

ADLER REAL ESTATE

2013

Geschäftsbericht 2013





Geschäftsbericht der
ADLER Real Estate Aktiengesellschaft
für das Jahr 2013

Finanzkennzahlen

In TEUR		
Konzernbilanz (IFRS)	31. Dez. 2013	31. Dez. 2012
		<i>angepasst*</i>
Mieterlöse, inkl. Nebenkosten	17.252	910
Fair-Value-Anpassungen (Werterhöhungen)	59.613	1.072
Summe der betrieblichen Erträge	78.241	5.850
EBITDA	70.910	1.090
EBIT	70.895	1.080
Konzernergebnis	46.876	518
Ergebnis je Aktie in EUR	2,57	0,03
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	2,23	0,03
Anzahl Mitarbeiter	20	10

Immobilienkennzahlen

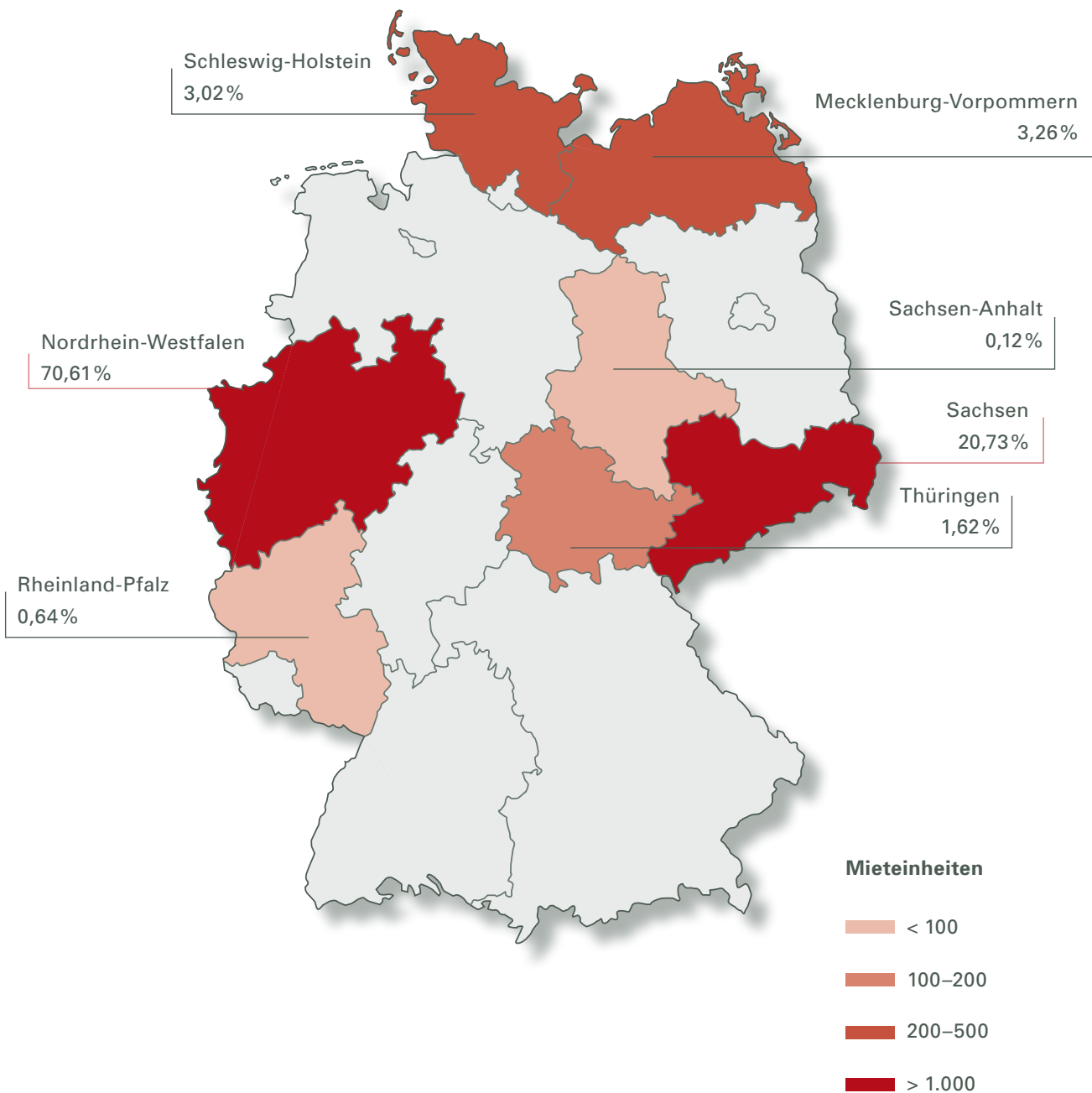
Bundesland	Mietfläche gesamt m ²	Miet- einheiten	Durchschnitts- miete in EUR pro m ^{2**}	Anteil am Ge- samtportfolio in %	Marktwert in EUR
Nordrhein-Westfalen	347.982	5.383	5,16	70,61	308.638.000
Sachsen	102.152	1.628	4,75	20,73	70.630.000
Mecklenburg-Vorpommern	16.066	365	6,97	3,26	18.170.000
Schleswig-Holstein	14.882	243	5,89	3,02	14.645.000
Thüringen	7.990	138	4,24	1,62	3.801.000
Rheinland-Pfalz	3.172	28	3,85	0,64	1.556.000
Sachsen-Anhalt	604	12	4,76	0,12	425.000
Gesamt	492.848	7.797	5,14	100,00	417.865.000

* Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der Anwendung von IAS 19 (revised 2011) angepasst. (Erläuterungen Konzernanhang unter 5.16)

** Sollmiete zum 31.12.2013

Alle Angaben zu den Immobilien hier ohne Berücksichtigung des Beteiligungsverhältnisses

Übersicht Wohnimmobilien nach Bundesländern



Inhalt

6–23	Kurzportrait	6
	Vorwort des Vorstands	8
	Bericht des Aufsichtsrats	10
	Die ADLER-Aktie	13
	Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland	16
	Die Wohnimmobilien der ADLER Real Estate AG	22
	Konzernabschluss 2013	
24–47	Konzernlagebericht	24
	1. Grundlagen des Konzerns	24
	2. Wirtschaftsbericht	24
	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	24
	Entwicklung der ADLER Real Estate AG	26
	Umfangreiche Finanzierungsmaßnahmen	26
	Bedeutender Bestandsaufbau	27
	Abwicklung Altbestände	28
	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	29
	Mitarbeiter	30
	Forschung und Entwicklung	31
	3. Weitere Gesetzliche Angaben	31
	Ergänzende Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB	31
	Grundzüge des Vergütungssystems	34
	4. Nachtragsbericht	34
5. Risiko- und Chancenbericht	35	

Kurzportrait

Die ADLER Real Estate AG ist ein an der Börse notiertes Immobilienunternehmen, das sich auf den Aufbau und die Entwicklung eines substanz- und renditestarken Immobilienbestands konzentriert. Im Mittelpunkt der Aktivitäten stehen der Ankauf und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in ganz Deutschland. Bevorzugt werden Wohnimmobilienportfolios in Randlagen der Ballungszentren erworben, die über ein nachhaltiges Wertsteigerungspotential verfügen und die mit ihren laufenden Einnahmen zum gesamten Unternehmenserfolg

	Risikomanagement	35
	Wesentliche Risiken	36
	Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems	38
	6. Prognosebericht	40
	Konzernbilanz	42
	Konzerngesamtergebnisrechnung	44
	Konzernkapitalflussrechnung	45
	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	46
48–105	Konzernanhang	48
	1. Allgemeine Angaben	48
	2. Grundlagen der Rechnungslegung	48
	3. Konsolidierungsgrundsätze	54
	4. Konsolidierungskreis und Anteilsbesitz	57
	5. Einzelne Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	60
	6. Wesentliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen	67
	7. Erläuterungen zur Konzernbilanz	68
	8. Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	85
	9. Angaben zu Finanzinstrumenten	90
	10. Kapitalrisikomanagement	98
	11. Sonstige Angaben	99
106–108	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	106
	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	107
	Auf einen Blick	108

beitragen können. Zur operativen Strategie zählt auch die aktive Wertschöpfung, d.h. die Entwicklung von Wohnimmobilien im Bestand durch Aus-, Umbau oder Modernisierung sowie die Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken und von neuen Wohnimmobilien auf eigene Rechnung allein oder gemeinsam mit Partnerunternehmen.

Hervorgegangen ist die ADLER Real Estate AG aus den traditionsreichen Frankfurter Adlerwerken, deren Geschichte bis in das 19. Jahrhundert zurückreicht.

Der Unternehmenssitz ist Frankfurt am Main, die Zentrale mit Vorstand und einem Großteil der Mitarbeiter befindet sich in Hamburg.

In Frankfurt ist die ADLER Real Estate AG über ihre 100-prozentige Tochter Münchener Baugesellschaft mbH vertreten, deren bereits 1926 gegründete Vorgängergesellschaft auf eine lange und erfolgreiche Unternehmensgeschichte in Entwicklung, Bau und Management von Wohnimmobilien zurückblickt.

Vorwort des Vorstands

**Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,**

wir blicken auf ein sehr ereignisreiches Jahr 2013 zurück, in dem sich die ADLER Real Estate AG zu einem nennenswerten Bestandshalter von Wohnimmobilien entwickeln konnte. Nach unserer Neuausrichtung in 2012 mit ersten Ansätzen konnten wir in 2013 große Schritte unternehmen und haben uns an Wohnimmobilienportfolios mit mittlerweile über 10.000 Wohneinheiten in fast ganz Deutschland beteiligt.

Geholfen haben uns die weiterhin gute Entwicklung der Immobilienmärkte und das Vertrauen von Investoren, Anlegern und Ihnen als unsere Aktionäre und Aktionärinnen. Zwar entwickelte sich die weltweite Konjunktur noch immer nicht wünschenswert, und vor allem die südeuropäischen Staaten litten weiterhin unter den Folgen der Finanzkrise und auch eigener Miswirtschaft. Die Notenbanken hielten vor diesem Hintergrund an ihrer Niedrigzinspolitik fest, um die noch immer schwachen Konjunkturen zu fördern und zugleich die Schulden der meisten Staaten nicht weiter explodieren zu lassen.

Die anhaltend niedrigen Zinsen ließen Kapitalanleger nach geeigneten Alternativen mit besserer Verzinsung suchen. Favorisiert wurden Aktien, weshalb sich der anhaltende Aufwärtszyklus an den Aktienmärkten fortsetzte, aber auch weiterhin Immobilien,

deren Werte nahezu weltweit nach oben tendieren. Neben der günstigen Finanzierung trugen in Deutschland insbesondere sich nachhaltig entwickelnde Faktoren wie die wachsende Zuwanderung, die demografische Entwicklung und auch die zunehmende Tendenz der Menschen, allein zu leben, dazu bei, dass vor allem in den Ballungsräumen die Wohnimmobilienpreise deutlich stiegen.

Als gewachsene Immobiliengesellschaft mit erfahrenen Mitarbeitern konnten wir unser neues Geschäftsmodell, den Aufbau und die Bewirtschaftung eines wachsenden Portfolios mit Wohnimmobilien, optimal umsetzen bzw. auf den Weg bringen. Uns erreichten viele interessante Angebote zur Übernahme oder Beteiligung an Wohnimmobilienportfolios, und wir konnten Beteiligungen an sehr interessanten Wohnimmobiliengesellschaften eingehen. Wir konzentrieren uns dabei besonders auf den Erwerb von Objekten in sogenannten B-Lagen der großen deutschen Ballungsräume, da wir dort noch deutliches Nachholpotential in der Mietentwicklung und damit erhebliche Wertpotentiale sehen.

Doch ohne das Vertrauen unserer Investoren, Anleger und Aktionäre wäre der rasche Aufbau nicht möglich gewesen. Wir konnten immerhin fünf verschiedene Kapitalmaßnahmen umsetzen und damit rund EUR 60 Mio. Mittel einwerben. Die Bandbreite reichte von der Platzierung von Unternehmensanleihen über die Ausgabe von Wandelanleihen bis hin zur Kapitalerhöhung.

Die eingeworbenen Mittel wurden zum Aufbau des Wohnungsbestandes der ADLER eingesetzt. Neben dem kräftigen Wachstum wurden die übernommenen Bestände fortlaufend geprüft. Dort, wo im Sinne einer Optimierung ein rascher Weiterverkauf sinnvoll erschien, haben wir rasch gehandelt und bereits eine Reihe von Sondererträgen realisieren können. Die Portfolien im Bestand hat ADLER zu vergleichsweise guten Konditionen übernehmen können; teilweise lag der Einkauf deutlich unter dem Marktwert, so dass die nach der IFRS-Rechnungslegung erforderlichen Wertgutachten zu einer erheblichen Realisierung von Bewertungsreserven führten. Die positive Ertrags- und Wertentwicklung von ADLER hat die Börse erneut spürbar honoriert. Allein im Jahresverlauf 2013 hat sich der Kurs der ADLER-Aktie gut verdreifacht.

Im neuen Jahr 2014 halten wir an unserer Wachstumspolitik fest, ohne dabei die erforderlichen Zwischenschritte und Konsolidierungserfordernisse außer Acht zu lassen. Anfang Februar des neuen Geschäftsjahres hat ADLER den Aktionären der in Berlin ansässigen ESTAVIS AG die beabsichtigte Abgabe eines Übernahmeangebotes angekündigt. Zu diesem Zweck wird am 22. April 2014 eine außerordentliche Hauptversammlung stattfinden, in deren Rahmen wir der Hauptversammlung vorschlagen, eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zu beschließen. Die ESTAVIS AG hält rund 2.100 Wohnungen in Berlin, Leipzig und Chemnitz und hat vor kurzem mitgeteilt, weitere 4.300 Wohneinheiten vertraglich an-

gebunden zu haben. ADLER bietet sich die Chance, den erhöhten Tauschwert eigener Aktien nutzen zu können, während ESTAVIS-Aktionäre die Möglichkeit erhalten, sich an der weiter aufwärts gerichteten Entwicklung der ADLER Real Estate AG zu beteiligen. Besonders dazu laden wir auch die Aktionäre von ESTAVIS ein und bitten um das entsprechende Vertrauen, das sich bereits für die Aktionäre von ADLER gelohnt hat.

Darüber hinaus haben wir eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 50 Mio. platziert. Wir wendeten uns im Rahmen einer Privatplatzierung vornehmlich an institutionelle Investoren, das heißt an qualifizierte Anleger, die uns bereits im Vorfeld ihre Bereitschaft zu einer Teilnahme mit hohen Beträgen signalisiert hatten. Auch hier bedanken wir uns für das entgegengebrachte Interesse und Vertrauen, das wir durch weiteres Wachstum und weitere Wertsteigerungen auf allen Ebenen beantworten wollen.



Axel Harloff
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im zurückliegenden Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben fortlaufend wahrgenommen. Die Wahrnehmung der Aufgaben erfolgte sowohl in regelmäßigen Sitzungen als auch in Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Hierbei hat sich der Aufsichtsrat über die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat stand auch außerhalb der Sitzungen im regelmäßigen Kontakt zur Geschäftsleitung des Unternehmens und hat sich fortgesetzt über die aktuelle Geschäftsentwicklung informiert. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

Personelle Veränderungen

Im Laufe des Geschäftsjahres 2013 fand im Aufsichtsrat der Gesellschaft ein Wechsel statt. Das Mitglied des Aufsichtsrats John Heikenfeld hatte mit Wirkung zum Ablauf der Hauptversammlung am 12. Juni 2013 sein Amt niedergelegt und schied zu diesem Zeitpunkt aus dem Aufsichtsrat aus. Ihm gilt an dieser Stelle der Dank der Gesellschaft für die langjährige konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Gemäß Vorschlag an die ordentliche Hauptversammlung wurde Herr Thomas Katzuba von Urbisch, Monte Carlo/Monaco, Jurist und Unternehmer, für den Rest der Amtszeit von Herrn Heikenfeld als Aufsichtsratsmitglied in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Amtszeit des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats Ralf Preyer, der zunächst für den Rest der Amtszeit des im Jahr 2012 ausgeschiedenen AR-Mitgliedes Andreas Helwig gewählt worden war,

endete mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 12. Juni 2013. Gemäß Vorschlag an die Hauptversammlung wurde Herr Preyer erneut in den Aufsichtsrat gewählt und gemäß § 107 Abs. 1 AktG erneut zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats bestimmt.

