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finanzergebnis	-94,5	-108,9	0,1	0,0	-94,4	-108,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	336,0	244,0	0,2	-0,1	336,2	243,9

Funds from Operations (FFO) 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	9M 2019	9M 2018
Konzernergebnis	272,5	164,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	272,3	164,3
+ Finanzergebnis	94,4	108,9
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	94,4	108,9
+ Ertragsteuern	63,9	79,6
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	63,9	79,6
+ Abschreibungen	4,3	0,9
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	4,3	0,9
- Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	334,6	261,7
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	334,6	261,7
- Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0,2	0,3
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0,0	0,0
EBITDA IFRS (fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich)	100,3	92,0
+/- Einmal- und Sondereffekte	28,3	27,2
Bereinigtes EBITDA	128,6	119,2
- Zinsaufwand FFO	50,8	51,7
- Laufende Ertragsteuern	3,8	1,8
+ Substanzwahrende Investitionen	1,8	0,0
- Ergebnis vor Steuern und Zinsen aus Immobilienverkäufen, aufgegebenen Geschäftsbereichen und Anteilen von Minderheiten	13,8	10,8
FFO I	62,0	54,9
Zahl der Aktien, unverwässert ¹⁾	69.460.511	67.284.095
FFO I je Aktie (unverwässert)	0,90	0,82
Zahl der Aktien, verwässert ²⁾	79.879.195	78.909.694
FFO I je Aktie (verwässert)	0,78	0,70

¹⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 69.460.511 (Vorjahr: 55.587.016 plus Anzahl der Aktien von 11.697.079, die aus Wandlung der zum Aktienkapital zählenden Pflichtwandelanleihe entstehen)

²⁾ Zusätzlich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 10.418.684 (Vorjahr: 11.625.599)

Die Einmal- und Sondereffekte setzen sich wie folgt zusammen:

Einmal- und Sondereffekte in Mio. EUR	9M 2019	9M 2018
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge und Sonderzahlungen	15,4	4,9
Akquisitions- bzw. Integrationskosten	9,3	13,6
Optimierung Geschäftsmodell, Reorganisationskosten	3,6	8,7
Summe Einmal- und Sondereffekte	28,3	27,2

Der Zinsaufwand FFO ergibt sich wie folgt:

Zinsaufwand FFO in Mio. EUR	9M 2019	9M 2018
Zinserträge	9,2	12,6
Zinsaufwendungen	-103,6	-121,5
Finanzergebnis (fortgeführter und aufgegebenen Geschäftsbereich)	-94,4	-108,9
Anpassungen		
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungskosten	10,7	42,8
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	12,1	16,5
Sonstige Effekte	20,8	-2,1
Zinsaufwand FFO	50,8	51,7

Im Berichtszeitraum wurden Währungseffekte (EUR 12,9 Millionen) und Abschreibungen auf Finanzanlagen (EUR 5,8 Millionen) im Rahmen der sonstigen Effekte bereinigt.

Gemäß dieser Rechnung ergaben sich in den ersten neun Monaten 2019 FFO in Höhe von EUR 62,0 Millionen, EUR 7,1 Millionen oder 12,9 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum (EUR 54,9 Millionen). BCP trug dazu mit EUR 20,2 Millionen (9M 2018: EUR 15,1 Millionen) bei.

Je Aktie errechnet sich auf unverwässerter Basis zum 30. September 2019 ein FFO in Höhe von EUR 0,90. 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 0,78.

VERMÖGENSLAGE

In Mio. EUR	30.09.2019	In % der Bilanzsumme	31.12.2018	In % der Bilanzsumme
Langfristige Vermögenswerte	5.189,4	85,0	5.220,8	89,1
– davon Investment Properties	4.811,9	78,8	4.989,1	85,2
Kurzfristige Vermögenswerte	397,4	6,5	437,6	7,5
– davon Vorräte	92,3	1,5	88,1	1,5
– davon Zahlungsmittel	108,8	1,8	77,7	1,3
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	521,1	8,5	198,2	3,4
Aktiva	6.107,9	100,0	5.856,6	100,0
Eigenkapital	1.772,7	29,0	1.579,6	27,0
– davon Grundkapital	71,1	1,2	68,5	1,2
– davon Kapitalrücklage	309,3	5,1	309,2	5,3
– davon Bilanzgewinn	1.064,3	17,4	842,9	14,4
– davon nicht beherrschende Gesellschafter	335,0	5,5	362,2	6,2
Langfristige Verbindlichkeiten	3.888,5	63,7	3.972,0	67,8
– davon Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	121,0	2,0	117,5	2,0
– davon Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.059,2	33,7	1.961,1	33,5
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.237,4	20,3	1.476,2	25,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	356,6	5,8	304,5	5,2
– davon Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225,1	3,7	142,4	2,4
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	90,1	1,5	0,5	0,0
Passiva	6.107,9	100,0	5.856,6	100,0

Im Laufe der ersten neun Monate 2019 hat sich die Bilanzsumme leicht erhöht. Zum Berichtszeitpunkt wies die ADLER Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 6.107,9 Millionen aus, 4,3 Prozent mehr als zum Ende des Vorjahres (EUR 5.856,6 Millionen).

Investment Properties wegen Veräußerungen leicht rückläufig

Im Laufe des Jahres hat sich die Veräußerung von rund zwei Dritteln des Gewerbeportfolios der BCP mindernd auf die Investment Properties ausgewirkt. Dasselbe gilt für die beabsichtigte Veräußerung eines Entwicklungsprojektes der BCP in Düsseldorf, das in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgliedert worden ist. Dem standen der Erwerb eines kleinen Portfolios von 72 Mietwohnungen, eines Grundstücks für die Projektentwicklung, Bewertungsgewinne, Modernisierungsinvestitionen und Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobiliien gegenüber, sodass sich per Saldo ein Rückgang von EUR 177,2 Millionen oder 3,6 Prozent auf EUR 4.811,9 Millionen ergab.

Im ersten Quartal 2019 ist der Übergang der Verfügungsgewalt über die Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios erfolgt. Nach Eingang der ersten Teilzahlungen weist ADLER zum Bilanzstichtag langfristige Forderungen gegen die Erwerber in Höhe von EUR 88,0 Millionen aus. Die betreffenden Immobilien, welche zum 31. Dezember 2018 unter den zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen worden waren, sind in Höhe von EUR 179,2 Millionen im ersten Quartal 2019 abgegangen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte machten zum Bilanzstichtag EUR 397,4 Millionen aus, EUR 40,2 Millionen weniger als zu Jahresbeginn. Sie enthielten im Umfang von EUR 55,6 Millionen Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte, deren Bezahlung aber im gegenseitigen Einverständnis mehrfach aufgeschoben worden war. Im Juli 2019 hat der Erwerber eine weitere Teilzahlung in Höhe von EUR 95,0 Millionen geleistet. Die Restforderungen sollen voraussichtlich bis Ende des Jahres beglichen werden. Die Forderungen sind mit einem marktüblichen Zinssatz versehen.

Der Zahlungsmittelbestand erreichte am 30. September 2019 EUR 108,8 Millionen.

Die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte enthalten zum 30. September 2019 im Wesentlichen die zweite Tranche der Gewerbeimmobilien der BCP, deren Veräußerung so bald wie möglich abgeschlossen werden soll, und das im Zusammenhang mit der Akquisition der ADO Group Ltd zur Veräußerung vorgesehene Entwicklungsprojekt der BCP in Düsseldorf.

Eigenkapital gestärkt

Das Eigenkapital betrug Ende September 2019 EUR 1.772,7 Millionen. Die Zunahme gegenüber dem Stand vom Ende des Vorjahres (EUR 1.579,6 Millionen) geht auf das positive Konzernergebnis zurück, aber auch darauf, dass beim Ankauf eines kleinen Immobilienportfolios mit 72 Mieteinheiten insgesamt 980.000 eigene Aktien mit einem Kurs von EUR 14,50 je Aktie als Transaktionswährung verwendet wurden. Die Eigenkapitalquote erreichte 29,0 Prozent. Außerdem wurden Anteile von nicht beherrschenden Gesellschaftern an mehreren Tochtergesellschaften der BCP im Wert von EUR 89,9 Millionen erworben.

Langfristige Verbindlichkeiten verringert, kurzfristige Verbindlichkeiten gestiegen

Die langfristigen Verbindlichkeiten machten zum 30. September 2019 EUR 3.888,5 Millionen aus und nahmen damit im Verlauf der ersten neun Monate um EUR 83,5 Millionen ab. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten lagen am Ende des dritten Quartals 2019 mit EUR 356,6 Millionen dagegen über dem Wert vom Jahresende 2018 (EUR 304,5 Millionen).

Die Veränderung der Verbindlichkeiten geht auf mehrere Effekte zurück. Die mit der Veräußerung der ersten Tranche der Gewerbeimmobilien der BCP verbundenen Verbindlichkeiten sind im Rahmen des vereinbarten Share-Deals abgegangen. Außerdem war im Zusammenhang mit dem Verkauf der Non-Core-Immobilien ein Teil der auf diesen Immobilien lastenden Schulden bereits im ersten Quartal zurückgezahlt worden. Zugleich war eine bereits im Vorjahr erhaltene Anzahlung für die Non-Core-Immobilien mit den Kaufpreisanforderungen zum Zeitpunkt des Nutzen- und Lastenübergangs der Immobilien verrechnet worden. Gegenläufig zu den zuvor dargestellten Effekten hat sich ausgewirkt, dass der Aufnahme von EUR 400 Millionen im Rahmen der Unternehmensanleihe 2019/2022 nur die vorzeitige Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2015/2020 in Höhe von EUR 300 Millionen gegenüberstand. Außerdem wurden langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der anstehenden Rückzahlungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkauf der zweiten Tranche des Gewerbeportfolios der BCP im Rahmen eines Asset-Deals, in die kurzfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert. Im Zusammenhang mit dem zu veräußernden Entwicklungsprojekt stehende Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden in die zur Veräußerung gehaltenen Schulden umgegliedert, da es sich um einen Share-Deal handelt.

Die bereinigten Nettofinanzverbindlichkeiten machten am Ende des dritten Quartals 2019 EUR 2.910,5 Millionen aus und haben sich damit gegenüber dem Stand zum Ende des Vorjahres um EUR 327,0 Millionen verringert (EUR 3.237,5 Millionen).

Loan to Value (LTV) weiter 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 Ende September 2019 56,2 Prozent aus, 5,2 Prozentpunkte weniger als am Jahresende 2018.

Euro-Angaben in Mio. EUR	30.09.2019	31.12.2018
Wandelanleihen	122,1	119,3
+ Anleihen	2.099,9	2.001,4
+ Bankverbindlichkeiten	1.462,5	1.618,6
– Zahlungsmittel	108,8	77,7
= Nettofinanzverbindlichkeiten	3.575,7	3.661,6
– Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte, Finanzinstrumente, Kaufpreisforderungen und Anzahlungen abzgl. zur Veräußerung gehaltener Schulden ¹⁾	665,2	424,1
= Bereinigte Nettofinanzverbindlichkeiten	2.910,5	3.237,5
Investment Properties	4.811,9	4.989,1
+ Vorräte	92,3	88,1
+ Sachanlagen Immobilienbewirtschaftung und Anzahlungen auf Immobilien	48,9	2,5
+ Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	12,3	3,0
= Immobilienvermögen	4.965,4	5.082,7
LTV inklusive Wandelschuldverschreibungen in %	58,6	63,7
LTV exklusive Wandelschuldverschreibungen in %	56,2	61,4

¹⁾ Kaufpreisforderungen inkl. Verzinsung aus der Veräußerung der ACCENTRO in Höhe von EUR 55,6 Mio. (Vorjahr: EUR 149,9 Mio.); zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 521,1 Mio. (Vorjahr: EUR 198,2 Mio.); zum beizulegenden Zeitwert bewertete Eigenkapitalinstrumente in Höhe von EUR 37,7 Mio. (Vorjahr: EUR 37,0 Mio.) und Schuldinstrumente in Höhe von EUR 12,1 Mio. (Vorjahr: EUR 14,6 Mio.); Forderungen/Ausleihungen/Darlehen an Immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 115,8 Mio. (Vorjahr: EUR 24,9 Mio.); Anzahlungen in Höhe von EUR 13,0 (Vorjahr: EUR 0 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene Schulden in Höhe von EUR 90,1 Mio. (Vorjahr: 0,5 Mio.)

In den ersten neun Monaten 2019 hat ADLER verschiedene Refinanzierungsmaßnahmen umgesetzt, die wesentliche davon im zweiten Quartal, als die Unternehmensanleihe 2015/2020, die sich mit 4,75 Prozent verzinst, vollständig und ohne Vorfälligkeitsentschädigungen durch eine neue Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 1,5 Prozent abgelöst wurde. Dadurch sind die durchschnittlichen Kapitalkosten auf alle Verbindlichkeiten des ADLER-Konzerns (WACD = Weighted Average Cost of Debt) im Verlauf der ersten neun Monate von 2,23 Prozent auf 2,05 Prozent gesunken.