Nach Ablauf des Berichtszeitraums hat Herr Ralf Preyer aus beruflichen Gründen sein Amt zum 31. Januar 2014 niedergelegt. Auch ihm gilt der Dank der Gesellschaft für die stets vertrauensvolle und gute Zusammenarbeit. Auf Antrag der Gesellschaft wurde Herr Thilo Schmid, Projektcontroller, Blotzheim/Frankreich, gemäß § 104 Abs. 1 AktG vom zuständigen Registergericht zum 1. Februar 2014 als neues Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Herr Schmid soll der Ordentlichen Hauptversammlung 2014 sodann zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagen werden. Gemäß § 107 Abs. 1 AktG wurde Herr Katzuba von Urbisch zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden bestimmt.

Sitzungen

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen. Grundlage für die Sitzungen bilden schriftliche Vorstandsberichte. In diesen Berichten wurde der Aufsichtsrat sowohl über die Gesamtlage des Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften als auch über Einzelsachverhalte von größerer Bedeutung informiert. Der Gang der Geschäfte, die Lage, die Rentabilität und die Liquidität der Gesellschaft sowie die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensführung bildeten ebenso Schwerpunkte der Beratungen wie die Lage der Tochtergesellschaften des Konzerns.

Im Geschäftsjahr 2013 fanden insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen statt, und zwar am 27. März, 11. Juni, 12. Juni, 19. September und 12. Dezember. Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil.

Vor dem Hintergrund, dass der Aufsichtsrat der Gesellschaft satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, sind keine Ausschüsse gebildet worden. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

Demgemäß wurden alle an den Aufsichtsrat herangetragenen Sachverhalte von der Gesamtheit des Aufsichtsrats beraten und entschieden. Hierbei stimmte der Aufsichtsrat den vorlagepflichtigen Geschäften und Vorgängen nach sachgemäßer Beurteilung zu.

Darüber hinaus unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten über den Gang und die Lage der Geschäfte, die Rentabilität und die Liquidität der Gesellschaft sowie über die verfolgte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung.

Tätigkeitsschwerpunkte

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen regelmäßigen Sitzungen schwerpunktmäßig mit der grundsätzlichen Geschäftspolitik sowie im Besonderen mit den An- und Verkäufen von Immobilien durch die Gesellschaft befasst. Hierbei wurden vor allem Auswirkungen auf die Finanz- und Ertragslage behandelt. Controlling und Liquiditätsplanung gehörten des Weiteren ebenso wie das Risikomanagement zu den zentralen Themen der Aufsichtsrats-tätigkeit. Einen besonderen Schwerpunkt nahmen zudem die Portfolioankäufe und deren Refinanzierung ein.

Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK)

Der Vorstand vertritt gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Auffassung, dass der DCGK international und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung enthält, die zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften dienen.

Die Umsetzung der Leitlinien für die ADLER Real Estate AG waren bereits im Geschäftsjahr 2002 durch den Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen worden. Die Umsetzung erfolgte und erfolgt bis auf wenige Ausnahmen. Soweit von den Leitlinien des Deutschen Corporate Governance Kodex abgewichen wurde, wurde dieses in einer sogenannten Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG erläutert und in der jeweiligen gültigen Fassung dauerhaft auf der Homepage der ADLER unter „Investor Relations“ veröffentlicht.

Die Entsprechenserklärung wird zusammen mit dem Jahresabschluss und Lagebericht sowie den übrigen offenzulegenden Unterlagen im Bundesanzeiger bekannt gemacht und zum Unternehmensregister eingereicht.

Jahres- und Konzernabschluss 2013

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der ADLER Real Estate AG sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 sind von dem in der Hauptversammlung vom 12. Juni 2013 gewählten Abschlussprüfer, der Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss (HGB), der Konzernabschluss (IFRS) einschließlich Lagebericht und Konzernlagebericht, die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zur Prüfung ebenso wie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Bilanzsitzung am 26. März 2014 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten, insbesondere die Fragen zur Bewertung des Umlauf- und Anlagevermögens, beraten und eingehend erörtert. Der Abschlussprüfer berichtete im

Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, der Lageberichte für die AG und den Konzern stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 26. März 2014 billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist, sowie den Konzernabschluss. Aufgrund der Begebung einer weiteren Schuldverschreibung der ADLER Real Estate AG mit einem Volumen von bis zu EUR 50 Mio. unmittelbar nach der Bilanzsitzung am 26. März 2014 stimmte der Aufsichtsrat durch Beschluss vom 28. März 2014 einer Ergänzung des Lageberichts und des Konzernlageberichts um einen entsprechenden Hinweis durch den Vorstand zu. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Abhängigkeitsbericht 2013

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gemäß § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die

Erklärung des Vorstands am Schluss seines Berichts gemäß § 312 AktG erhoben.

Der Abschlussprüfer hat bei seiner Prüfung dieses Berichts keine Beanstandungen vorgenommen; das Prüfungsergebnis deckt sich mit den Feststellungen des Aufsichtsrats. Die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat dazu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaften nicht unangemessen hoch waren.“

Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich gemäß § 96 AktG aus Vertretern der Anteilseigner zusammen.

Hamburg, im März 2014

Dr. Dirk Hoffmann

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Die ADLER-Aktie

Stimmung an den Börsen

Der Deutsche Aktienindex hat seinen langfristigen Aufwärtstrend – begonnen am Tiefpunkt der Finanz- und Wirtschaftskrise im ersten Quartal 2009 – im Jahr 2013 weiter fortgesetzt. Der Index stieg bis Ultimo um 22,8 Prozent auf 9.589 Punkte. Die Entwicklung wurde weiterhin wesentlich durch die fortgesetzte Niedrigzinspolitik der großen Notenbanken in den USA und Europa gestützt. Lediglich als der zum Jahresende ausgeschiedene US-Notenbankchef Bernanke eine leichte Kehrtwende andeutete, reagierten die Börsen verschnupft. Da aber seine Nachfolgerin Janet Yellen den ursprünglichen Kurs beizubehalten

schien, nahmen die Aktienmärkte insbesondere in der zweiten Jahreshälfte einen deutlichen Aufschwung, der erst im Januar des neuen Jahres leicht abgebremst wurde.

Schwächelnde Schwellenländer und vor allem offenbar nicht mehr so extrem starke Wachstumsraten der Volksrepublik China konnten den allgemeinen Trend ebenfalls nicht bremsen. Für 2014 erwartet die Börse eine weitere Erholung der Konjunktur in Europa sowie ein Wiederanziehen des zuletzt schwachen Wachstums auch der deutschen Volkswirtschaft. Viele Bank- und Börsenexperten prognostizieren deshalb für den Deutschen Aktienindex erstmals das Überschreiten der Schwelle von 10.000 Punkten.

Entwicklung des DAX und des CDAX seit Januar 2013

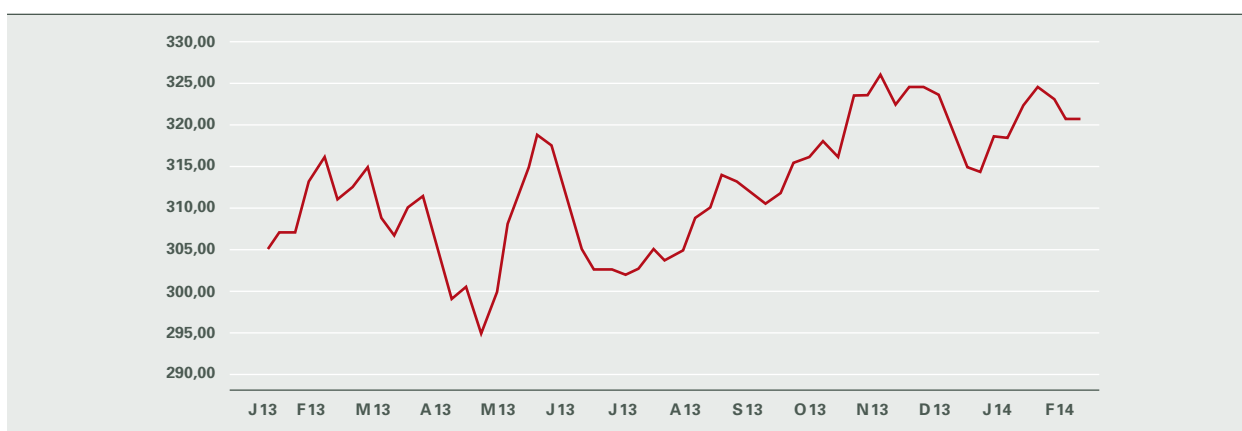


Entwicklung von Immobilienaktien

Deutsche Immobilienaktien konnten sich 2013 nicht im gleichen Tempo wie der DAX nach oben bewegen. War der DIMAX, der Index der deutschen Immobilien-Aktien, im Vorjahr noch um 31 Prozent und damit stärker als der DAX gestiegen, legte er 2013 nur

noch um 5 Prozent zu. Dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung des Index hatte insbesondere die Insolvenz der IVG Immobilien AG, früher eines der Schwergewichte im DIMAX. Gleichwohl gelten Immobilien-Aktien vielen Anlegern als gute Investitionsmöglichkeit, um an den sich positiv entwickelnden Immobilienmärkten in Deutschland und weiten Teilen Europas und Nordamerikas teilzunehmen.

E&G DIMAX (in Punkten)



Die Entwicklung der ADLER-Aktie

Der Kurs der ADLER-Aktie zeigte 2013 nur eine Richtung. Getragen von einem immensen und erfolgreichen Investitionsprogramm realisierte der Markt die positive Wertentwicklung des Unternehmens. Der Aktienkurs konnte sich – ausgehend von einem Jahresstart bei EUR 1,28 – nach einem Zwischenhoch

von deutlich über EUR 4,00 zum Ultimo mit EUR 3,94 mehr als verdreifachen. Nach Abschluss der Zwischenkonsolidierung honorierte die Börse den nächsten großen Schritt der ADLER Real Estate AG – das Angebot zur Übernahme der ESTAVIS AG – mit weiteren Kursanstiegen. Die Analysten der Close Brothers Seydler Bank AG empfehlen die ADLER-Aktie weiterhin zum Kauf – mit einem Kursziel von EUR 6,00.

Aktienkursentwicklung der ADLER Real Estate AG



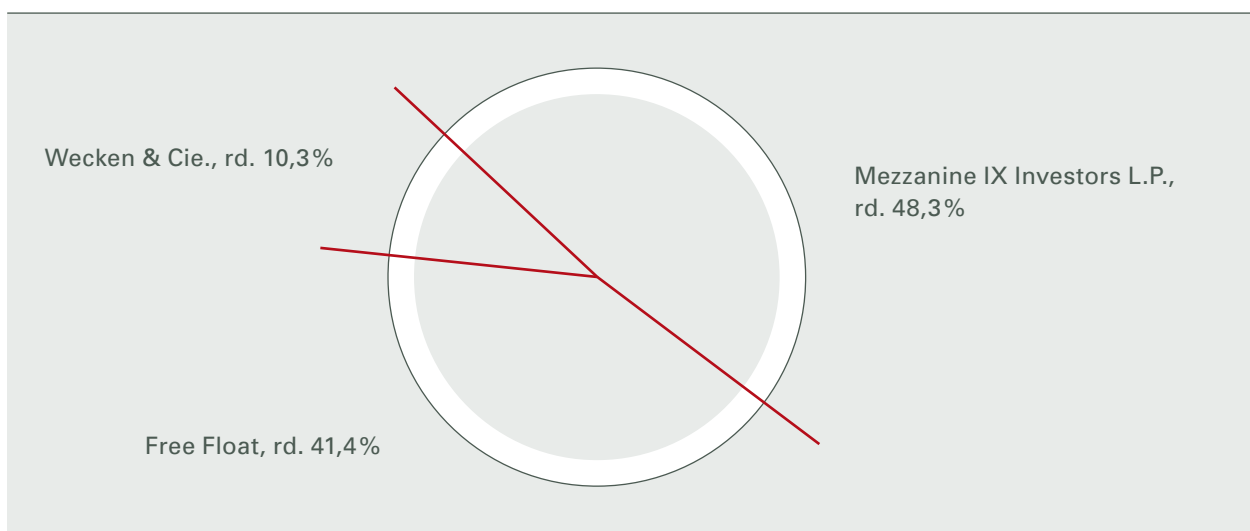
Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur hatte sich mit der Neuausrichtung zu einem kräftig wachsenden Wohnimmobilienbestandsunternehmen im Mai 2012 erstmals seit Ende 2009 indirekt geändert. Bei dem bisherigen Mehrheitsaktionär von ADLER, der Mezzanine IX Investors L.P., erfolgte ein Wechsel im Gesellschafterkreis. Im September 2013 ergab sich im Zuge der Kapitalerhöhung eine weitere Änderung. Der neue Aktionär Wecken & Cie. aus der Schweiz zeichnete die Kapitalerhöhung voll und erhielt so einen Anteil von 10,3 Prozent des Aktienkapitals von ADLER, während sich der Anteil der Mezzanine IX Investors L.P., nun Mezzanine IX Investors S.A. nach Wechsel des Firmensitzes nach Luxemburg, auf rund 48,3 Prozent verringerte. Die Anteile der Third Avenue Real Estate Opportunities Fund L.P. beliefen sich seit dem 27. Juni 2013 zunächst auf rund 4,7 Prozent und verringerten sich im Zuge der Kapitalerhöhung und durch Verkäufe auf unter 3,0 Prozent, so dass dieser Anteil dem Free Float zugeordnet wird. Im Free Float befanden sich Ende des Berichtsjahres rund 41,4 Prozent. Der Anteil der eigenen Aktien der Gesellschaft hat sich zwischenzeitlich auf null reduziert, da diese im Rahmen der Portfolioankäufe als Teil des Kaufpreises zum Einsatz kamen.

Finanzkommunikation

Die Aktien der ADLER Real Estate AG wurden am 4. September 2013 zum Handel im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse aufgenommen. Damit wechselte das Unternehmen in den höchsten Transparenzlevel börsennotierter Unternehmen. In diesem Zusammenhang hat ADLER seine Finanzkommunikation entsprechend erweitert. Neben der regelmäßigen Erstellung von Quartalsberichten in Deutsch und Englisch werden zusätzlich Kapitalmarktkonferenzen besucht sowie Kontakte zu Investoren und deren Vertretern gesucht und gepflegt. Hierdurch öffnet sich das Unternehmen einem breiteren und internationaleren Investorenkreis. Auf der Homepage der ADLER Real Estate AG unter www.adler-ag.com werden aktuelle Unternehmensmeldungen und weitergehende Informationen zeitnah veröffentlicht.

Aktionärsstruktur



Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt war nach der letzten großen Zäsur – dem Kriegsende und dem Wiederaufbau des Landes – durch zwei generelle Entwicklungen gekennzeichnet. Preise und Mieten stiegen kontinuierlich bis etwa Mitte der achtziger Jahre. Nach einem kurzen Boom im Zuge der deutschen Wiedervereinigung waren Mieten und Preise für Wohnraum sodann bestenfalls stabil und in vielen Regionen sogar rückläufig. Seit Mitte der „Null-er“ Jahre, vor allem seit dem Abklingen der großen Finanzkrise ziehen Mieten und Preise jedoch wieder deutlich an. Ein Blick auf die den Wohnungsmarkt bestimmenden Einflussfaktoren verdeutlicht, dass der vor sieben Jahren begonnene Zyklus noch geraume Zeit anhalten dürfte – mit der Folge, dass Mieten, Preise und Wohnimmobilienwerte mittelfristig weiter steigen.

Entwicklung der Mieten und der Preise

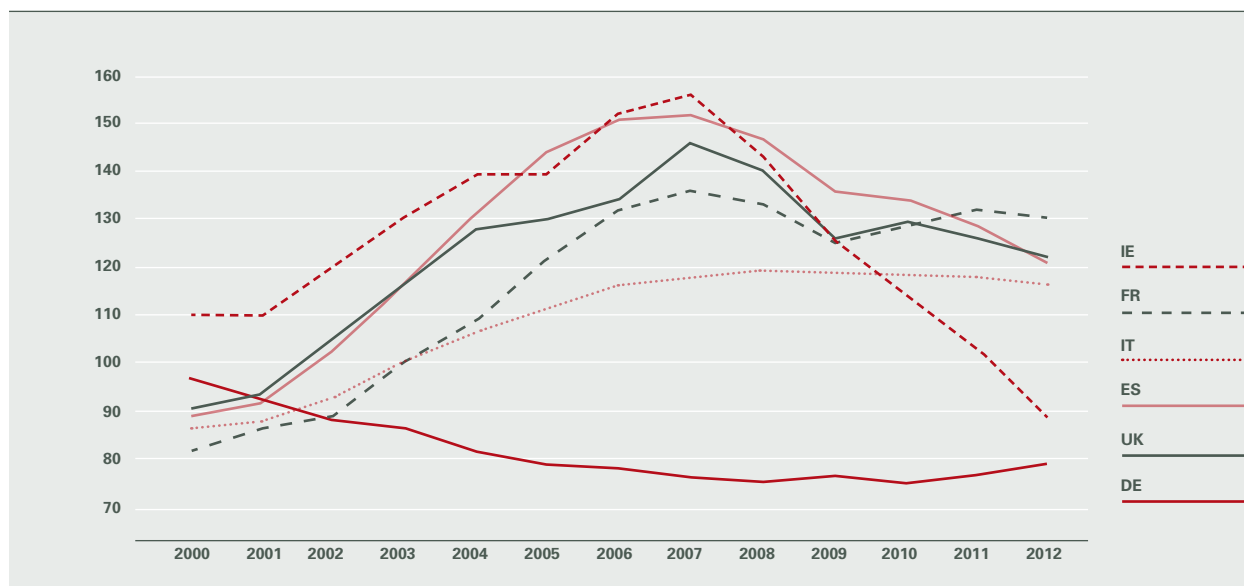
Mieten und Wohnimmobilienpreise in Deutschland hatten sich nach dem Abklingen des Wiedervereinigungsbooms zu Beginn der neunziger Jahre insge-

samt kontinuierlich nach unten bewegt. In guten und sehr guten Wohnlagen der Ballungsräume waren bestenfalls stabile Preise über viele Jahre hinweg zu verzeichnen.

Inflationsbereinigt sind die Preise und die Wohnungsmieten in den letzten 20 Jahren sogar erheblich gesunken, wie das Hamburger Wirtschaftsforschungsinstitut in einer gemeinsamen Studie mit der Hamburger Sparkasse berechnet hat. Demnach haben zum Beispiel Preise für Eigentumswohnungen in Frankfurt in dem Zeitraum 1992 bis 2012 in guten Lagen um 24,6 Prozent an Wert verloren, in einfachen Lagen sogar um 39,6 Prozent. Zur Mitte der ersten Dekade des neuen Jahrtausends lagen die Preise noch sehr viel tiefer.

Wie stark sich der deutsche Wohnungsmarkt von anderen Märkten in Europa unterscheidet, zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten im Verhältnis zu den verfügbaren Einkommen. Nach Untersuchungen der OECD sank der Aufwand für deutsche Wohnungsmieter seit dem Jahr 2000 bis etwa 2008/2009. Noch

Immobilienpreise – Hauspreise in Relation zum verfügbaren Einkommen, langfristiger Durchschnitt = 100



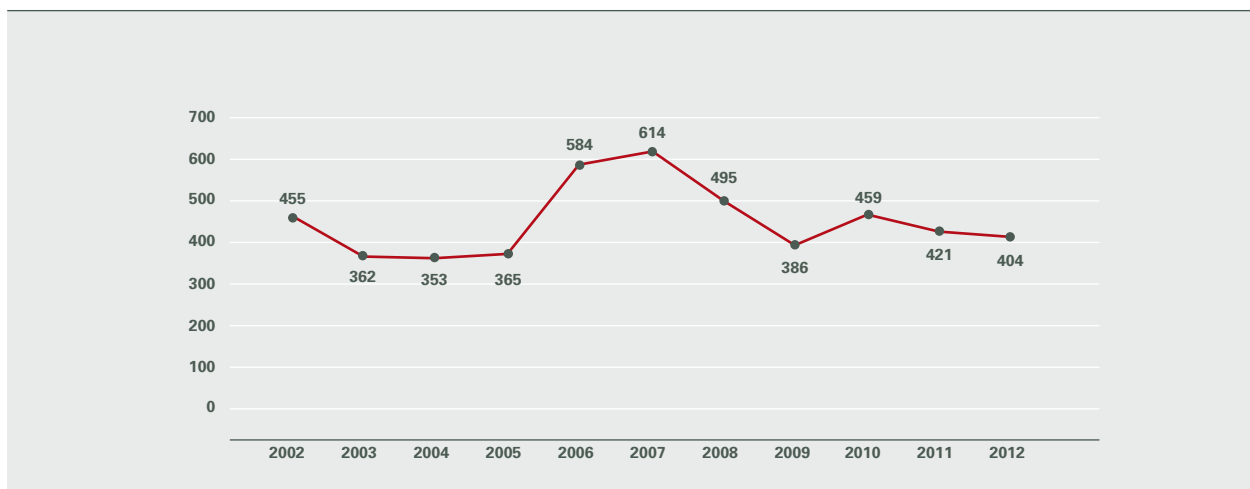
Quelle: OECD, DB Research

immer liegt das Verhältnis unter dem langfristigen Durchschnitt von 100. Im Vergleich dazu wurden in Frankreich, Italien oder Großbritannien noch um das Jahr 2006 herum Werte von bis zu 150 erreicht. Das heißt, dass Wohnungsmieter in den genannten Ländern etwa doppelt so viel von ihrem monatlich zur Verfügung stehenden Einkommen für die Wohnungsmiete aufwenden mussten wie deutsche Wohnungsmieter. Dass unter solchen Vorzeichen Wohnungspreise in Deutschland als günstig galten, fiel vor allem internationalen Investoren etwa seit dem Jahr 2005 auf, die aus den erwähnten Ländern (Frankreich, Italien, Großbritannien) kamen, um so-

dann in Deutschland großflächig in Wohnimmobilien zu investieren. Zeitweise wurden beispielsweise etwa die Hälfte aller Zinshäuser, also Mietwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser, durch ausländische Investoren vor allem aus dem angelsächsischen Bereich und aus Nordeuropa erworben.

Gutes Beispiel ist der Hamburger Markt für Zinshäuser, an dem in den Jahren 2005 bis 2008 ausländische Investoren den Löwenanteil der Investitionen ausmachten. Nie zuvor und auch danach nicht wurden so viele Zinshäuser in Hamburg transferiert wie in dem genannten Zeitraum.

Investitionen in Hamburger Zinshäuser (Vertragszahlen)



Quelle: Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg, Juni 2013

Da die ausländischen Investoren zinsorientiert investierten, suchten sie nach stabilen Assets, die vergleichsweise sichere Renditen von um die fünf Prozent p.a. ermöglichen. Weil die Investitionen in der Regel sehr hoch fremdfinanziert waren, kam es jedoch nach dem Ausbruch der Finanzkrise im Zuge der Pleite der US-Bank Lehman Brothers zu einem abrupten Einbruch. Die hier exemplarisch dargelegte Entwicklung am Hamburger Markt für Zinshäuser ist analog zu sehen zu den anderen bedeutenden Märkten in Berlin, Frankfurt, München oder Düsseldorf.

Gespaltener Wohnungsmarkt

Beginnend seit etwa der Jahrtausendwende hat der deutsche Wohnungsmarkt den Weg einer einheitlichen Entwicklung verlassen. Der Markt spaltet sich zunehmend zwischen Stadt und Land, zwischen Ballungsräumen und schwach besiedelten oder auch entwickelten Regionen und auch zwischen landschaftlich attraktiven Räumen, die von wachsenden Tourismuszahlen profitieren, und Regionen, die als uninteressant gelten und zudem wegen mangelnder

Einbindung in die ansonsten sehr gute Infrastruktur in Deutschland wenig frequentiert werden.

Während in den Ballungsräumen bzw. Boom-Regionen spätestens seit dem Ausbruch der Finanzkrise Preise und Mieten deutlich steigen, gehen sie in ländlichen Regionen auf breiter Front zurück. Denn in diesen Regionen zeigt sich die Kehrseite der Medaille der Erfolge der Ballungsräume. Die Gründe sind vielschichtig:

- Ländliche Regionen verlieren schrittweise an Attraktivität. Konnte früher fast jede noch so kleine Gemeinde aus Steuergeldern in eigens geschaffenen Gewerbegebieten Gewerbetreibende steuerbegünstigt ansiedeln, hat heute die EU diesem Subventionswettbewerb einen Riegel vorgeschoben. Darüber hinaus fehlen den meisten Kommunen die für weitere Ansiedlungen erforderlichen Mittel.
- Unternehmen, die die Begünstigungen gern entgegen genommen haben, ziehen weiter und hinterlassen vielfach leere Gewerbegebiete. Insgesamt sinkt das Arbeitsplatzangebot.
- Der Einzelhandel zieht sich aus den noch in den sechziger und siebziger Jahren geschaffenen Fußgängerzonen der Klein- und Mittelstädte zurück. Die dortigen Flächenangebote sind zu klein, um effizient und günstig verkaufen zu können, und die großen Einkaufszentren an den Stadträndern der Ballungsräume ziehen die Kundschaft ab. Die Fußgängerzonen in den Kleinstädten veröden und machen die Kleinstädte unattraktiver als sie sein könnten.
- Die Kommunen können kaum noch in die eigene Infrastruktur und in die vormals zahlreichen kulturellen Einrichtungen investieren.
- Junge Menschen ziehen weg, um in den Ballungsräumen Arbeit zu finden oder bessere Ausbildungschancen wahrzunehmen. Ältere Menschen, die es

sich leisten können, ziehen ebenfalls in die Ballungsräume, weil sie dort von dem breiteren medizinischen und kulturellen Angebot profitieren wollen.

In vielen ländlichen Regionen findet bereits heute ein erheblicher Strukturwandel statt. Die „Landflucht“ dürfte weiter anhalten und dazu führen, dass sich auch in Westdeutschland – ähnlich wie in vielen Teilen Ostdeutschlands – ganze Landstriche entvölkern. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind dramatisch. Wer heute im Weserbergland ein frei stehendes Einfamilienhaus erwerben möchte, zahlt inzwischen höchstens ein Zehntel des Preises der gleichen Immobilie im Großraum Münchens. Die Wohnungsmieten in ländlichen Regionen erreichen Größenordnungen von höchstens drei bis vier EUR/m². In einigen Landstrichen versuchen Vermieter, Wohnungen bereits zu nur einem EUR/m² kalt zu vermieten, um so wenigstens die Betriebskosten zu finanzieren. Nach Ansicht des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) droht in Deutschland in weiten Bereichen ein erheblicher Wohnungsleerstand und dort ein massiver Verfall der Immobilienpreise.

Im Gegensatz dazu werden laut IW die „Speckgürtel“ um die deutschen Großstädte herum deutlich wachsen. Den größten Zuwachs hätte den Prognosen zufolge der Speckgürtel im Münchner Umland – also Erding, Ebersberg, Dachau und Freising. Dort könne die Nachfrage nach Wohnraum bis 2030 um bis zu 35,3 Prozent steigen. Den fünf stärksten Zuwachs verzeichnet München selbst. Ebenfalls deutlich wachsen sollen die Speckgürtel um Hamburg und Berlin. Weitere Wachstumsregionen seien die rheinische Bucht von Köln bis Düsseldorf, der Großraum Frankfurt sowie Stuttgart und sein Umland.

Die Verliererregionen wären dagegen vor allem ländliche Gebiete, Dörfer und Kleinstädte in Ostdeutschland. Laut IW könnte dort 2030 schon ein Fünftel der Wohnungen überflüssig sein. Doch auch in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen könnten einzelne Kreise und Städte auf dem Land vor großen Heraus-

forderungen stehen. Am härtesten trafe es ländliche Regionen in Sachsen-Anhalt, Thüringen und Brandenburg.

Marktbeeinflussende Faktoren

Ganz im Gegensatz zur Lage in den ländlichen Regionen entwickeln sich die Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen bzw. in den sich verbreiternden Randgebieten der großen Städte. Die Ballungszentren werden zum Anziehungspunkt, da dort das Arbeitsplatzangebot ausreichend bis wachsend ist und weil dort die Kommunen ein breites kulturelles und Gesundheitsangebot darstellen können. Die meisten Aus- und Fortbildungszentren, die meisten Unternehmenszentralen und ein umfangreiches Dienstleistungsangebot finden sich ebenfalls dort.

Besonderen Einfluss auf die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes haben die demografische Entwicklung sowie Lebensmuster bzw. Lebensformen des Zusammenlebens:

- Die wachsende Zahl älterer Menschen bedingt ein hohes Versorgungsangebot, das zunehmend nur Ballungszentren zur Verfügung stellen können. Viele ältere Menschen, insbesondere die gegenwärtig sukzessive in den Ruhestand wechselnden geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit benötigen und wünschen geeignete Wohnformen, insbesondere barrierefreies Wohnen mit umfangreicher Versorgung im nahen Umfeld.
- Frauen heiraten heute in einem viel höheren Alter als früher und leben deshalb länger in Einpersonenhaushalten. Darüber hinaus erfordert das Arbeitsleben vielfach eine erhöhte Mobilität und erzeugt eine wachsende Zahl von „Wochenendehern“. Die Studien- und Ausbildungszeiten haben sich verlängert. Die Dauer von Ehen hat sich im Durchschnitt aufgrund steigender Zahlen von Ehescheidungen verkürzt.

Während im Jahr 2000 noch 30 Prozent der Bevölkerung in einem Familienhaushalt lebten, ist dieser Anteil bis 2010 auf 25 Prozent gesunken. Umgekehrt lebten im Jahr 2010 bereits 40 Prozent der Deutschen in Einpersonenhaushalten, während dieser Anteil im Jahr 2000 lediglich bei 31 Prozent lag. Die Zunahme der Einpersonenhaushalte führt dazu, dass selbst Städte mit einer leicht rückläufigen Einwohnerzahl noch eine stabile Haushaltszahl sowie Wohnungsnachfrage verzeichnen (Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – BBSR –, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, Januar 2012).

Auch diese Entwicklung lässt sich exemplarisch anhand des Immobilienmarktes in Hamburg gut zeigen. Nach dem letzten Mikrozensus leben inzwischen (Stand: 2010) 497.000 Menschen allein in Einpersonenhaushalten. Das entspricht ziemlich genau der Hälfte aller Haushalte in Hamburg (983.000). Der zunehmende Anteil von Einpersonenhaushalten steigert den Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche. Darüber hinaus führt ein steigender Wohlstand ebenfalls zu einer erhöhten durchschnittlichen Wohnfläche je Bewohner (Quelle: Statistisches Bundesamt: Bauen und Wohnen Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte, Wiesbaden, 2012).