Net Asset Value (EPRA NAV) gestiegen

Der um den Goodwill bereinigte, voll verwässerte Net Asset Value (EPRA NAV) hat gemäß den Berechnungsvorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA) am Ende des dritten Quartals 2019 EUR 1.909,8 Millionen erreicht. Er ist damit gegenüber dem Wert vom Jahresende 2018 (EUR 1.639,0 Millionen) deutlich angestiegen.

Bezogen auf die zum Stichtag ausgegebenen bestehenden Aktien abzüglich eigener Anteile betrug der verwässerte und bereinigte EPRA NAV pro Aktie am 30. September 2019 EUR 23,91 (Ende 2018: EUR 20,77).

Euro-Angaben in Mio. EUR	30.09.2019	31.12.2018
Eigenkapital	1.772,7	1.579,6
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-335,0	-362,2
Eigenkapital der ADLER-Aktionäre	1.437,7	1.217,4
Verbindlichkeiten für latente Steuern auf Investment Properties	509,4	465,1
Firmenwert aus latenten Steuern aus Investment Properties ¹⁾	0,0	0,0
Wertdifferenzen zwischen Markt- und Buchwerten von Vorratsimmobilien	7,9	5,3
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente	4,7	6,3
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1,4	-1,9
EPRA NAV¹⁾	1.958,2	1.692,3
Firmenwert, welcher aus Synergien resultiert ¹⁾	-169,4	-170,8
Bereinigter EPRA NAV	1.788,8	1.521,5
Verwässerter EPRA NAV¹⁾	2.079,2	1.809,8
Bereinigter verwässerter EPRA NAV	1.909,8	1.639,0
Anzahl der Aktien, unverwässert ²⁾	69.460.511	68.480.390
EPRA NAV je Aktie (unverwässert) in EUR¹⁾	28,19	24,71
Anzahl der Aktien, verwässert ³⁾	79.879.195	78.899.195
EPRA NAV je Aktie (verwässert) in EUR¹⁾	26,03	22,94
Bereinigter EPRA NAV je Aktie (verwässert) in EUR	23,91	20,77

¹⁾ Ausweis inkl. Vorjahr angepasst, da die Kaufpreisallokation der BCP abgeschlossen ist; der Firmenwert resultiert vollständig aus Synergien

²⁾ Anzahl der Aktien zum Stichtag von 69.460.511 (Vorjahr: 68.480.390)

³⁾ Zuzüglich der angenommenen Wandlung der übrigen Wandelanleihen, sofern sie bereits wandelbar sind, von 10.418.684 (Vorjahr: 10.418.805)

FINANZLAGE

In Mio. EUR	9M 2019	9M 2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	70,9	94,8
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	70,7	94,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	37,2	-591,6
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	37,2	-591,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-76,8	205,2
– davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-76,8	205,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	31,3	-291,6
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-0,2	-0,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	77,7	368,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	108,8	76,5

In den ersten neun Monaten 2019 erreichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit EUR 70,7 Millionen. Im vergleichbaren Zeitraum des Vorjahres hatte er – aus dem fortgeführten Geschäft – EUR 94,5 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 in den ersten drei Quartalen 2019 ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 37,2 Millionen, der im Wesentlichen auf die Veräußerungen des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeimmobilien der BCP sowie die Vereinnahmung einer weiteren Kaufpreiszahlung für die Anteile an der ACCENTRO zurückzuführen ist. Gegenläufig, aber in geringerem Umfang haben sich Investitionen in Investment Properties ausgewirkt. Der Mittelabfluss in Höhe von EUR 591,6 Millionen im entsprechenden Vorjahreszeitraum beruhte insbesondere auf der Akquisition der BCP.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultierte von Januar bis September 2019 ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 76,8 Millionen. Zu Beginn des dritten Quartals wurden Anteile von nicht beherrschenden Gesellschaftern an mehreren Tochtergesellschaften der BCP für EUR 90,8 Millionen erworben. Die Aufnahme von EUR 400 Millionen im Rahmen der Unternehmensanleihe 2019/2022, der bislang nur die vorzeitige Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2015/2020 in Höhe von EUR 300 Millionen gegenüberstand, hat sich dagegen positiv ausgewirkt. Im Vorjahr hatte es einen Mittelzufluss von EUR 205,2 Millionen gegeben.

Am 30. September 2019 verfügte der ADLER-Konzern über einen Finanzmittelfonds (Zahlungsmittel) in Höhe von EUR 108,8 Millionen (Ende September 2018: EUR 76,5 Millionen).

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

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns werden aufgrund des akquisitionsbedingten Wachstums, der Weiterentwicklung der bestehenden Immobilienportfolios, der erfolgreich umgesetzten Neuausrichtung des Konzerns, der sich stetig verbessernden Finanzierungsstruktur und der langfristig gesicherten Finanzierung als positiv eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine zukünftig stabile Entwicklung sind dadurch vorhanden.

RENOVIEREN REDUZIERT RISIKEN

Substanz und Qualität unseres Immobilienbesitzes spielen im Preis-Leistungs-verhältnis unserer Mietangebote eine große Rolle. Modernisierung, Renovierung und Instandhaltung zählen daher zu unseren wichtigen Aufgaben. So halten wir die Ausstattung unserer Objekte auf dem neuesten technischen Stand und verringern das Risiko, dass Anlagen der Haustechnik ausfallen. Dabei profitieren wir von der lang-jährigen Erfahrung, auf die wir auch als technische Verwalter zurückblicken können. Die Investitionen sorgen zudem für den Werterhalt unseres Immobilienportfolios.



/// KONZERNBILANZ

(IFRS) zum 30. September 2019

In TEUR	30.09.2019	31.12.2018
Aktiva	6.107.884	5.856.631
Langfristige Vermögenswerte	5.189.429	5.220.772
Firmenwerte	169.439	170.758
Immaterielle Vermögenswerte	624	612
Sachanlagen	16.950	7.578
Investment Properties	4.811.899	4.989.054
Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	97.698	7.667
Anteile an assoziierten Unternehmen	12.368	3.070
Sonstige Finanzanlagen	37.668	37.019
Sonstige langfristige Vermögenswerte	40.615	2.480
Latente Steueransprüche	2.168	2.535
Kurzfristige Vermögenswerte	397.360	437.677
Vorräte	92.309	88.096
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.387	25.898
Ertragsteueransprüche	3.145	5.549
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	156.733	240.480
Zahlungsmittel	108.786	77.655
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte	521.094	198.182

In TEUR	30.09.2019	31.12.2018
Passiva	6.107.884	5.856.631
Eigenkapital	1.772.668	1.579.631
Grundkapital	71.064	71.064
Eigene Anteile	-1.603	-2.583
	69.461	68.480
Kapitalrücklage	309.338	309.233
Gewinnrücklagen	-5.509	-3.264
Währungsumrechnungsrücklage	0	88
Bilanzgewinn	1.064.345	842.888
Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	1.437.635	1.217.426
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	335.033	362.205
Langfristige Schulden	3.888.552	3.971.980
Pensionsrückstellungen	3.567	3.714
Verbindlichkeiten für latente Steuern	426.817	380.794
Sonstige Rückstellungen	3.844	3.900
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	121.026	117.516
Verbindlichkeiten aus Anleihen	2.059.187	1.961.112
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	1.237.418	1.476.187
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	36.693	28.756
Kurzfristige Schulden	356.602	304.526
Sonstige Rückstellungen	31	25
Ertragsteuerschulden	4.555	12.921
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.078	1.756
Verbindlichkeiten aus Anleihen	40.686	40.259
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	225.117	142.408
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.959	47.440
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	50.176	59.717
Zur Veräußerung gehaltene Schulden	90.062	495

/// KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2019

In TEUR	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	277.935	258.453	90.527	91.741
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	-114.006	-106.573	-39.123	-36.409
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	163.929	151.880	51.404	55.332
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien	411.648	41.953	32.775	17.571
Aufwendungen der veräußerten Immobilien	-415.161	-37.657	-27.390	-16.394
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-3.513	4.296	5.385	1.177
Personalkosten	-30.396	-23.072	-10.112	-9.223
Sonstige betriebliche Erträge	5.442	6.370	1.254	2.099
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-35.174	-47.454	-11.082	-12.852
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	334.605	261.699	182.028	115.088
Abschreibungen und Wertminderungen	-4.339	-883	-2.380	-362
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	430.554	352.836	216.497	151.259
Finanzerträge	9.239	12.193	3.882	7.601
Finanzaufwendungen	-103.611	-121.067	-31.306	-24.596
Ergebnis aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	0	0	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	336.182	243.962	189.073	134.264
Ertragsteuern	-63.960	-79.569	-30.451	-35.131
Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	272.222	164.393	158.622	99.133
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	248	263	0	0
Konzernergebnis	272.470	164.656	158.622	99.133
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	0	0	0	0
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0	0	0
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste	0	0	0	0
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	-88	2	-89	0
Wertänderungen aus Anteilen an nach der at-equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0	0	0	0
Wertänderungen aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten	-2.246	-161	-1.031	65
OCI eigene Anleihe	0	-32	0	0
Latente Steuern OCI	0	10	0	0
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste	-2.334	-181	-1.120	65
Gesamtergebnis	270.136	164.475	157.502	99.198

In TEUR	9M 2019	9M 2018	Q3 2019	Q3 2018
Übertrag Gesamtergebnis	270.136	164.475	157.502	99.198
Vom Konzernergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	208.930	131.226	111.686	77.927
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	63.292	33.167	46.936	21.206
Vom Konzernergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	209.178	131.489	111.686	77.927
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	63.292	33.167	46.936	21.206
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	206.844	131.308	110.566	77.992
Ergebnisanteile nicht beherrschender Gesellschafter	63.292	33.167	46.936	21.206
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	3,04	1,96	1,62	1,17
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (fortgeführter Geschäftsbereich)	2,70	1,73	1,43	1,01
Ergebnis je Aktie unverwässert in EUR (Konzernergebnis)	3,04	1,97	1,62	1,17
Ergebnis je Aktie verwässert in EUR (Konzernergebnis)	2,70	1,73	1,43	1,01

/// KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2019

In TEUR	9M 2019	9M 2018
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) – fortgeführter und aufgegebener Geschäftsbereich	430.554	352.836
+ Abschreibungen und Wertminderungen	4.339	883
-/+ Nicht zahlungswirksames Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-334.605	-261.699
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	6.018	7.373
-/+ Veränderungen von Rückstellungen	-195	1
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-360.554	946
-/+ Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	336.449	-3.345
+ Zinseinzahlungen	865	1.048
+ Erhaltene Dividenden	248	263
+/- Steuerzahlungen	-7.997	-2.376
= Operativer Cashflow vor De-/Reinvestitionen in den Handelsbestand	75.122	95.930
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte (Handelsimmobilien)	-4.213	-1.142
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	70.909	94.788
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	70.661	94.525
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	248	263
- Erwerb von Tochtergesellschaften abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-29.843	-472.278
+ Veräußerung von Tochtergesellschaften abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	162.030	17.107
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-157.985	-117.245
+ Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	77.993	29.419
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte	-5.040	-2.856
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten	299	0
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-11.281	-13.088
+ Einzahlungen aus kurzfristigen Geldanlagen	15.064	2.313
+ Einzahlungen aus Desinvestitionen im Finanzanlagevermögen	0	14
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.988	-35.000
+ Einzahlungen aus der Rückzahlung langfristiger Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	500	0
- Auszahlungen für langfristige Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-12.500	0
= Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	37.249	-591.614
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	37.249	-591.614
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0

In TEUR	9M 2019	9M 2018
– Auszahlungen für den Erwerb eigener Aktien (inklusive Erwerbsnebenkosten)	0	-15.604
– Transaktionen mit Minderheitsgesellschaftern	-91.538	0
– Gewinnausschüttungen an Minderheitsgesellschafter	0	-6.055
– Gewinnausschüttungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	-2.204
– Auszahlung für den Erwerb und die Rückzahlung von Wandelanleihen	0	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	400.000	791.151
– Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen	-315.177	-249.165
– Auszahlung für Ausgabekosten von Schuldtiteln	-5.599	-20.783
– Zinsauszahlungen	-63.179	-89.334
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	65.192	686.057
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-63.862	-888.823
– Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.676	0
– Auszahlungen für Zinsanteile von Leasingverbindlichkeiten	-978	0
= Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-76.817	205.240
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-76.817	205.240
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	0
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	77.655	368.233
Nicht zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-210	-122
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	70.909	94.788
Mittelzufluss (Vorjahr: Mittelabfluss) aus Investitionstätigkeit	37.249	-591.614
Mittelabfluss (Vorjahr: Mittelzufluss) aus Finanzierungstätigkeit	-76.817	205.240
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	108.786	76.525

/// KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2019

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2018	57.548	-1.392	350.203
Konzernergebnis	0	-1	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Umstellung IFRS 9	0	0	0
Anteilsauf- und -abstockung ohne Statuswechsel	0	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	-1.190	0
Wandlung Wandelanleihen	622	0	6.354
Stand zum 30.09.2018	58.170	-2.583	356.557
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	-847
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Übertragung eigener Anteile	0	980	951
Wandlung Wandelanleihen	0	0	1
Stand zum 30.09.2019	71.064	-1.603	309.338