Wichtige verhaltensbedingte Einflussgrößen auf die Neubaunachfrage bleiben auch laut BBSR weiterhin die Wohneigentumsbildung und die wachsende Inanspruchnahme von Wohnflächen. Beide Größen sind trotz der Berücksichtigung ökonomischer Rahmenbedingungen, wie geringes Wirtschaftswachstum und niedrige Kaufkraftzuwächse, auch bis zum Jahr 2025 mit positiven Vorzeichen versehen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche der selbst nutzenden Eigentümerhaushalte steigt insgesamt um rund vier m² in den alten Ländern auf knapp 53 m² und in den neuen Ländern auf rund 47 m². Für Mieterhaushalte wird ein Pro-Kopf-Wohnflächenplus von rund drei m² auf 41 m² bzw. 38 m² prognostiziert (Quelle: BBSR, Woh-

nungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, Januar 2012). Die Zahl der benötigten Wohnungen bzw. Haushalte wird sich deshalb weiterhin erhöhen. Das BBSR prognostiziert bis zum Jahr 2020 einen Anstieg auf rund 41,40 Mio. von 39,96 Mio. Wohnungen Ende 2011 (Mitteilung Statistisches Bundesamt).

Die demografischen Verhältnisse und auch die Lebensmuster werden sich aller Voraussicht nach mittelfristig nicht ändern bzw. – bezogen auf die Überalterung der deutschen Bevölkerung – nicht mehr ändern lassen. Damit dürfte insbesondere in den Ballungsräumen die Nachfrage nach Wohnraum auch in den nächsten Dekaden anhalten.

Die zunehmende Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sowohl private Immobilienprojektentwickler als auch die öffentliche Hand veranlasst, mehr für den Neubau von Wohnungen zu unternehmen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist laut BBSR von rund 184.000 Wohneinheiten in 2008 auf fast 214.000 Wohneinheiten in 2011 gestiegen (Quelle: BBSR, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, Januar 2012). Auch 2012 haben die Bauämter in Deutschland den Bau von mehr Wohnungen genehmigt. Laut Statistischem Bundesamt stieg die Zahl in 2012 um 4,8 Prozent auf 239.500 Wohnungen. Entsprechend steigt auch die Zahl der Fertigstellungen. So wurden im Jahr 2012 in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamtes rund 200.500 Wohnungen fertiggestellt.

Die hohe Wachstumsdynamik von 2011 und 2012 mit einer zweistelligen Steigerungsrate der Wohnungsfertigstellungen wird sich jedoch nach einer Prognose des Münchener Wirtschaftsforschungsinstitutes ifo auf durchschnittlich knapp sieben Prozent pro Jahr im Zeitraum bis 2016 abschwächen. Für das Jahr 2016 ist die Fertigstellung von rund 246.000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden prognostiziert, was einer Steigerung um über 80 Prozent gegenüber dem Tiefstand im Jahr 2009 mit knapp 136.000 Einheiten entspricht. Der zu erwartende Neubau dürfte allerdings nicht ausreichen, die Nachfrage zu stillen. Rein rechnerisch könnte damit der prognostizierte Bedarf gedeckt werden. Unter Berücksichtigung von Rückbau und Abriss wird dies jedoch nicht der Fall sein.

Ausblick

2013 sind die Wohnungsmieten und die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den deutschen Ballungszentren weiter gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich die Mieten bundesweit, das heißt in den Ballungsräumen und auf dem Land, im Schnitt um 1,3 Prozent erhöht. Nach einer Prognose des Forschungsinstitutes Empirica sollen sich die Wohnungsmieten vor allem in den großen Städten weiter kräftig erhöhen, so sollen die Mieten in Berlin und München um sechs bis acht Prozent sowie in Hamburg und Frankfurt um zwei und vier Prozent steigen. Die Preisdynamik in den Großstädten

und Ballungsräumen hat weiter an Breite gewonnen. So übertrugen sich die Preisimpulse von den Städten ins Umland, vom Neubau ins Gebrauchtimmobiliensegment und von den Geschosswohnungen auf Einfamilienhäuser. Zudem ist der Mietwohnungsmarkt gerade in den Randlagen der Städte und Ballungsräume in Bewegung geraten. Dies sei auf Ausweichreaktionen auf die angespannte Lage in den wachsenden Teilmärkten der Innenstädte zurückzuführen (Quelle: Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Februar 2013, 65. Jahrgang Nr. 2, Februar 2013). Die weitere Entwicklung wird von den Makrofaktoren vorgegeben. Diese sind:

- der wachsende Pro-Kopf-Bedarf an Wohnfläche, da die „Versingelung“ der Gesellschaft zunimmt. Dieser Trend wird vor allem die Märkte in den Ballungsräumen prägen.
- der Zuzug in die Ballungsräume bleibt ungebrochen. Derzeit leben in Deutschland von 80 Millionen Menschen nur 15 Millionen in Ballungsräumen. Der Zuwachs in den Ballungsräumen wird anhalten.
- solange den Kommunen Geld und Mittel fehlen, ihre Bewohner infrastrukturell zu versorgen, wird sich die Landflucht nicht aufhalten lassen.
- die Anzahl von Neubauten in den Ballungsräumen ist zu gering. Zusätzliche Flächenangebote fehlen.

In den nächsten zehn Jahren dürften sich Mieten und Preise in den Ballungsräumen zwischen 50 und 100 Prozent erhöhen. Erst dann werden die Preise – inflationsbereinigt – wieder das Niveau erreichen, das nach dem Wiedervereinigungsboom Anfang der neunziger Jahre des letzten Jahrtausends markiert wurde.

Die Wohnimmobilien der ADLER Real Estate AG

Die ADLER Real Estate AG konzentriert sich auf den Auf- und Ausbau eines bedeutenden Bestands mit Wohnimmobilienportfolios in ganz Deutschland. Das Unternehmen geht dabei mehrheitliche Beteiligungen vornehmlich an Portfolios ein, deren Wohnimmobilien in den B- bzw. Randlagen deutscher Ballungsräume liegen. Im Geschäftsjahr 2013 wurden Wohnimmobilienportfolios mit per Saldo rund 10.000 Mieteinheiten übernommen bzw. gesichert (Stand 31.12.2013: 7.797 Mieteinheiten mit 492.848 m² Mietflächen, Stand 28.02.2014: 10.142 Mieteinheiten mit 629.344 m² Mietflächen). Etwa 61 Prozent der Mieteinheiten, nämlich 6.214, befinden sich darüber hinaus in deutschen Großstädten, deren Einwohnerzahl per definitionem über 100.000 liegt. Die übrigen Wohnimmobilien des Gesamtbestands der ADLER befinden sich im unmittelbaren Einzugsgebiet großer Ballungsräume.

Eine Schwerpunktlage im Gesamtportfolio bildet aktuell das Bundesland Nordrhein-Westfalen, mit rund 17,8 Millionen Einwohnern das bevölkerungsstärkste Bundesland Deutschlands. Gut 5.000 Mieteinheiten befinden sich in Großstädten des Bundeslandes, die meisten Einheiten (4.140) in Duisburg. Duisburg liegt am nordöstlichen Rand des Ruhrgebiets am Rhein, der am intensivsten genutzten Wasserstraße Europas, und verfügt über den größten europäischen Binnenhafen. Die Stadt befindet sich im Umbruch zwischen der alten industriellen Welt und der neuen technologie- und dienstleistungsorientierten Gesellschaft. Einerseits ist Duisburg europaweit das bedeutendste Zentrum der Stahlindustrie, andererseits ein wachsendes internationales Handels- und Logistikzentrum.

Noch weist Duisburg eine sinkende Einwohnerentwicklung auf, und auch die Prognose zeigt eine leichte rückläufige Entwicklung. Und noch hat Duisburg eine der höchsten Arbeitslosenquoten in Deutschland. Gleichwohl hat sich der Zuzug von außen deutlich erhöht und bereits dazu geführt, dass sich ältere Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung als

falsch erweisen. Duisburg hat in den letzten Jahren neue Kompetenzschwerpunkte in den Bereichen Informations-, Kommunikations- und Mikrotechnologie, Material- und Werkstofftechnologie, personenbezogene Dienstleistungen, Umwelt und Energie, Logistik sowie im Städtetourismus und Urban Entertainment erworben. Auch die Universität Duisburg-Essen mit gut 30.000 Studenten sorgt für neue, zukunftsgerichtete Impulse. Der Zuzug von außen ist auch wesentlich verantwortlich für die Entwicklung der Wohnungsmieten. Während die Mieten für neuere Wohnungen (Baujahre ab 1948) im Zeitraum zwischen 2009 und 2013 nur stabil geblieben sind, haben sie sich für begehrte Altbauwohnungen im gleichen Zeitraum zwischen 5,0 und 8,5 Prozent verteuert (Vergleich Mietpreisspiegel der Stadt Duisburg 2009 – 2013).

Neben Nordrhein-Westfalen befinden sich mit 1.628 Einheiten die meisten Wohnimmobilien der ADLER derzeit im Bundesland Sachsen und dort in den Großräumen Dresden sowie Leipzig und Chemnitz. Allein 1.085 Mieteinheiten liegen im wachsenden Großraum Dresden. Die Landeshauptstadt Dresden wird wegen ihrer Lage und der baulichen Schönheiten im Zentrum der Stadt als „Elbflorenz“ bezeichnet. Dresden zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland, weist jährlich wachsende Tourismuszahlen auf und hat beste Aussichten auf weiteres Wachstum – ein Erfolg, der auf mutiger Leuchtturmpolitik fußt.

Nach der Wiedervereinigung wurde in Hochtechnologie und die damit verbundene Forschung investiert. In kurzer Zeit stieg die Stadt zu einem Spitzenstandort in den Kompetenzfeldern Mikroelektronik, Nanotechnologie, Neue Werkstoffe sowie Life Sciences auf. Weltweit führende Unternehmen wie Globalfoundries, GlaxoSmithKline Biologicals, VON ARDENNE oder Novaled operieren in Dresden. So stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Jahr 1995 um die Hälfte und erreichte 2009 den Bundesdurchschnitt. Die 100 größten Unternehmen steigerten zwischen 2007 und 2011 ihre Umsätze um fast 20 Prozent und

die Zahl der Beschäftigten um etwa 17 Prozent. Der Gewerbebestand wächst seit 2000 ununterbrochen. In Dresden arbeiten so viele Menschen wie noch nie seit 1990. Die Zahl der Einwohner in Dresden stieg vom Jahr 2000 mit 478.000 bis Ende 2012 auf über 525.000.

Positiv beeinflusst werden die im Großraum Dresden liegenden Städte Pirna und Meißen, von denen letztere durch ihre berühmte Porzellan-Manufaktur bekannt ist. Die Wohnimmobilienpreise weisen seit dem Jahr 2009 deutlich aufwärts. Allein 2013 sind die Wohnungsmieten um bis zu 12 Prozent gestiegen.

Weitere insgesamt 560 Wohnungen hält die ADLER Real Estate AG in den Großstädten Kiel, Lübeck und Rostock entlang der Ostseeküste. Die Regionen entlang der Ostseeküste profitieren seit Öffnung der Grenzen von einem Zusammenwachsen der Wirtschaft im gesamten Baltikum. Die schleswig-holsteinische Landeshauptstadt Kiel mit Marinestützpunkt, Hafen, der Universität, dem Großklinikum sowie wachsenden Tourismuszahlen weist seit Jahren eine kontinuierlich wachsende Bevölkerungszahl auf, eine Entwicklung, die nach aktuellen Prognosen auch in den kommenden Jahren anhalten dürfte. Die Entwicklung der Immobilienpreise und der Wohnungsmieten ist vor diesem Hintergrund stabil bis leicht anziehend.

Lübeck hingegen verfügt über den größten deutschen Ostseehafen und mit den Drägerwerken über den Sitz des größten Unternehmens im nördlichsten deutschen Bundesland. Die historische Innenstadt und die vielen touristischen Anziehungspunkte im Großraum von Lübeck führen zu leicht anziehenden Tourismuszahlen. Doch bereits die ortsansässige Universität ist wenig bedeutsam. Auch der wirtschaftlichen Entwicklung mangelt es an neuen Impulsen und neuen Ansiedlungen wachstumsstarker Unternehmen. So ist die Bevölkerungsentwicklung bestenfalls stabil und dürfte langfristig eher leicht

rückläufig sein. Dennoch sind die Mieten in der Hansestadt stabil bis leicht aufwärts gerichtet.

In Rostock ziehen die Wohnimmobilienpreise kontinuierlich an. Nach erheblichen Bevölkerungsrückgängen seit der Wiedervereinigung nimmt die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2002 wieder kontinuierlich zu. Ein zunehmender Tourismus, die Hafenwirtschaft, die Universität sowie auch ein konsolidierter Bereich Schiffbau und Meerestechnik haben zur Konsolidierung der Stadt beigetragen und sorgen inzwischen für Stabilität und leicht anziehendes Wachstum.

Die Ende 2013 kontrahierte Beteiligung an einem Wohnimmobilienportfolio, die 2014 wirksam wurde, betrifft 2.347 Mieteinheiten in Helmstedt sowie südlich von Helmstedt gelegen. Die Stadt liegt im unmittelbaren Einzugsgebiet des Großraums Wolfsburg/Braunschweig. Braunschweig, gut 40 km entfernt von Helmstedt, ist mit stabil rund 250.000 Einwohnern die nach der Landeshauptstadt Hannover zweitgrößte Großstadt des Bundeslandes Niedersachsen. Wolfsburg, etwa 35 km von Helmstedt entfernt, erreicht mit stabil über 120.000 Einwohnern ebenfalls den Status einer Großstadt und ist Sitz des Volkswagen-Konzerns, der allein in Wolfsburg direkt rund 50.000 Menschen beschäftigt. Auch in Braunschweig sowie unweit in Salzgitter betreibt der stark wachsende Automobilkonzern jeweils einen Produktionsstandort. Der gesamte Großraum profitiert stark vom Wachstum des Volkswagen-Konzerns, hat aber auch zusätzliche Industrien, insbesondere Informationstechnologien und Logistik, angesiedelt, um langfristig von Schwankungen der Autoindustrie unabhängiger sein zu können.

Konzernlagebericht 2013

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Die ADLER Real Estate AG hatte sich im Mai 2012 neu ausgerichtet. Vorher hatte sich das Unternehmen auf den Erwerb von vornehmlich unbebauten Grundstücken konzentriert, deren Wertpotentiale im Zuge einer Projektentwicklung, insbesondere durch Erreichen einer Baureife, frei gesetzt und die sodann mit Gewinn veräußert werden sollten. Seit der Neuausrichtung konzentriert sich das Unternehmen auf den Auf- und Ausbau eines bedeutenden Bestands an Wohnimmobilien in ganz Deutschland. Erworben werden vorrangig Beteiligungen an Portfolien, die vor allem in B-Lagen von deutschen Ballungsräumen liegen und die über nachhaltige Wertsteigerungspotentiale verfügen. Primär sollen mehrheitliche Beteiligungen erworben werden, um so genügend Einfluss auf eine optimale Bewirtschaftung der Portfolien nehmen zu können.

Große Schritte zum Aufbau des Bestands konnten im Berichtsjahr 2013 gemacht werden, da parallel durch mehrere Kapitalmaßnahmen die erforderlichen Mittel eingeworben werden konnten, um diese neben Bankfinanzierungen zur Gesamtfinanzierung beim Ankauf der Beteiligungen an Wohnimmobilienportfolios einzusetzen. Ziel ist es, Beteiligungen an Portfolien einzugehen, die aus der Bewirtschaftung der Wohnungen nach Abzug aller Kosten einen positiven Cash Flow erwirtschaften. Aktuell trägt vor allem die insgesamt niedrige Zinssituation dazu bei, dass dieses Ziel erreicht werden kann.