Gewinnrücklagen	Währungsumrechnungsrücklage	Bilanzgewinn	Den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-1.310	86	555.442	960.576	76.924	1.037.500
0	0	131.489	131.488	33.167	164.655
-183	2	0	-181	0	-181
0	0	0	0	0	0
-1.081	0	0	-1.081	-38	-1.119
0	0	0	0	-329	-329
0	0	0	0	225.657	225.657
0	0	-2.204	-2.204	-5.727	-7.930
0	0	-14.399	-15.589	0	-15.589
0	0	0	6.976	0	6.976
-2.574	88	670.329	1.079.987	329.654	1.409.641
-3.264	88	842.888	1.217.426	362.205	1.579.631
0	0	209.178	209.178	63.292	272.470
-2.245	-88	0	-2.333	0	-2.333
0	0	0	0	0	0
0	0	0	-847	-90.735	-91.582
0	0	0	0	271	271
0	0	12.279	14.210	0	14.210
0	0	0	1	0	1
-5.509	0	1.064.345	1.437.635	335.033	1.772.668



BEZAHLBARER WOHNRAUM IST DER BESTE MIETERSCHUTZ

Im Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern geht es um gegenseitige Rechte und Pflichten, um Transparenz, Kulanz und nicht zuletzt auch um ein faires Miteinander. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, unseren Mietern ein Servicepartner zu sein, unsere Mietwohnungen zu fairen Preisen anzubieten und in jeder Beziehung möglichst transparent zu bleiben. Wenn unsere Mieter wissen, dass sie nicht zu viel bezahlen, ist das der wirksamste Mieterschutz.



/// AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS ZUM 30. SEPTEMBER 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 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 30. September 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 der 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 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 64) 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 Euro (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 – Leasingverhältnisse

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. Der gewichtete durchschnittliche Grenzkapitalzinssatz für die zum 1. Januar 2019 angesetzten Verbindlichkeiten aus Leasing betrug 3,0 Prozent p. a.

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 Büros, 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 zugrunde liegt, 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 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 30. September 2019 sowie der Konzerngesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 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
30. September 2019			
Aktiva			
Sachanlagen	11.004	5.946	16.950
Investment Properties	4.808.593	3.306	4.811.899
Gesamte Vermögenswerte	6.098.632	9.252	6.107.884
Passiva			
Eigenkapital	1.772.693	-25	1.772.668
Verbindlichkeiten für latente Steuern	426.828	-11	426.817
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	29.633	7.060	36.693
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	47.948	2.228	50.176
Gesamte Schulden	4.325.939	9.277	4.335.216
Bilanzsumme	6.098.632	9.252	6.107.884

Auswirkungen auf die Konzerngesamtergebnisrechnung in TEUR	Ohne Anwendung IFRS 16	Anpassungen	Mit Anwendung IFRS 16
1. Januar bis 30. September 2019			
Ergebnis aus der Immobilienbewirtschaftung	163.724	205	163.929
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36.919	1.745	-35.174
Abschreibungen und Wertminderungen	-2.675	-1.664	-4.339
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	430.268	286	430.554
Finanzaufwendungen	-103.289	-322	-103.611
Ergebnis vor Steuern (EBT)	336.218	-36	336.182
Ertragsteuern	-63.971	11	-63.960
Konzernergebnis	272.495	-25	272.470

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 Ertragsteuergrößen 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 229 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 im ersten Quartal 2019 die Anwachsung der ADLER Real Estate Properties GmbH & Co. KG auf den verbleibenden Gesellschafter im Konsolidierungskreis. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich dadurch nicht.

In Folge des im ersten Quartal 2019 abgeschlossenen verbindlichen Sale and Purchase Agreements über den Verkauf von drei Gewerbeeinheiten in Rostock, Celle und Castrop-Rauxel sind drei Objektgesellschaften der Brack Capital Properties N.V. (BCP) im zweiten Quartal 2019 abgegangen. Im Rahmen des vereinbarten Share-Deals hat BCP jeweils 10,1 Prozent der Anteile an diesen Gesellschaften behalten.

Im dritten Quartal wurden fünf Gesellschaften gegründet, welche jeweils als Zwischenholding im Bestandssegment dienen sollen. Zwei nicht aktive Gesellschaften (EAGLE BidCo GmbH und MBG Projektentwicklungsgesellschaft mbH) wurden auf eine andere Gesellschaft im Konsolidierungskreis verschmolzen. Eine weitere nicht aktive Gesellschaft (Adler McKinney LLC) wurde liquidiert. Es haben sich dadurch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergeben.

Außerdem hat ADLER im dritten Quartal die Anteile (jeweils 94,9 Prozent) an zwei Immobilienobjektgesellschaften (Spree Zweite Beteiligung Ost GmbH und Spree Röbellweg 2-10 Verwaltungs GmbH) erworben, welche ein kleines Portfolio von 72 Wohneinheiten und Grundstücke für die Projektentwicklung im Eigentum haben. Die Gesellschaften betreiben keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3. Der Erwerb wurde daher als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet. Dabei wurden die Anschaffungskosten der jeweiligen Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Über die Objektgesellschaften wurden Investment Properties in Höhe von TEUR 38.849 und Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 18.961 erworben.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

In der Segmentberichterstattung hat ADLER bislang nach den Segmenten Bestand, BCP und Sonstiges unterschieden. Dabei wurde die im April 2018 mehrheitlich erworbene BCP entsprechend der internen Berichterstattung an den Vorstand zunächst als eigenständiges Segment dargestellt. Mit Abschluss der Kaufpreisallokation und der erstmaligen Zuordnung des Geschäfts- oder Firmenwerts wurde die BCP in das Segment Bestand integriert. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

Im Segment Bestand sind insbesondere alle Portfolios von ADLER 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 konzernerneigenen 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. Im geringen Umfang sind auch die zur Veräußerung vorgesehenen Gewerbeimmobilien der BCP sowie Projektentwicklungen enthalten, welche an konzernfremde Dritte verkauft werden und die nach Fertigstellung dementsprechend nicht in den Bestand übernommen werden sollen.

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 geografische Segmentierung wird daher nicht vorgenommen.

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 30. September 2019 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern in TEUR – 9 Monate/9M	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	689.443	300.266	140	140	689.583	300.406
– davon Vermietung	277.795	258.313	140	140	277.935	258.453
– davon Verkäufe	411.648	41.953	0	0	411.648	41.953
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	334.605	261.699	0	0	334.605	261.699
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	430.434	352.954	120	-118	430.554	352.836
Ergebnis aus nach der At-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0	0	0	0	0	0
Finanzergebnis	-94.458	-108.909	86	36	-94.372	-108.874
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	335.972	244.046	209	-83	336.182	243.962

Der Umsatz im Segment Bestand belief sich auf TEUR 689.443 (TEUR 300.266). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 389.177 resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeeinheiten bei der BCP. Zudem wurde die BCP erst seit dem zweiten Quartal 2018 in den

Konzern einbezogen. Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den ersten neun Monaten in Höhe von TEUR 334.605 (TEUR 261.699) angefallen. Das EBIT des Bestandssegments belief sich in den ersten neun Monaten auf TEUR 430.434 (TEUR 352.954) und das Ergebnis vor Ertragsteuern auf TEUR 335.972 (TEUR 244.046).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern des Konzerns ist durch Sondereffekte belastet worden. Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Gewerbeinheiten bei der BCP sind einmalige Aufwendungen in Höhe von TEUR 8.656 angefallen. Außerdem haben sich einmalige Aufwendungen in Höhe von TEUR 13.616 (TEUR 56.055) für die vorzeitige Rückführung von Finanzschulden und Anleihen ergeben. Aus der Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert sind im Berichtszeitraum Nettofinanzaufwendungen in Höhe von TEUR 3.987 (Nettofinanzerträge in Höhe von TEUR 5.993) angefallen. Darüber hinaus haben sich Nettofremdwährungsverluste in Höhe von TEUR 12.969 (Nettofremdwährungsgewinne in Höhe von TEUR 669) im Zusammenhang mit den Anleihen von BCP ergeben.

Die Erträge und das EBIT für den Zeitraum vom 1. Juli 2019 bis zum 30. September 2019 sowie für den Vergleichszeitraum im Vorjahr gliedern sich wie folgt:

ADLER-Konzern in TEUR – 3 Monate/Q3	Bestand		Sonstiges		Konzern	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung und aus der Veräußerung von Immobilien	123.255	109.265	47	47	123.302	109.312
– davon Vermietung	90.480	91.694	47	47	90.527	91.741
– davon Verkäufe	32.775	17.571	0	0	32.775	17.571
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	182.028	115.088	0	0	182.028	115.088
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	216.420	151.279	77	-20	216.497	151.259
Ergebnis aus nach der At-equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteilen	0	0	0	0	0	0
Finanzergebnis	-27.453	-17.008	29	13	-27.424	-16.995
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	188.966	134.272	107	-8	189.073	134.264

Das Segmentvermögen, die Segmentschulden und die Segmentinvestitionen stellen sich zum 30. September 2019 wie folgt dar:

ADLER-Konzern In TEUR zum 30.09.2019	Bestand	Sonstiges	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögenswerte	6.082.924	4.470	-4.517	6.082.877
Nach der At-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	12.368	0	0	12.368
Gesamtes Segmentvermögen	6.095.292	4.470	-4.517	6.095.245
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte Handel	-	-	-	12.639
Segmentschulden	4.335.047	4.686	-4.517	4.335.216
Segmentinvestitionen	173.655	0	0	173.655

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	Sonstiges	Konsolidie- rung	Konzern
Segmentvermögenswerte	5.841.192	4.691	-4.961	5.840.922
Nach der At-equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	3.070	0	0	3.070
Gesamtes Segmentvermögen	5.844.262	4.691	-4.961	5.843.992
Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte Handel	-	-	-	12.639
Segmentschulden	4.276.965	4.997	-4.961	4.277.001
Segmentinvestitionen	165.128	0	0	165.128

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

Sachanlagen

Der Anstieg des Buchwerts der Sachanlagen auf TEUR 16.950 (31. Dezember 2018: TEUR 7.578) ist im Wesentlichen mit TEUR 5.946 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 4.811.899 (31. Dezember 2018: TEUR 4.989.054). Die Zugänge resultieren mit TEUR 73.793 aus Investitionen in im Bau befindliche Projektentwicklungsimmobilien, mit TEUR 38.849 aus dem Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, mit TEUR 46.869 aus aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen, mit TEUR 14.146 aus dem Erwerb eines unbebauten Grundstücks für die Projektentwicklung, in Höhe von TEUR 3.306 aus dem erstmaligen Ansatz von Erbbaurechten nach IFRS 16 sowie aus Bewertungsergebnissen in Höhe von TEUR 334.605. Gegenläufig wirkten sich die Abgänge einschließlich der Umgliederungen nach IFRS 5 mit TEUR 688.722 aus.

Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen

Der Anstieg des Buchwerts der Forderungen gegen und Ausleihungen an assoziierte Unternehmen auf TEUR 97.698 (31. Dezember 2018: TEUR 7.667) ist mit TEUR 88.043 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 zum 1. Dezember 2022 zur Zahlung fällig. Eine Teilzahlung in Höhe von TEUR 16.000 muss spätestens 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 42.043 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 46.000 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 30. September 2019 beträgt der Fair Value auf Basis des Börsenkurses TEUR 31.174 (31. Dezember 2018: TEUR 37.019). Die Wertveränderung in Höhe von TEUR 5.845 wird unter den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Außerdem werden die im Rahmen des Verkaufs von drei Gewerbeeinheiten verbleibenden Anteile (jeweils 10,1 Prozent) an den Objektgesellschaften der BCP in Höhe von TEUR 6.494 hier ausgewiesen.

Sonstige langfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte enthalten im Wesentlichen Anzahlungen im Zusammenhang mit der Aufstockung bestehender Wohnanlagen in Göttingen und Wolfsburg sowie dem Erwerb von Grundstücken für die Projektentwicklung bzw. Projektentwicklungsgesellschaften.

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte enthalten zum Bilanzstichtag im Umfang von TEUR 55.557 Restforderungen gegenüber dem Erwerber der Anteile an der ACCENTRO, die ADLER bereits Ende 2017 veräußert hatte, deren Bezahlung aber im gegenseitigen Einverständnis mehrfach aufgeschoben worden war. Im Juli 2019 hat der Erwerber eine weitere Teilzahlung in Höhe von TEUR 95.000 geleistet. Die Restforderungen sollen voraussichtlich bis Ende des Jahres beglichen werden. Die Forderungen sind mit einem marktüblichen Zinssatz versehen.

Zahlungsmittel

Der Bestand an Zahlungsmitteln beträgt zum Berichtsstichtag TEUR 108.786 gegenüber TEUR 77.655 zum Vorjahresende, von denen TEUR 23.461 (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 Ende 2019 eingebracht oder veräußert werden sollen. Zum Bilanzstichtag war der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten höher als der Buchwert, sodass keine Wertberichtigung vorzunehmen war. ADLER hat für die verbliebene Beteiligung an der ACCENTRO eine Dividende in Höhe von TEUR 248 in der Berichtsperiode vereinnahmt.