Die Strategie des Konzerns besteht, neben der Akquisition von Beständen, in einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Portfolien und verfolgt das Ziel, die Wohnungsbestände besser auszulasten, das heißt bestehende Leerstände abzubauen respektive dafür zu sorgen, dass nur geringe Leerstände entstehen. Dafür plant ADLER jeweils Investitionsprogramme ein, die das Ziel haben, die Wohnungen im Wettbewerb um Mieter besser zu vermieten bzw. die bestehenden Mieteinnahmen kontinuierlich steigern

zu können. Wertsteigerungspotentiale sollen auch dadurch frei gesetzt werden, dass ggf. freie Grundstücke, Baulücken sowie Ausbaureserven durch Baumaßnahmen genutzt oder Maßnahmen zur energetischen Sanierung umgesetzt werden.

Das Geschäftsjahr 2013 stand ganz im Zeichen des Bestandsaufbaus. Eine optimierte Bewirtschaftung der Bestände ist in Vorbereitung bzw. geplant und wird sukzessive im neuen Geschäftsjahr umgesetzt, so dass die entsprechenden Früchte der Maßnahmen in den Folgejahren zu wachsenden Erträgen führen können.

Das konzerninterne und einheitliche Planungs- und Controllingsystem gewährleistet unter Berücksichtigung der Größe des Konzerns, dass Ressourcen effizient eingesetzt und überwacht werden können.

Wesentliche Grundlage und finanzielle Steuerungsgröße ist dabei das bereinigte EBITDA (Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, bereinigt um das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen sowie um Einmal- und Sondereffekte). Die Kennzahl zeigt die Ertragskraft aus der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien.

Weiterhin wird der Vermietungsstand als wesentliche nicht finanzielle Kennzahl verwendet. Die Vermietungsquote zeigt den Anteil der vermieteten Fläche an der Gesamtmietfläche.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte sich im Jahr 2013 dem allgemeinen Schwächetrend der europäischen Konjunktur wegen der Zuversicht und der Konsumlaune ihrer Verbraucher zumindest teilweise entziehen. Inmitten einer Rezession in weiten Teilen Europas,

insbesondere in Südeuropa, legte das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes um noch 0,4 Prozent zu. Das Wachstum lag damit allerdings noch einmal unter dem bereits geringen Zuwachs des Vorjahres (plus 0,7 Prozent). Gleichwohl wies der Trend im zweiten Halbjahr aufwärts.

Das geringe Wachstum ist wesentlich auf die deutlich gebremsten Ausfuhren vor allem in den europäischen Raum zurückzuführen, die nur noch um 0,6 Prozent zulegen. Einen positiven Beitrag leistete die im Inland wachsende Nachfrage insbesondere nach Konsumgütern. Der inländische Konsum stützte das BIP-Wachstum mit einem Plus von 0,7 Prozent. Der wachsende Konsum geht auf eine weiter zunehmende Beschäftigung im Inland zurück. Mit 41,8 Millionen Beschäftigten hat Deutschland 2013 laut dem Statistischen Bundesamt einen Höchststand erreicht.

Deutlich entspannt hat sich die Finanzlage im Inland. Die vergleichsweise robuste Konjunktur und die Rekordbeschäftigung haben den deutschen Finanzämtern Rekorderlöse beschert. Der Staatshaushalt konnte die EU-weit geltende Defizitgrenze souverän unterschreiten. Das Minus gemessen am BIP erreichte nur noch 0,1 Prozent.

Ungeachtet der vergleichsweise robusten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland haben die beiden Notenbanken in Europa und den USA ihre Tiefzinspolitik auch im Jahr 2013 fortgesetzt. Dazu veranlassten die weiter sinkende Inflationsrate sowie die unveränderte Schuldenproblematik zahlreicher Staaten. Der Wechsel an der Spitze der US-Notenbank zum Jahreswechsel 2013/2014 sichert die Kontinuität der Zinspolitik, denn die neue Vorsitzende der US-Notenbank Fed, Janet Yellen, hält an der generell lockeren Geldpolitik ihres Vorgängers Bernanke fest.

Eine stabile konjunkturelle Entwicklung und weiterhin niedrige Zinsen waren und sind gute Rahmenbedingungen und somit Voraussetzungen für Immobili-

eninvestitionen. So wurde 2013 in Deutschland mit einem Volumen von rund EUR 15,8 Mrd. ein Zehnjahreshoch bei gewerblichen Wohnungsinvestitionen erreicht. Das schon gute Vorjahr 2012 wurde nach der Analyse von Jones Lang LaSalle um noch einmal 40 Prozent übertroffen. Bei Beschränkung der Auswertung auf Transaktionen von Wohnimmobilienportfolios wurde ein Umsatz von rund EUR 13,8 Mrd. erreicht. Großen Anteil hatte die Übernahme der GSW in Berlin durch die Deutsche Wohnen AG. Diese Transaktion betraf allein 60.000 Wohnungen mit einem Volumen von rund EUR 3,3 Mrd.

Die Investitionen verdanken sich nicht allein günstigen Zinsen, sondern auch den Erwartungen weiterhin aufstrebender Wohnimmobilienmärkte. Im Jahr 2013 erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise nach Analysen von Deutsche Bank Research um fünf Prozent erneut merklich, wenn auch nicht ganz so stark wie im Vorjahr. Gleichwohl ist die seit dem Ende der Nuller Jahre begonnene breite Aufwärtsentwicklung intakt. Besonders hohes Interesse erhielten wiederum Immobilien in den Ballungszentren. Dort hatten sich die Wohnimmobilienpreise im Jahr 2010 sogar um zehn Prozent erhöht. In ihrem Bericht für den Monat Oktober 2013 warnte die Deutsche Bundesbank davor, dass Immobilien in attraktiven Großstadtlagen relativ zum fundamental gerechtfertigten Niveau um bis zu 20 Prozent überbewertet sein könnten und die Gefahr bestehe, dass sich die höhere Preisdynamik von den Städten in das Umland ausweiten könnte. Deutsche Bank Research teilt diese Sorge nicht, sondern verweist darauf, dass es sich derzeit noch immer um eine Normalisierung der Haus- und Wohnungspreise handele, da zuvor die Preise in Deutschland über 15 Jahre lang gesunken seien. Zudem sei die Preisentwicklung in Deutschland deutlich hinter internationalen Preiszyklen zurück geblieben. Immobilien seien in Deutschland aufgrund zunehmender verfügbarer Einkommen im historischen und auch im internationalen Vergleich erschwinglich.

Entwicklung der ADLER Real Estate AG

Die ADLER Real Estate AG konnte im Geschäftsjahr 2013 im Sinne ihrer im Vorjahr eingeleiteten Neuausrichtung erhebliche Schritte unternehmen, um ihre Ziele rasch und gut zu erreichen. So konnte im Berichtsjahr das mit Abstand größte Investitionsvolumen in der Geschichte der ADLER als Immobilienunternehmen umgesetzt werden. Zum Jahresende verfügte ADLER bereits über Beteiligungen an Wohnimmobilienportfolien, die 7.797 Mieteinheiten halten. Zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2014 konnte eine weitere Beteiligung an einem Wohnimmobilienportfolio abgeschlossen werden, das über 2.347 Mieteinheiten verfügt. Das neue Geschäftsmodell traf auf eine breite Resonanz und verschaffte dem Unternehmen eine Vielzahl an Akquisitionsmöglichkeiten. Dabei konzentrierte sich ADLER auf die Beteiligung an Wohnungsbeständen, die auch nach Abzug von Finanzierungs-, Management- und Instandhaltungskosten einen positiven Cash Flow erwirtschaften. Der Investitionsschwerpunkt lag plangemäß in B- bzw. Randlagen großer Ballungsräume in ganz Deutschland, da ADLER dort zu vergleichsweise günstigen Konditionen investieren kann und zugleich zum Teil sehr hohe Wertsteigerungspotentiale im Zuge der weiteren Mietsteigerungen in den Ballungsräumen bestehen.

Die großen Schritte gelangen ADLER auch dank des großen Vertrauens von Aktionären, Investoren und Anlegern. Mit insgesamt fünf Kapitalmaßnahmen – von der Begebung einer Unternehmensanleihe, der Ausgabe von Wandelanleihen bis hin zur Kapitalerhöhung – konnten Mittel von zusammen rund EUR 60 Mio. eingeworben werden, die die großen Investitionsschritte zu finanzieren halfen.

Umfangreiche Finanzierungsmaßnahmen

Den Auftakt der Kapitalmaßnahmen machte die Begebung einer Unternehmensanleihe. Am 18. März des Jahres konnte eine Anleihe mit einem Kupon von 8,75 Prozent p. a. über die Laufzeit von fünf Jahren im Volumen von EUR 20 Mio. problemlos im Markt platziert werden. Die große Nachfrage insbe-

sondere von institutionellen Anlegern wurde genutzt, um die Anleihe im April auf dem Wege einer Privatplatzierung um EUR 15 Mio. aufzustocken. Die hoch verzinsten Mittel werden nur zu geringeren Anteilen zur Gesamtfinanzierung der akquirierten Beteiligungen an Wohnimmobilienportfolien eingesetzt. Zum Ende des Berichtsjahres lag die durchschnittliche Zinsbelastung bei 4,6 Prozent, da für die Bankfinanzierungen die günstigen Zinskonditionen an den Finanzmärkten genutzt werden konnten.

Im Juni des Berichtsjahres hat ADLER fünf Millionen Stück Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. begeben. Der Ausgabebetrag je Schuldverschreibung betrug EUR 2,00 und entspricht dem Nennbetrag und dem anfänglichen Wandlungsbetrag. Die Wandelanleihe wird mit 6,0 Prozent p. a. verzinst. Aktionäre waren im Rahmen des gesetzlichen Bezugsrechts berechtigt, entsprechend dem Bezugsverhältnis von 17:6, für jeweils siebzehn Aktien sechs Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von EUR 2,00 zu beziehen.

Anfang September 2013 hat ADLER erstmals wieder das Grundkapital erhöht. Unter teilweiser Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals wurden 1,5 Mio. neue, auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 ausgegeben und damit das Grundkapital um 10 Prozent auf EUR 16,5 Mio. erhöht. Die neuen Aktien wurden von einem institutionellen Investor gezeichnet. Der Ausgabepreis betrug EUR 2,40 und lag damit über dem am Tag der Ausgabe aktuellen Börsenkurs.

Die fünfte Kapitalmaßnahme im Berichtsjahr betraf erneut die Begebung einer Wandelanleihe. Auf Grundlage der Beschlüsse der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. Oktober 2013 wurde am 25. Oktober 2013 eine Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 11,25 Mio., eingeteilt in bis zu Stück 3.000.000 Teilschuldverschreibungen begeben. Der Ausgabebetrag je Teilschuldverschreibung betrug EUR 3,75 und entspricht dem Nennbetrag und dem anfänglichen Wandlungsbetrag. Die Verzinsung beträgt 6,0 Prozent p. a.

Bedeutender Bestandsaufbau

Die neuen Mittel hat ADLER unverzüglich in Wohnimmobilienportfolios investiert, die geeignet sind, nicht nur die Finanzierungskosten zu refinanzieren, sondern der Gesellschaft auch durch einen positiven Cash Flow zu dienen. Den Auftakt machte nur wenige Wochen nach Platzierung der Unternehmensanleihe die mehrheitliche Beteiligung an zwei Immobilienportfolios, die insgesamt 1.404 Mieteinheiten umfassen und deren Gesamtwert sich auf rund EUR 50 Mio. beläuft. Die Wohneinheiten der erworbenen Beteiligung befinden sich in großen Ballungsräumen in Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Thüringen. Der größte Teil der rund 87.100 m² Wohnfläche liegt im Großraum von Dresden. Ein weiterer Teil mit rund 200 Wohneinheiten findet sich im südlichen Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Dortmund.

Im Mai des Berichtsjahres beteiligte sich ADLER an einem Portfolio mit einem Investitionsvolumen inklusive übernommener Bankfinanzierungen von rund EUR 140 Mio. Die entsprechenden 2.238 Mieteinheiten liegen schwerpunktmäßig in Berlin, Dresden, Leipzig, Nordrhein-Westfalen und München und haben eine Wohn- und Nutzfläche von über 156.000 m².

Anfang Juni gelang die größte Akquisition des Jahres. ADLER beteiligte sich mehrheitlich an einem Wohnimmobilienportfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 207 Mio. Die Beteiligung hält 4.297 Mieteinheiten, davon 4.048 in Duisburg sowie 249 in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 268.800 m².

Nachdem die Sommermonate zur Konsolidierung und bereits zum Teil zu einer Optimierung der eingegangenen Beteiligungen genutzt worden waren, setzte ADLER im Herbst den Aufbau des Gesamtportfolios fort. Das Unternehmen beteiligte sich im Oktober zunächst mit einem Anteil von 50,05 Prozent an drei Portfolios, die zusammen 1.876 Mieteinheiten mit einer gesamten Wohn- und Nutzfläche von 122.700 m² umfassen. Der Gesamtwert der drei Portfolios erreichte rund EUR 111 Mio. Die Liegenschaften der

Portfolios sind verteilt auf die sechs Bundesländer Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Thüringen, Nordrhein-Westfalen sowie Rheinland-Pfalz. Der größte Teil der Wohnungen befindet sich direkt in deutschen Groß- und Mittelstädten. 365 Wohnungen liegen in Rostock, 218 in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf, 147 in der sächsischen Landeshauptstadt Dresden, 144 in Leipzig, 110 in der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt Kiel, 101 in Hagen sowie 85 Wohnungen in Lübeck.

Kurz vor dem Jahresende wurde eine weitere und bisher letzte Transaktion eingeleitet. Gesichert wurde die Beteiligung an einem Portfolio mit 2.347 Mieteinheiten in Niedersachsen, davon 1.219 in Helmstedt und weitere 1.128 südlich von Helmstedt. Die Wohneinheiten befinden sich damit in der Nähe des Großraums Braunschweig/Wolfsburg, der vor allem wegen des starken Wachstums des Volkswagen-Konzerns prosperiert. Abgeschlossen werden konnte die Transaktion im neuen Geschäftsjahr, so dass diese Beteiligung erst in 2014 bilanziert wird.

Parallel zum Ausbau des Bestands hat ADLER bereits im Berichtsjahr ihre Portfolios laufend geprüft und dort, wo es möglich und sinnvoll erschien, Optimierungen umgesetzt. So trennte sich ADLER Ende August des Berichtsjahres wieder von 900 Wohneinheiten des 2.238 Einheiten umfassenden Portfolios. Im Zuge der Übernahme des Restportfolios wurden 51 Prozent der Anteile an einen Joint Venture Partner verkauft. Zum Jahresende hat ADLER dann ihre 49-prozentige Beteiligung an diesen Joint Venture Partner komplett veräußert, da eine mehrheitliche Beteiligung an den verbliebenen Beständen nicht möglich war. Die Strategie der ADLER besteht in einer mehrheitlichen Übernahme bis hin zu einem beherrschenden Einfluss, um die Bestände eigenverantwortlich und in eigener Kompetenz sinnvoll zu bewirtschaften und ihre Werte steigern zu können.

Die vollständige Trennung von dieser erst im Frühjahr eingegangenen Beteiligung an den 2.238 Mieteinheiten hatte zudem einen positiven Effekt auf die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft. Das

Gleiche gilt für den raschen Verkauf des Wohn- und Geschäftshauses in der Berliner Rankestraße, das erst im Sommer 2012 erworben worden war, gleichwohl aber einen so hohen Wertzuwachs erreichte, dass ein Verkauf bereits im Frühjahr 2013 als ratsam erschien.

Im Sinne der Strategie, in den erworbenen Portfolien mittels einer Mehrheit maximalen Einfluss auf die Bewirtschaftung der Bestände zu nehmen, konnte ADLER nahezu alle Anteile an den im Oktober erworbenen Beteiligungen an den drei Portfolien aufstocken, an denen ADLER zunächst nur 50,05 Prozent hielt. Die Aufstockung dieser Beteiligungen wurde im neuen Geschäftsjahr abgeschlossen.