Die übrigen zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte beinhalten in Höhe von TEUR 508.455 (31. Dezember 2018: TEUR 185.543) im Wesentlichen Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen. 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 entspricht.

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. 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 umgegliedert. Im zweiten Quartal sind nach Übergang der Verfügungsgewalt diese Vermögenswerte und Schulden in entsprechender Höhe abgegangen.

Ende Juni 2019 hat ADLER über die Tochtergesellschaft BCP einen verbindlichen Kaufvertrag mit der Redos-Gruppe, Hamburg, als Vertreterin der Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg, geschlossen. Gegenstand des Vertrags ist der Verkauf von elf Gewerbeeinheiten in Bad Aibling, Vilshofen, Dreieich, Kassel, Laatzen, Leverkusen, Düsseldorf, Köln, Bad Segeberg, Emden und Witten. Aufgrund der Veräußerung der Gewerbeeinheiten wurden Investment Properties in Höhe von TEUR 128.641 als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte klassifiziert und entsprechend umgegliedert.

Ende September 2019 hat ADLER über die Tochtergesellschaft BCP einen verbindlichen Vertrag (Share-Deal) über den Verkauf von 75 Prozent an einer Projektentwicklung in Düsseldorf geschlossen. Aufgrund der Veräußerung wurden Investment Properties in Höhe von TEUR 375.000 und Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 90.000 als zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte bzw. zur Veräußerung gehaltene Schulden klassifiziert und entsprechend umgegliedert. Der auf diese Projektentwicklung anteilig entfallende Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der BCP in Höhe von TEUR 1.319 wurde ebenfalls in die zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögenswerte umgegliedert und dann vollständig abgeschrieben.

Eigenkapital

Das Grundkapital der ADLER beträgt zum 30. September 2019 insgesamt TEUR 71.064 (31. Dezember 2018: TEUR 71.064) und ist eingeteilt in 71.063.743 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. Im Rahmen des Erwerbs von Immobilienobjektgesellschaften wurde der Kaufpreis teilweise durch die Übertragung von 980.000 eigenen Aktien geleistet, die mit EUR 14,50 bewertet wurden. In Höhe des Nominalbetrags der übertragenen eigenen Aktien wurde die Absetzung vom gezeichneten Kapital rückgängig gemacht. Der den Nominalbetrag übersteigende Differenzbetrag aus dem Übertragungswert wurde bis zur Höhe des mit dem Bilanzgewinn verrechneten Betrags diesem wieder zugeführt. Der darüber hinausgehende Differenzbetrag wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

Zu Beginn des dritten Quartals wurden Anteile von nicht beherrschenden Gesellschaftern an mehreren Tochtergesellschaften der BCP im Wert von TEUR 89.865 erworben. Die Gegenleistung für die Transaktion hat TEUR 90.837 betragen. Da es sich um einen Anteilskauf ohne Statuswechsel handelt, wurde der Differenzbetrag mit der Kapitalrücklage verrechnet.

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 Grundstücks Kürzung 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	30.09.2019	31.12.2018
Wandelanleihe 2016/2021	122.104	119.272
Gesamt	122.104	119.272
– davon langfristig	121.026	117.516
– davon kurzfristig	1.078	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 Anleihegläubiger zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Anleihen

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

In TEUR	30.09.2019	31.12.2018
Anleihe 2015/2020	0	299.052
Anleihe 2017/2021	499.934	492.278
Anleihe 2017/2024	298.794	300.630
Anleihe 2018/2023	494.775	495.317
Anleihe 2018/2026	296.411	297.946
Anleihe 2019/2022	397.949	0
Anleihe BCP 2011/2020 (A)	16.334	29.188
Anleihe BCP 2013/2024 (B)	53.929	48.636
Anleihe BCP 2014/2026 (C)	41.747	38.324
Gesamt	2.099.873	2.001.371
– davon langfristig	2.059.187	1.961.112
– davon kurzfristig	40.686	40.259

Im April 2019 hat ADLER eine Unternehmensanleihe im Umfang von EUR 400 Millionen mit einem Zinskupon von 1,50 Prozent erfolgreich bei institutionellen Investoren in Europa platziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von drei Jahren und ist im April 2022 zur Rückzahlung fällig. Der Nettoemissionserlös dient ausschließlich der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. In diesem Zusammenhang wurde Mitte April die noch im Umfang von EUR 300 Millionen (nominal) bestehende Unternehmensanleihe 2015/2020 vorzeitig gekündigt. Die Rückzahlung erfolgte im Juni 2019 zum Nennwert.

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 1.237.418 (31. Dezember 2018: TEUR 1.476.187). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Abgang im Rahmen der Veräußerung von Gewerbeeinheiten bei der BCP und auf die Umgliederung in die kurzfristigen Finanzschulden aufgrund anstehender Rückzahlungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkauf der zweiten Tranche des Gewerbeportfolios der BCP, zurückzuführen. Außerdem wurden Finanzschulden im Rahmen der Veräußerung einer Projektentwicklung der BCP in die zur Veräußerung gehaltenen Schulden umgegliedert.

Die kurzfristigen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 225.117 (31. Dezember 2018: TEUR 142.408).

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2019	9M 2018
Nettomieteinnahmen	187.677	173.361
Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung	87.478	83.394
Übrige Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung	2.780	1.699
Gesamt	277.935	258.454

Die Nettomieteinnahmen sind mit TEUR 56.440 (Vorjahr: TEUR 39.505), die Erträge aus der Betriebskostenweiterbelastung mit TEUR 19.786 (Vorjahr: TEUR 13.685) sowie die übrigen Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) auf BCP zurückzuführen.

Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2019	9M 2018
Umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten	95.934	90.497
Instandhaltung	17.709	15.593
Übrige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung	363	483
Gesamt	114.006	106.573

Die Betriebskosten resultieren mit TEUR 22.900 (Vorjahr: TEUR 16.073), die Instandhaltungsaufwendungen mit TEUR 3.365 (Vorjahr: TEUR 1.551) sowie die übrigen Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung mit TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) aus dem Geschäft der BCP.

Erträge aus der Veräußerung von Immobilien

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

In TEUR	9M 2019	9M 2018
Erträge Veräußerung Projektentwicklungen	45.471	23.041
Erträge Veräußerung sonstige Vorratsimmobilien	81	0
Erträge Veräußerung Investment Properties	366.096	18.913
Gesamt	411.648	41.954

Die Erträge aus der Veräußerung von Projektentwicklungen sind so wie im Vorjahr in vollem Umfang auf die BCP zurückzuführen, die Erträge aus Veräußerung von Investment Properties in Höhe von TEUR 181.862 (Vorjahr: TEUR 146).