Abwicklung Altbestände

Ungeachtet des raschen Aufbaus eines bedeutsamen Wohnimmobilienbestands hat ADLER im Berichtsjahr die geplante Abwicklung von Altbeständen aus der Zeit vor der Neuausrichtung fortgesetzt. So wurden die Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften in Moosburg an der Isar vollständig verkauft. Der Lastenübergang noch verbliebener Parzellen wurde zu Beginn des neuen Berichtsjahres abgeschlossen. Der Verkauf von Grundstücken zur Wohnbebauung konnte auch auf den Arealen des Unternehmens in Dallgow-Döberitz im Westen sowie in Großbeeren im Süden Berlins vorangetrieben werden. In Dallgow-Döberitz wurde mit neun Verkäufen das Ergebnis des Vorjahres nahezu erreicht, während in Großbeeren die Zahl der verkauften Parzellen von 14 in 2012 auf 21 in 2013 anzog.

Bei zwei von drei unbebauten Grundstücken im Altbestand arbeitet ADLER weiterhin an dem Erreichen der Baureife. Das gilt für das ca. 108.000 m² große Areal in Dresden-Trachau, für das derzeit ein Nutzungskonzept erarbeitet wird. Für das ca. 49.000 m² große Grundstück in der Späthstraße im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick laufen hingegen die Arbeiten der öffentlichen Verwaltung an der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans. Zur Nutzung erheblicher Wertsteigerungspotentiale plant ADLER die Erschließung des Geländes, ggf. im Zusammenwirken

mit einem Partnerunternehmen. Für das dritte unbebaute Grundstück, ein ca. 10.000 m² großes Gelände in Offenbach, das gegenwärtig noch als Parkplatz genutzt wird, war in 2012 bereits ein Kaufvertrag mit aufschiebenden Bedingungen vereinbart worden, die allerdings nicht eintraten. Im Anschluss daran ergaben sich jedoch Verhandlungen über einen Verkauf mit einem neuen Interessenten, die voraussichtlich im ersten Halbjahr 2014 zum Abschluss kommen.

In der Herriotstraße in Frankfurt-Niederrad hält ADLER ein Bürogebäude mit einer Mietfläche von rund 4.200 m². Darüber hinaus besteht auf dem Grundstück eine Baureserve. In Kooperation mit der Stadt soll die Baureserve für die Wohnbebauung genutzt werden. Der beantragte Vorbescheid lag zum Ende des Berichtsjahres noch nicht vor, wird aber in den nächsten Monaten erwartet. Sobald der Vorbescheid vorliegt, ist mit einem Partner der Abschluss eines Joint Ventures beabsichtigt, um gemeinsam eine Wohnanlage mit ca. 20.000 m² Wohnfläche zu errichten.

Aus der Zeit vor der Neuausrichtung sind zudem noch zwei Beteiligungen verblieben, deren Verkauf mittelfristig geplant ist. Bei beiden Beteiligungen konnten im Berichtsjahr deutliche Fortschritte erzielt werden, die einen Verkauf in naher Zukunft wahrscheinlich machen. So fruchteten die Bemühungen um eine Verbesserung des Vermietungsstands beim Airport Center Luxemburg, an dem ADLER mit zehn Prozent beteiligt ist. Der Vermietungsstand stieg während des Jahres 2013 von 64 auf 78 Prozent zum Jahresende. Eine weitere Erhöhung der Auslastung scheint möglich, so dass dann der mit dem Mehrheitsgesellschafter geplante Verkauf sinnvoll und möglich wird.

Große Fortschritte machte die Wohnungsbauentwicklung in McKinney, Texas/USA, an der ADLER mit 30 Prozent beteiligt ist. Per Dezember 2013 waren bereits 84 Prozent fertig gestellt. Die Wohnungen konnten und können nach Fertigstellung aufgrund einer anziehenden Nachfrage sehr schnell vermietet werden. Die letzten Bauarbeiten laufen im neuen Geschäftsjahr, so dass dann auch sehr schnell die angestrebte Vollvermietung erreicht werden

kann und sodann im Folgejahr 2015 der anvisierte und geplante Verkauf der Wohnanlage an einen Endinvestor möglich sein sollte.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ADLER wurde im Berichtsjahr durch die umfangreichen Neuinvestitionen in den Aufbau eines bedeutenden Wohnimmobilienbestands geprägt. Sämtliche Kenn- und Leistungszahlen sind nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar. Sie weisen allein einen unterjährig kräftigen Ausbau der Bilanz, der Umsätze, der Gesamtleistung und des Ergebnisses auf.

a. Ertragslage

Einen hohen Einfluss auf das Gesamtbild haben die nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS erfolgten Bewertungen der Wohnimmobilienportfolios, an denen sich ADLER im Verlauf des Berichtsjahres beteiligt hat. Danach sind die Portfolios auf Basis von aktuellen Sachverständigengutachten gemäß ihrer jeweiligen Verkehrswerte bzw. ihres Fair Values zu bewerten. Im Berichtsjahr führte dieses Vorgehen zu einer erheblichen positiven Adjustierung der übernommenen Wertung. In der Summe stiegen die so genannten Fair-Value-Bewertungen auf EUR 59,55 Mio. (Vorjahr: EUR 0,97 Mio.). Sie machten damit den Löwenanteil der betrieblichen Erträge aus, die in Summe auf EUR 78,24 Mio. (Vorjahr: EUR 5,85 Mio.) gestiegen sind. Auch die Umsatzentwicklung, die in der genannten Gesamtleistung enthalten ist, spiegelt die Zuwächse im Konzern von ADLER wider. So erhöhten sich im Berichtsjahr die Umsatzerlöse auf EUR 19,24 Mio. (Vorjahr: EUR 5,72 Mio.), da sich dort bereits die anteiligen Mieteinnahmen der konsolidierten Portfolios auswirkten. Darüber hinaus sind auch noch Mieteinnahmen aus Altbeständen sowie Verkäufe von Wohnungsbaugrundstücken enthalten. In Moosburg an der Isar waren die Vorräte zum Jahresende nahezu ausverkauft. In Großbeeren im Süden von Berlin und Dallgow-Döberitz im Westen von Berlin wurden insgesamt mehr Grundstücke als im Vorjahr veräußert.

Die deutlichen Fair-Value-Bewertungsanstiege belegen, dass die Beteiligungen, die ADLER übernommen hat, niedrig bewertet waren. Darauf deutet bereits eine wichtige Kennziffer hin. So liegt die durchschnittliche Ist-Miete pro Quadratmeter Wohnfläche (7.797 Mieteinheiten gesamt), die ADLER zum Stichtag im Bestand hatte, bei EUR 5,14. Die Immobilienplattform Immonet weist für Februar 2014 für ganz Deutschland und für alle Wohnungsgrößen eine Durchschnittsmiete von EUR/m² 6,82 und damit einen deutlich höheren Wert aus (Quelle: <http://www.immowelt.de/immobilienpreise/deutschland/mietenspiegel>). Obwohl die durchschnittliche Miete der ADLER-Bestände nicht repräsentativ ist, sind Mietersteigerungen in den übernommenen Wohnungsbeständen mittel- und langfristig in den verschiedenen regionalen Teilmärkten nicht unrealistisch. Zudem erfolgt ein Erwerb solcher Portfolios üblicherweise mit einem Paketabschlag unter Nutzung der sich bietenden Marktchancen. Der Paketabschlag ergibt sich aus der bei einem Portfolioverkauf im Vergleich zu Einzelprivatisierungen erreichten höheren Verwertungsgeschwindigkeit sowie den hieraus resultierenden Einsparungen im Bereich der Personal-, Verwaltungs- und Transaktionskosten, die bei einem vollständigen Einzelverkauf der Objekte entstehen würden.

Neben den Sondereffekten konnte ADLER im Berichtsjahr insbesondere das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung der Immobilien signifikant steigern. So erhöhte sich das bereinigte EBITDA auf EUR 4,67 Mio. (Vorjahr: minus EUR 2,31 Mio.) deutlich. Die im Laufe des Berichtsjahres akquirierten Wohnungsbestände wiesen zum Ende des Berichtsjahres einen Vermietungsstand von rund 91,3 Prozent auf.

Einen weiteren deutlichen Effekt für das Gesamtergebnis des Konzerns hatte der Verkauf eines Portfolios, das erst im Mai 2013 gemeinsam mit einem Partner erworben worden war. Das Portfolio umfasste ursprünglich 2.183 Wohneinheiten, von denen Ende August 900 weiter verkauft wurden. Ende 2013 wurde auch das Restportfolio weiterveräußert. Insbesondere aus der Veräußerung dieser minderheitlichen Beteiligung resultierte für die Konzernserfolgs-

rechnung insgesamt ein Ertrag aus der At-Equity-Beteiligung von EUR 6,56 Mio.

Auf der Kostenseite wirkten sich die erhöhten Materialaufwendungen von EUR 10,23 Mio. (Vorjahr: EUR 1,35 Mio.) aus. Darin enthalten sind die Bewirtschaftung von Investment Properties in Höhe von EUR 9,32 Mio., die Bewirtschaftung sonstiger Immobilien mit EUR 0,23 Mio. sowie Projektkosten für die Entwicklung und sonstige Kosten von EUR 0,69 Mio. Ferner erhöhten sich die Finanzierungsaufwendungen auf EUR 8,69 Mio. Auch die aus den Bewertungen resultierenden latenten Ertragssteuern drückten das Gesamtergebnis, so dass sich ein Konzernergebnis nach IFRS von EUR 46,88 Mio. (Vorjahr: EUR 0,52 Mio.) ergibt. Das Gesamtergebnis verbesserte sich auf EUR 46,88 Mio. (Vorjahr: EUR 0,42 Mio.).

b. Vermögenslage

Die Konzernbilanz verdeutlicht ebenfalls den erreichten enormen Ausbau des Unternehmens. Die Bilanzsumme weitete sich auf EUR 460,89 Mio. aus (Ende 2012: EUR 43,76 Mio.). Der größte Teil der Bilanz betrifft den Wert der übernommenen Investment Properties. Dieser erreichte zum Stichtag ein Volumen von EUR 417,86 Mio. Diesem Wert standen an Verbindlichkeiten aus Bankfinanzierungen sowie Anleihen rund EUR 329,23 Mio. gegenüber. Aufgrund der deutlichen Ergebnisverbesserung stieg das Eigenkapital auf EUR 86,95 Mio. (Ende 2012: EUR 26,45 Mio.). Neben dem Ergebnis wirkte sich auch die Kapitalerhöhung aus, die das Grundkapital auf EUR 16,50 Mio. und die Kapitalrücklage auf EUR 13,13 Mio. steigerte. Daneben wurden aus der Wandelanleihe bis zum Jahresende 47.824 Aktien gewandelt, so dass am 31. Dezember 2013 das Grundkapital rund EUR 16,55 Mio. betrug.

c. Finanzlage

Oberstes Ziel der Finanzstrategie ist es, die notwendige Liquidität und die erforderlichen Finanzierungen für das operative Geschäft und den Bestandsaufbau zu bestmöglichen Konditionen bereitzustellen. Die wesentlichen operativen Liquiditätszuflüsse resultierten in 2013 aus den laufenden Mieteinnahmen

sowie aus der Veräußerung von Immobilien und Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften. Insgesamt erhöhte sich der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit signifikant auf EUR 10,91 Mio. (Vorjahr: EUR 0,45 Mio.). Die liquiden Mittel im Konzern wuchsen zum Stichtag Ende 2013 auf EUR 5,87 Mio. (Vorjahr: EUR 1,08 Mio.). Die Konzernkapitalflussrechnung verdeutlicht zudem die umfangreiche Investitionstätigkeit im Berichtsjahr. Beim Mittelabfluss dominieren der Erwerb von Beteiligungen an den Wohnimmobilienportfolien und die damit verbundene Investitionstätigkeit im Volumen von EUR 92,46 Mio. Im Gegenzug warb der Konzern – wie geschildert – durch mehrere Kapitalmaßnahmen die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Investitionstätigkeit ein. Aus der Unternehmensanleihe flossen ADLER EUR 35 Mio. und durch die Ausgabe der beiden Wandelschuldverschreibungen EUR 21,25 Mio. zu. Aus der Kapitalerhöhung kamen EUR 3,60 Mio. Ferner nahm ADLER Darlehen auf, einmal in Form von Finanzkrediten im Volumen von EUR 32,04 Mio. und zum anderen durch Aufnahme von Darlehen gegenüber Dritten in Höhe von EUR 5,04 Mio. Geschmälert wurde der Zufluss durch die Kosten für die Ausgabe der Schuldtitel sowie für die Zinszahlungen, die auf die Anleihen und die Darlehen angefallen sind.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von insgesamt EUR 94,20 Mio. sowie der Zufluss aus der Finanzierungstätigkeit von EUR 88,08 Mio. und aus der laufenden Geschäftstätigkeit von EUR 10,91 Mio. ergeben unter Einschluss der Anfangsliquidität von EUR 1,08 Mio. einen Bestand an Liquidität zum Jahresende von EUR 5,87 Mio.

Mitarbeiter

Die ADLER Real Estate AG beschäftigt als Konzernholding außer dem Vorstand keine Mitarbeiter. Die Büroorganisation und die Bearbeitung der operativen Aufgaben erfolgen im Konzern weitgehend über die 100%ige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH, die zum Ende des Berichtsjahres über 13 Mitarbeiter verfügte, die flexibel und fachbezogen in den jeweiligen Projektgesellschaften eingesetzt werden. Daneben beschäftigt die ADLER Real

Estate AG inzwischen in einigen ihrer Objektgesellschaften der neu erworbenen Wohnimmobilienportfolios insgesamt 7 Teilzeit- und Vollzeitkräfte.

Forschung und Entwicklung

Als Immobilienkonzern betreibt die ADLER Real Estate AG keine Forschung und Entwicklung im herkömmlichen Sinne. Allerdings sind laufende Analysen der Marktentwicklung erforderlich, um die künftige Entwicklung der Wohnungsmieten abschätzen zu können und um ferner die Entwicklung der unterschiedlichen Wohnungsmärkte in großen Ballungsräumen, deren Randlagen oder auch außerhalb der Städte abschätzen zu können. Außerdem müssen die vielfältigen Entwicklungen des Bauwesens und der Gebäudetechnik wie auch die sich wandelnden Anforderungen der Mieter und Nutzer beobachtet und analysiert werden. Auf Basis dieser Analysen gewinnt die Gesellschaft laufend wichtige Erkenntnisse, anhand derer die Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit einer permanenten Prüfung unterzogen sowie Rentabilitätsrechnungen für neue Engagements erstellt werden. Damit sind diese Erkenntnisse eine wichtige Grundlage für die gesamte operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

3. WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

Ergänzende Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Grundkapital

Das Grundkapital der ADLER Real Estate AG betrug zum Ende des Berichtszeitraums EUR 16.547.824,00 und war eingeteilt in 16.547.824 nennwertlose Stückaktien zum rechnerischen Wert von 1 EUR je Aktie, die auf den Inhaber lauten.

Die ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, teilte gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mit, dass ihr Anteil an eigenen Aktien am 27.06.2013 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Purple Lion, LLC, Sandy Springs, GA/USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 05.08.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland am 02.05.2012 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 6,67% (das entspricht 1.000.000 Stimmrechten) betragen hat.

Die Purple Lion, LLC, Sandy Springs, GA/USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 05.08.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 22.07.2013 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Herr John D. Heikenfeld, USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 05.08.2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 22.07.2013 die Schwelle von 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Mezzanine IX Investors L.P., Atlanta/USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.09.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 24. September 2013 die Schwelle von 50% unterschritten hat und nunmehr 48,48% (das entspricht 8.000.000 Stimmrechten) beträgt.