Die Erträge aus der Veräußerung von Investment Properties sind auf die Verkäufe der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeeinheiten bei der BCP zurückzuführen.

Aufwendungen der veräußerten Immobilien

Die Aufwendungen der veräußerten Immobilien setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2019	9M 2018
Buchwertabgänge Projektentwicklungen	40.174	19.270
Buchwertabgänge sonstige Vorratsimmobilien	70	0
Buchwertabgänge Investment Properties	366.037	18.046
Kosten der Veräußerung	8.880	341
Gesamt	415.161	37.657

Die Buchwertabgänge von Projektentwicklungen sind so wie im Vorjahr in vollem Umfang auf die BCP zurückzuführen, die Buchwertabgänge von Investment Properties in Höhe von TEUR 181.862 (Vorjahr: TEUR 0).

Die Buchwertabgänge aus der Veräußerung von Investment Properties sind auf die Verkäufe der Mieteinheiten des Non-Core-Portfolios und der Gewerbeeinheiten bei der BCP zurückzuführen.

Die Kosten der Veräußerung sind in Höhe von TEUR 8.656 (Vorjahr: TEUR 0) auf Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veräußerung der Gewerbeeinheiten bei der BCP zurückzuführen.

Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties beträgt TEUR 334.605 (Vorjahr: TEUR 261.699) und setzt sich aus Erträgen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 354.741 (Vorjahr: TEUR 265.476) sowie aus den Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von TEUR 20.136 (Vorjahr: TEUR 3.778) zusammen.

Auf die BCP entfällt im Berichtsjahr ein Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties in Höhe von TEUR 226.725 (Vorjahr: TEUR 40.917).

Finanzerträge

Die Finanzerträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2019	9M 2018
Zinserträge – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	5.201	4.930
Zinserträge – zum beizulegenden Zeitwert mit Änderungen im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte	628	692
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	3.186	1.451
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von sonstigen ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	0	4.941
Auflösung Wertberichtigungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	160	0
Übrige Finanzerträge	64	179
Gesamt	9.239	12.193

Auf die BCP entfallen im Berichtsjahr Finanzerträge in Höhe von TEUR 3.186 (Vorjahr: TEUR 4.944).

Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	9M 2019	9M 2018
Zinsaufwendungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten		
– Zinsaufwendungen – Bankdarlehen	32.907	70.017
– Zinsaufwendungen – Anleihen	43.368	44.171
– Zinsaufwendungen – Wandelanleihen	6.094	6.304
– Zinsaufwendungen – Leasing	831	537
– Zinsaufwendungen – übrige	102	221
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten	1.330	399
Nettoveränderung des beizulegenden Zeitwerts von sonstigen ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	5.845	0
Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten (Darlehen, zweckgebundene Finanzmittel, Guthaben bei Kreditinstituten)	153	0
Wertminderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten mit Änderungen im sonstigen Ergebnis	0	0
Nettofremdwährungsverluste/-gewinne	12.969	-669
Aufzinsung von Rückstellungen	8	8
Übrige Finanzaufwendungen	4	78
Gesamt	103.611	121.067

Auf die BCP entfallen im Berichtsjahr Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 40.176 (Vorjahr: TEUR 5.171).

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 10.716 (Vorjahr: TEUR 47.285).

Die Aufwendungen für die Verzinsung von Anleihen enthalten Vorfälligkeitsentschädigungen und sofort aufwandswirksam erfasste Transaktionskosten für die vorzeitige Rückführung in Höhe von insgesamt TEUR 2.900 (Vorjahr: TEUR 8.770).

Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich

In TEUR	9M 2019	9M 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	395
Finanzaufwendungen	0	-395
Ergebnis aus at-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	248	263
Ergebnis vor Steuern (EBT)	248	263
Ertragsteuern	0	0
Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	248	263

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:

	9M 2019 fortgeführter Geschäfts- bereich	9M 2019 aufgebener Geschäfts- bereich	9M 2019 gesamt
Konzernergebnis (in TEUR)	272.222	248	272.470
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	208.930	248	209.178
Zinsaufwendungen inkl. latenter Steuern aus Wandelanleihen	4.255	0	4.255
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	213.185	248	213.433
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)			
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	68.749	68.749	68.749
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	10.419	10.419	10.419
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	79.168	79.168	79.168
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	3,04	0,00	3,04
Verwässertes Ergebnis je Aktie	2,70	0,00	2,70

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

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

ADLER hat die Vorbereitungen für eine Kapitalerhöhung zur teilweisen Finanzierung der Akquisition der ADO Group Ltd getroffen. Die Transaktion steht noch unter verschiedenen Vorbehalten und soll bis Ende des Jahres abgeschlossen werden. Die Kapitalerhöhung soll auch noch im laufenden Geschäftsjahr stattfinden.

Über die beiden Transaktionen von Gewerbeimmobilien der BCP hinaus, die bereits im ersten Halbjahr bekanntgegeben wurden, hat ADLER Ende Oktober 2019 weitere Verkäufe getätigt. Dabei handelt es sich um Gewerbeimmobilien in Borken mit einem Buchwert von EUR 19,4 Millionen. Der Abschluss der Transaktion wird, den Marktgepflogenheiten gemäß, in den nächsten drei Monaten erwartet.

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 14. November 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 Finanzinvestition 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. Ab Mitte 2019 gibt ADLER ihn auf verwässerter Basis und bereinigt um den Firmenwert an.

LTV

Loan to Value

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

Swap

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

Verwässerung der Aktie

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

WACD

Weighted Average Cost of Debt

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

/// AUF EINEN BLICK

Aufsichtsrat	
Dr. Dirk Hoffmann	Vorsitzender des Aufsichtsrates
Thilo Schmid	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Claus Jorgensen	Mitglied des Aufsichtsrates
Vorstand	
Tomas de Vargas Machuca	Mitglied des Vorstands (Co-CEO)
Maximilian Rienecker	Mitglied des Vorstands (Co-CEO)
Sven-Christian Frank	Mitglied des Vorstands (COO)
Unternehmensangaben	
Sitz der Gesellschaft	Berlin Charlottenburg, Berlin HRB 180360 B
Anschrift	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Joachimsthaler Straße 34 10719 Berlin Tel.: +49 30 398 018 10 E-Mail: info@adler-ag.com
Website	www.adler-ag.com
Investor Relations	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 71.063.743 ¹⁾
Einteilung	71.063.743 ¹⁾ Stückaktien o. N.
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie
Angaben zur Aktie	WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
Designated Sponsor	Baader Bank AG Kepler Cheuvreux HSBC Trinkaus & Burkhardt AG ODDO BHF AG
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Indizes	SDAX, CDAX, GPR General Index, DIMAX
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

¹⁾ Stand 30.09.2019



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