Die Wecken & Cie., Basel/Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.09.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 24.09.2013 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,09% (das entspricht 1.500.000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01.10.2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 24.09.2013 die Schwelle von 3% und 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 9,74% (das entspricht 1.607.095 Stimmrechten) betragen hat. 9,09% der Stimmrechte (das entspricht 1.500.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Wecken & Cie. zuzurechnen.

Die Wecken & Cie., Basel/Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 25.10.2013 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,30% (das entspricht 1.700.000 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27.10.2013 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 25.10.2013 die Schwelle von 10% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,30% (das entspricht 1.700.000 Stimmrechten) betragen hat. 10,30% der Stimmrechte sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG von der Wecken & Cie. zuzurechnen.

Die Third Avenue Real Estate Opportunities Fund L.P., New York, NY/USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.11.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 22.11.2013 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,94% (das entspricht 485.321 Stimmrechten) betragen hat.

Die Third Avenue Management LLC, New York, NY/USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.11.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 22.11.2013 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,94% (das entspricht 485.321 Stimmrechten) betragen hat. 2,94% der Stimmrechte (das entspricht 485.321 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG sowie gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Third Avenue Real Estate Opportunities Management LLC, New York, NY/USA, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 26.11.2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 22.11.2013 die Schwelle von 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,94% (das entspricht 485.321 Stimmrechten) betragen hat. 2,94% der Stimmrechte (das entspricht 485.321 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG sowie gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG zuzurechnen.

Die Mezzanine IX Investors L.P., Atlanta/USA hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.01.2014 mitgeteilt,

dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland, am 31.12.2013 die Schwelle von 30%, 25%, 20%, 15%, 10%, 5% und 3% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 0% (das entspricht 0 Stimmrechten) betragen hat.

Die Mezzanine IX Investors S.A., Luxemburg/Großherzogtum Luxemburg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 02.01.2014 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Hamburg, Deutschland, am 31.12.2013 die Schwelle von 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25% und 30% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 48,34% (das entspricht 8.000.000 Stimmrechten) betragen hat.

Eigene Aktien

Mit dem Hauptversammlungsbeschluss vom 27. August 2010 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 26. August 2015 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft zu den nach § 71 Absatz 1 Nr. 8 AktG zugelassenen Zwecken zu erwerben.

In Folge dieser Ermächtigung hatte die ADLER AG in 2011 und 2012 eigene Aktien erworben und zum 31. Dezember 2012 insgesamt 810.099 Stück im rechnerischen Wert von TEUR 810 offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt. In 2013 wurden diese eigenen Aktien im Rahmen von Transaktionen wieder vollständig ausgegeben.

Genehmigtes Kapital

GENEHMIGTES KAPITAL 2011/I

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. September 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 27. September 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrfach, insgesamt jedoch höchstens um EUR 7.500.000 zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung wurde in 2013 in Höhe von EUR 1.500.000 Gebrauch gemacht, so dass das verbleibende genehmigte Kapital 2011/I sich danach noch auf EUR 6.000.000 belief.

Da der ADLER AG die Möglichkeit eröffnet werden soll, Options- und Wandelanleihen auch aus dem genehmigten Kapital zu bedienen, wurde das genehmigte Kapital 2011/I durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2013 aufgehoben und neues genehmigtes Kapital (2013/II) geschaffen.

GENEHMIGTES KAPITAL 2013/II

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 14. Oktober 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 8.250.000 gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe von bis zu 8.250.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Bedingtes Kapital

BEDINGTES KAPITAL 2006/I

Das Grundkapital war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21. April 2006 um EUR 1.000.000 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien bedingt erhöht. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2013 wurde dieses bedingte Kapital auf EUR 200.000 herabgesetzt. Die bedingte Kapitalerhöhung diente ausschließlich der Erfüllung von Optionen, die bis zum 13. Juli 2013 ausübbar waren. In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2013 wurde daher dieses bedingte Kapital aufgehoben.

BEDINGTES KAPITAL 2012/II

Der Vorstand war durch Hauptversammlungsbeschluss vom 28. Juni 2012 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. Juni 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- und/oder Wandelanleihen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000 mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern von Options- bzw. Wandelanleihen Options- bzw. Wandelschuldrechte auf bis zu 6.500.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Hauptversammlung hat am 28. Juni 2012 hierzu eine bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 6.500.000 durch Ausgabe von bis zu 6.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien beschlossen; die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Erfüllung von Options- bzw. Wandelanleihen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 bis zum 27. Juni 2017 gewährt wurden.

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 15. Oktober 2013 wurde die Ermächtigung des Vorstands dahingehend geändert, dass den Inhabern von Options- bzw. Wandelanleihen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu insgesamt 7.500.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen gewährt werden.

Entsprechend wurde das bedingte Kapital in der Hauptversammlung am 15. Oktober 2013 geändert und auf bis zu EUR 8.250.000 bedingt erhöht.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in 2013 Gebrauch gemacht und zwei Wandelanleihen von EUR 10.000.000 bzw. EUR 11.250.000 begeben. Den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Wandelanleihen wurden Rechte auf neue Aktien der ADLER AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 8.000.000 nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöhte sich das Grundkapital bis zum 31. Dezember 2013 um 47.824 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2012/I hat sich dadurch zum 31. Dezember 2013 auf EUR 7.952.176 verringert.

BEDINGTES KAPITAL 2013/III

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2013 war das Grundkapital um EUR 800.000 bedingt erhöht. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2013 wurde der Beschluss vom 12. Juni 2013 wieder aufgehoben.

Übrige Angaben

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der eine Mehrheit von Dreiviertel des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert, soweit nicht in der Satzung etwas anderes bestimmt ist.

Die Ernennung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern richtet sich nach den §§ 76ff. AktG. Danach werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Amtszeit oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für fünf Jahre, ist zulässig. Ergänzend hierzu regelt die Satzung in § 7, dass die Zahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt wird und der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit den Gläubigern der Unternehmensanleihe und der Wandelanleihen vereinbart wurde, dass bei einem möglichen Kontrollwechsel durch ein Übernahmeangebot die Gläubiger eine vorzeitige Rückzahlung zu den in den Anleihebedingungen genannten Konditionen verlangen können. Bei den Wandelanleihen ist auch die Wandlung zu einem in den Anleihebedingungen genannten angepassten Wandlungspreis möglich.

Grundzüge des Vergütungssystems

Vergütung des Vorstands

Gesamtstruktur und Höhe der Vorstandsvergütung werden vom Aufsichtsrat der ADLER AG festgelegt und in regelmäßigen zeitlichen Abständen überprüft. Die Bezüge des Vorstands setzen sich zusammen aus einem festen Jahresgehalt, welches als Gehalt in monatlich gleichen Raten ausgezahlt wird, und dem geldwerten Vorteil aus der Bereitstellung von Dienstwagen und der Erstattung von Kranken- und Pflegeversicherung. Daneben erhält der Vorstand für Auslagen, die durch die Ausübung des Amtes entstehen, eine Erstattung in nachgewiesener Höhe. Die Versicherungsprämien für die Haftpflichtversicherung, durch welche die Tätigkeit der Vorstandsmitglieder versichert wird, trägt die Gesellschaft. Daneben ist eine freiwillige Jahressondervergütung (Tantieme) vorgesehen, die durch den Aufsichtsrat

festgelegt wird. Die Festlegung durch den Aufsichtsrat orientiert sich hierbei an der wirtschaftlichen Situation des Unternehmens, dem Unternehmenserfolg des abgeschlossenen Geschäftsjahres sowie dem Leistungsbeitrag des Vorstandes.

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der Satzung geregelt und wird durch die Hauptversammlung bestimmt. Die Aufsichtsratsvergütung besteht aus zwei Komponenten, nämlich einer jährlichen, festen Vergütung sowie einer vom Jahresergebnis abhängigen variablen Vergütung in Höhe von 1% des handelsrechtlichen Jahresüberschusses. Während die feste Vergütung quartalsweise gezahlt wird, wird die variable Vergütung erst nach Ablauf der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das betreffende Geschäftsjahr beschließt, zahlbar. Daneben erhalten die Aufsichtsratsmitglieder für Auslagen, die durch die Ausübung des Amtes entstehen, eine Erstattung in nachgewiesener Höhe. Die Versicherungsprämien für die Haftpflichtversicherung, durch welche die Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder versichert wird, trägt die Gesellschaft.

4. NACHTRAGSBERICHT

Wie bereits eingangs beschrieben, hatte sich ADLER im Oktober zunächst mit 50,05 Prozent an drei Wohnimmobilienportfolien mit zusammen 1.876 Mieteinheiten beteiligt, die sich in sechs Bundesländern befinden. Ende des Berichtsjahres hat sich ADLER die Aufstockung der Beteiligung auf 94,8 Prozent gesichert. Die Transaktion wurde im neuen Berichtsjahr abgeschlossen.

Ebenfalls im neuen Geschäftsjahr wirksam wurde der Erwerb der Beteiligung an dem Wohnimmobilienportfolio mit zusammen 2.347 Wohnungen in Helmstedt und südlich von Helmstedt. Die positiven Effekte der Beteiligung werden sich in 2014 zeigen.

Am 10. Februar 2014 hat ADLER angekündigt, den Aktionären der ESTAVIS AG, Berlin, ein Übernahme-

angebot zu unterbreiten, dass das Ziel einer mehrheitlichen Beteiligung an dem Unternehmen verfolgt. Die ESTAVIS AG hielt zum Zeitpunkt der Ankündigung des Übernahmeangebots Wohnimmobilienportfolios in Berlin, Leipzig und Chemnitz mit knapp 2.100 Wohnungen und ist u.a. an einer erfolgreich operierenden Gesellschaft zur Wohnungsprivatisierung beteiligt. Das Umtauschverhältnis wurde am 11. März 2014 wie folgt festgelegt: Es beträgt 25 ESTAVIS-Aktien zu 14 ADLER-Aktien. Jeder Aktionär der ESTAVIS AG ist danach berechtigt, für jeweils 25 zum Umtausch eingereichte ESTAVIS-Aktien 14 neue ADLER-Aktien aus der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zu beziehen. Daraus errechnet sich ein impliziter Preis je ESTAVIS-Aktie von EUR 2,19 bei einem Wert der ADLER-Aktie von EUR 3,91 (entsprechend dem Mindestpreis gemäß § 31 Abs. 1 WpÜG, § 5 Abs. 1 WpÜG-Angebotsverordnung).

Gegenüber dem umsatzgewichteten Drei-Monatsdurchschnittskurs der ESTAVIS-Aktie für den Zeitraum bis einschließlich zum 9. Februar 2014, der zugleich den Mindestpreis gemäß § 31 Abs. 1 WpÜG, § 5 Abs. 1 WpÜG-Angebotsverordnung darstellt, bedeutet das eine Prämie in Höhe von 8,41 Prozent. Der zugrunde gelegte Kurs der ADLER-Aktie von EUR 3,91 stellt zugleich den Höchstpreis gemäß der WpÜG-Angebotsverordnung dar. Die außerordentliche Hauptversammlung der ADLER soll am 22. April 2014 die entsprechende Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage beschließen.

Eine Übernahme der Mehrheit der ESTAVIS-Aktien bietet ADLER die Möglichkeit der Vollkonsolidierung. Zusammen mit ESTAVIS würde ADLER einen weiteren großen Wachstumsschritt machen, zumal ESTAVIS am 10. März 2014 angekündigt hat, ihrerseits ein Portfolio mit rund 4.300 Wohnimmobilien erworben zu haben.

Nachzutragen ist ferner der Neuabschluss von Finanzierungsvereinbarungen im Februar des neuen Berichtsjahres. Insgesamt konnten die aktuell günstigen Zinsen genutzt werden, um EUR 92 Mio. mit einer Zinsbindung von zehn Jahren festzuschreiben. Damit ist ein großer Teil der aktuellen Bankverbind-

lichkeiten (89 Prozent) längerfristig, günstig gebunden und ADLER insofern vor Zinsschwankungen in der mittelfristigen Zukunft geschützt.

Mit Grundsatzbeschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 28. März 2014 hat ADLER eine weitere Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 50 Mio. erfolgreich platzieren können. Das Angebot über die Anleihe wurde als reine Privatplatzierung durchgeführt und richtete sich ausschließlich an qualifizierte Anleger in der Bundesrepublik Deutschland und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie von Kanada, Australien und Japan.

Die neue Unternehmensanleihe der ADLER Real Estate AG hat eine Laufzeit von fünf Jahren und einen Kupon von 6,00 Prozent p.a. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Der Nettoemissionserlös soll für das weitere Wachstum von ADLER verwendet werden und so im Wesentlichen zur Finanzierung des Erwerbs von Wohnimmobilien, Wohnimmobilienportfolios bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften dienen.

5. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikomanagement

Um Weiterentwicklung und Wachstum des Konzerns zu sichern, prüft die ADLER kontinuierlich sich bietende Chancen. Um diese nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. So ist es notwendig, alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, denn nur so kann mit den Risiken professionell umgegangen werden. ADLER hat ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das zur Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken dient.

Das Risikomanagementsystem ist auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten. Der Vorstand nimmt in dieser Organisationsstruktur die Risikofrüherken-

nungsfunktion selbst wahr. Es wird ergänzend ein Risikomanagementbericht für den Aufsichtsrat erstellt.

Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein Reporting, das kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt wird.

Das Reporting fokussiert besonders auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und Verkäufe, auf den Cashflow, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die potentiell bestandsgefährdend sein könnten, werden damit frühzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Darüber hinaus wird der dem Risikomanagement gewidmete Abschnitt des Organisationshandbuchs bei Bedarf aktualisiert.

Wesentliche Risiken:

Marktrisiken

Das Kerngeschäft der ADLER lag bis zur Einleitung der operativen Neuausrichtung im Erwerb von Grundstücken, in der Grundstücksentwicklung und ihrem anschließenden Verkauf. Seit der Einleitung der operativen Neuausrichtung im Jahr 2012 werden die im Bestand befindlichen Grundstücke weiterhin entwickelt und verkauft. Spätestens seit Beginn des Berichtsjahres 2013 besteht der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in dem Erwerb von Wohnportfolien, der Bestandshaltung und Bestandsoptimierung. Zusätzliche wirtschaftliche Erfolge kann ADLER durch die Verwertung von restlichen Beständen aus der Zeit vor der Neuausrichtung erzielen. Diese Verwertung hängt jedoch u.a. an dem Erlangen von Baurecht als essentiellen Schritt zur Wertsteigerung von Grundstücken, die wiederum von der öffentlichen Willensbildung (Aufstellung von Bebauungs- und/oder Flächennutzungsplänen) abhängig ist. Darüber hinaus unterliegt die Verwertung den Entwicklungen des Immobilienmarktes.

Großen Einfluss auf das neue Kerngeschäft der ADLER, die Bewirtschaftung und die Pflege der Wohnimmobilien sowie der weitere Bestandsaufbau, haben die konjunkturelle Entwicklung, die Entwicklung der Beschäftigung sowie die Entwicklung der Zinsen und der Inflationsrate. Diese Faktoren haben Einfluss auf Verkaufs- und schließlich auch Mieterlöse. Auch gesellschaftliche Entwicklungen in den verschiedenen Regionen können die Entwicklung von Angebot und Nachfrage bzw. so auch die Preis- und Mietentwicklung beeinflussen. Zu gesellschaftlichen Entwicklungen gehören die Zuwanderung aus anderen Ländern nach Deutschland, die spezifische Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt von immer mehr allein lebenden Menschen oder auch von Menschen im zunehmenden Alter.

Der deutsche Immobilienmarkt ist zudem geprägt von zyklischen Schwankungen und starkem Wettbewerb. Auch wird das Geschäft durch das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld, die Lokalpolitik und die Arbeitsweise der Behörden beeinflusst. Um den Marktrisiken zu begegnen, werden das geschäftliche Umfeld und die Konkurrenzsituation laufend beobachtet und analysiert. Dies schließt allgemeine Trends bezüglich Raumbedarf und Ausstattung sowie Preis und Qualität ein. Durch regionale und produktbezogene Streuung der Projekte sowie deren Anpassung an die sich verändernden Rahmenbedingungen werden die Risiken von Marktschwankungen reduziert.

Marktrisiken können insbesondere im Vermietungsmarkt entstehen, wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland eintrübt und dadurch die Marktmieten stagnieren oder zurückgehen. Weiterhin kann es in einer stagnierenden oder schrumpfenden Wirtschaft zu erhöhter Arbeitslosigkeit kommen, die die finanziellen Möglichkeiten von Mietern einschränkt. Darüber hinaus könnte auch ein Rückgang der verfügbaren Nettoeinkommen – sei es aufgrund von Arbeitslosigkeit, Abgabenerhöhungen, Steueranpassungen oder Nebenkostensteigerungen – über geringere Neuvermietungen, niedrigere Neuvermietungsrenten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der ADLER negativ beeinflussen.

Preisänderungsrisiken

ADLER generierte bis zur Einleitung der operativen Neuausrichtung ihrer Geschäftstätigkeit ihre überwiegenden Umsatzerlöse durch Grundstücksverkäufe.

Der zukünftige Geschäftserfolg der ADLER wird auch davon abhängen, dass es ihr gelingt, im Umlaufvermögen befindliche Grundstücke zu wirtschaftlich ertragsorientierten Konditionen zu veräußern. Darüber hinaus hängt der zukünftige Geschäftserfolg der ADLER jedoch im Wesentlichen davon ab, dass es ihr gelingt, den Bestand an Wohnimmobilien aufzubauen, erfolgreich zu bewirtschaften, zu optimieren, zu vermieten und zu veräußern.

Finanzielle Risiken

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der ADLER-Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Hierzu zählen das Marktrisiko (bestehend aus Fremdwährungsrisiko, Zinsrisiko und Marktpreisrisiko), das Ausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko.

Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potentiell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren. Der Konzern würde ggf. ausgewählte derivative Finanzinstrumente nutzen, um sich gegen bestimmte Risiken abzusichern.

Das Risikomanagement erfolgt durch die zentrale Finanzabteilung entsprechend der vom Vorstand verabschiedeten Leitlinien. Die Finanzabteilung identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns. Der Vorstand gibt sowohl die Prinzipien für das bereichsübergreifende Risikomanagement vor als auch Richtlinien für bestimmte Bereiche, wie z.B. den Umgang mit dem Fremdwährungsrisiko, dem Zins- und Kreditrisiko, dem Einsatz derivativer und nicht-derivativer Finanzinstrumente sowie der Investition von Liquiditätsüberschüssen.

Marktrisiko: Aus Marktrisiken können Ergebnis-, Eigenkapital- und Zahlungsstromschwankungen resultieren. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken hat der ADLER-Konzern verschiedene Sicherungsstrategien entwickelt, die ggf. auch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente beinhalten.

Ein Fremdwährungsrisiko entsteht, wenn zukünftige Geschäftstransaktionen oder bilanzierte Vermögenswerte oder Schulden auf eine Währung lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entspricht. Die Geschäftstätigkeit (Immobilieninvestitionen) des ADLER-Konzerns ist überwiegend auf den Euroraum konzentriert.

Zinsrisiko: Der ADLER-Konzern unterliegt Zinsrisiken ausschließlich im Euroraum. Hierbei teilt sich das Zinsrisiko in das Marktwert-Zinsrisiko und das Cashflow-Zinsrisiko auf.

Ein Marktwert-Zinsrisiko, d. h. die mögliche Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, besteht grundsätzlich bei festverzinslichen mittel- und langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten.

ADLER finanziert ihre Geschäftstätigkeit mit Fremd- und Eigenkapital. Die Zinssätze für (Immobilien-) Kredite sind in Deutschland gegenwärtig auf einem sehr niedrigen Niveau. Ein allgemeiner Anstieg der Zinssätze würde daher den Finanzierungsaufwand der ADLER erhöhen und somit die Rentabilität der Immobilien verringern. Außerdem könnte ein Anstieg der Zinssätze den Verkauf der im Umlaufvermögen befindlichen Grundstücke erschweren, weil sich die Käufer höheren Finanzierungskosten ausgesetzt sehen würden.

Marktpreisrisiko: Marktpreisrisiken sind Wertänderungen eines Finanzinstrumentes durch Schwankungen der Marktpreise. Da es sich bei den gehaltenen Eigenkapitalbeteiligungen um nicht börsennotierte Anteile an GmbHs handelt, deren Bewertung zu Anschaffungskosten erfolgt, ist der Konzern keinem direkten Kursrisiko ausgesetzt.

Ausfallrisiko: Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der originären und derivativen finanziellen Vermögenswerte zuzüglich der ausgegebenen Finanzgarantien wiedergegeben.

Es existieren Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten höchster Bonität abgeschlossen. Der Konzern betreibt eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute beschränkt. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken.

Liquiditätsrisiko: Liquiditätsrisiken bestehen in möglichen finanziellen Engpässen und dadurch verursachten erhöhten Refinanzierungskosten. ADLER schöpft ihre Liquiditätseingänge im Wesentlichen aus den Nettomieten der erworbenen Immobilienportfolios und aus dem Abverkauf der nicht mehr zum Kerngeschäft gehörenden Grundstücke, so dass ein konstanter Liquiditätszufluss aufgrund der Größe der bestehenden Portfolien noch nicht gewährleistet ist. Aus diesem Grund schließt ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln, die Möglichkeit zur Finanzierung durch einen adäquaten Betrag an zugesagten Kreditlinien und die Fähigkeit zur Emission am Markt ein. Die Steuerung der Liquidität des ADLER-Konzerns erfolgt über ein konzernweites Cash-Management. Ziel des Liquiditätsmanagements ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit durch einen ausreichenden Bestand an Liquiditätsreserven sowie die Optimierung des gruppeninternen Liquiditätsausgleichs.

Operative Risiken und Chancen

Beim Ankauf von Immobilien werden Lagequalität und Entwicklungsmöglichkeiten adäquat bewertet.

Bei Wohnimmobilien im eigenen Bestand wird das Umfeld permanent beobachtet, um eine Lageverschlechterung frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Risiken möglichst zu vermeiden. Zur Vermeidung und Aufdeckung von Mängeln werden Gutachter, Architekten sowie andere externe Berater hinzugezogen und die Mängel durch geeignete Maßnahmen zügig beseitigt bzw. deren Auswirkungen verringert. Sofern dies möglich und ökonomisch vertretbar ist, werden Risiken durch Abschluss von Versicherungen begrenzt oder ausgeschlossen.

Die wirtschaftlich bedeutendsten Chancen ergeben sich aus gegenüber den Planungen höheren Mieterträgen bei gleichbleibend niedrigem Zinsniveau. Beides führt zu verbesserten Verkaufspreisen von Immobilien bzw. erhöht den Marktwert der Immobilie.

Insgesamt sind aus Sicht der Geschäftsführung keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.

Spezifische rechnungslegungsbezogene Risiken

Spezifische rechnungslegungsbezogene Risiken können z.B. aus dem Abschluss ungewöhnlicher oder komplexer Geschäfte, insbesondere zum Ende des Geschäftsjahres, auftreten. Weiterhin sind Geschäftsvorfälle, die nicht routinemäßig verarbeitet werden, mit einem latenten Risiko behaftet. Aus den, den Mitarbeitern notwendigerweise eingeräumten Ermessensspielräumen bei Ansatz und Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden, können weitere rechnungslegungsbezogene Risiken resultieren. Diesen Risiken wird durch zeitnahe und intensive Einbeziehung der Konzernbereiche Controlling, Finanz- und Rechnungswesen und der Abschlussprüfer entgegengewirkt.

Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Begriffsbestimmung und Elemente des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Das interne Kontrollsystem der ADLER Real Estate AG umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnah-

men zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, Verlässlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Lage des Unternehmens zu vermitteln. Bei der ADLER Real Estate AG besteht das interne Kontrollsystem aus dem internen Steuerungs- und Überwachungssystem.

Prozessintegrierte und prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen bilden die Elemente des internen Überwachungssystems der ADLER Real Estate AG. Neben manuellen Prozesskontrollen (z.B. „Vier-Augen-Prinzip“) sind die maschinellen IT-Prozesskontrollen ein wesentlicher Teil der prozessintegrierten Maßnahmen. Darüber hinaus stellen Konzernanweisungen sowie Bilanzierungsvorgaben sicher, wie die entsprechenden Vorschriften im ADLER-Konzern anzuwenden sind.

Im Rahmen seiner geschäftlichen Tätigkeit sind die ADLER Real Estate AG und der Konzern zahlreichen Risiken ausgesetzt, die sich negativ auf die Entwicklung des Unternehmens auswirken könnten. Ziel ist es, diese Risiken so früh wie möglich zu erkennen und anschließend erfolgreich zu steuern. Dies erfolgt über ein bestehendes Risikomanagementsystem, das potentielle Risiken identifiziert, analysiert, steuert und überwacht. Es wird dabei kontinuierlich und systematisch weiterentwickelt. So ist es möglich, Maßnahmen rechtzeitig einzuleiten, negative Auswirkungen zu minimieren oder zu vermeiden und ggf. in der Rechnungslegung abzubilden. Auf diese Weise stellt die ADLER Real Estate AG sicher, dass ein den tatsächlichen Umständen entsprechendes Bild der Gesellschaft vermittelt wird. Bei den Risiken wird zwischen Marktrisiken, finanzwirtschaftlichen Risiken sowie technischen Risiken unterschieden.

Im Berichtszeitraum waren dabei keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährdeten oder wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ADLER Real Estate AG und des ADLER-Konzerns erwarten ließen.

Der Aufsichtsrat, der Konzernabschlussprüfer und sonstige Prüforgane (z.B. steuerliche Betriebsprüfer) sind mit prozessunabhängigen Prüfungstätigkeiten in das interne Überwachungssystem der ADLER Real Estate AG einbezogen. Insbesondere die Prüfung des Konzernabschlusses durch den Konzernabschlussprüfer bzw. die Prüfung der einbezogenen Einzelabschlüsse bildet die wesentliche prozessunabhängige Überwachungsmaßnahme.

Einsatz von IT-Systemen

Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt sowohl zentral als auch dezentral in den Buchungssystemen der Hersteller DATEV und SAP. Die Nebenbuchhaltungen für die Immobilien erfolgen dezentral in zertifizierten Hausverwalter-Software-Systemen. Die Konzernabschlusserstellung erfolgt auf dem System Lucanet.

Wesentliche Regelungs- und Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Konzernrechnungslegung

Die Aufstellung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie des Lageberichts und des Konzernlageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehört auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Die Regelungs- und Kontrollaktivitäten der ADLER Real Estate AG zielen darauf ab, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung sicherzustellen. Ein wesentlicher Aspekt hierbei ist die gezielte Trennung von verschiedenen Funktionen in den rechnungslegungsrelevanten Prozessen, zum Beispiel Verwaltungs-, Ausführungs-, Abrechnungs- und Genehmigungsfunktionen. Weiterhin werden alle zur Verfügung stehenden Mittel eingesetzt, den zutreffenden Ansatz, die Bewertung und den Ausweis von Vermögensgegenständen und Schulden im Abschluss sicher zu stellen. Die Regelungs- und Kontrollaktivitäten haben außerdem das Ziel, verlässliche und nachvollziehbare Informationen zur Verfügung zu stellen, die auf den Buchungsunterlagen basieren.

Die organisatorischen Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, unternehmens- oder konzernweite Veränderungen in der Geschäftstätigkeit zeitnah und sachgerecht in der Rechnungslegung zu erfassen. Das interne Kontrollsystem gewährleistet auch die Abbildung von Veränderungen im wirtschaftlichen oder rechtlichen Umfeld der ADLER Real Estate AG und des ADLER-Konzerns und stellt die Anwendung neuer oder geänderter gesetzlicher Vorschriften zur Rechnungslegung sicher.

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses des ADLER-Konzerns ergänzen die Tochtergesellschaften ihre Einzelabschlüsse durch weitere Informationen zu Berichtspaketen und übertragen diese in ein datenbankbasiertes Reporting-Tool. Alle Zahlen und Daten werden vom Controlling der ADLER Real Estate AG geprüft.

Auf Konzernebene umfassen die spezifischen Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Konzernrechnungslegung die Analyse und ggf. Korrektur der durch die Konzerngesellschaften vorgelegten Einzelabschlüsse. Dafür sind bereits in den Reporting-Tools bzw. dem Konsolidierungssystem Lucanet Kontrollmechanismen und Plausibilitätsprüfungen hinterlegt.

Die Berichtspakete der Tochtergesellschaften werden im Konzernrechnungswesen in das Konsolidierungssystem Lucanet übernommen, das von unabhängigen Prüfern zertifiziert wurde. Dort werden sämtliche Konsolidierungsbuchungen der ADLER Real Estate AG vorgenommen und dokumentiert.

Gesamteinschätzung der Risikosituation

Die ADLER Real Estate AG begegnet allen wesentlichen Risiken durch angemessene Maßnahmen und wirksame Kontrollen. Risiken für den Gebäudebestand grenzt ADLER weitgehend durch Vereinbarung wirksamen Versicherungsschutzes ein. Die Güte und Angemessenheit des Versicherungsschutzes wird fortwährend durch ein externes Expertenteam geprüft und ggf. angepasst. Aus heutiger Sicht sieht der Vorstand keine Risiken, denen das Unternehmen

nicht gewachsen ist bzw. denen es nicht in angemessener Weise entgegenwirken kann und die sich bestandsgefährdend für die Gesellschaft auswirken könnten.

6. PROGNOSEBERICHT

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland sind zu Beginn des neuen Geschäftsjahres unverändert positiv. Nach diversen Prognosen soll die deutsche Wirtschaft 2014 wieder stärker als in den beiden Vorjahren wachsen. Weiterhin günstig erscheint die Zinsentwicklung. Die Notenbanken halten unverändert an ihrer Niedrigzinspolitik fest. Die ADLER Real Estate AG ist mit einem ungleich größeren Wohnungsbestand in das neue Jahr gestartet als ein Jahr zuvor. Aufgrund der steten Mieteinnahmen, die sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts als plangemäß erweisen, erzielt das Unternehmen ausreichend Einnahmen, um alle Kosten decken zu können und zudem liquide Überschüsse zu erwirtschaften. Die allgemeine Entwicklung der Wohnungsmieten lässt auch ein leichtes Preiswachstum in den B-Lagen der Ballungsräume erwarten, so dass die Einnahmen von ADLER aus den Beständen sowie deren Mieteinnahmen stabil bis aufwärts gerichtet sind.

Weitere Chancen sieht ADLER im Aufbau des Wohnungsbestands durch Akquisition weiterer Beteiligungen an Wohnimmobilienportfolien. Entsprechende Verhandlungen führt das Unternehmen fortwährend. Anfang Februar 2014 hat ADLER Real Estate AG angekündigt, den Aktionären der ESTAVIS AG, Berlin, ein freiwilliges Übernahmeangebot zu unterbreiten.

Bereits zum Ende des Berichtsjahres 2013 verfügte ADLER über einen in Beteiligungen gehaltenen Bestand von rund 7.800 Wohnungen. Damit hat ADLER die Prognose aus dem Vorjahresbericht, wonach Beteiligungen an Portfolien mit ca. 3.000 bis 4.000 Wohnungen erworben werden sollten, deutlich übertroffen. Durch die Anfang 2014 abgeschlossene Übernahme der Beteiligung an dem Wohnimmobilienportfolio in und um Helmstedt erreicht der Bestand

sogar bereits rund 10.140 Wohneinheiten. Hinzukommen im Falle der erfolgreichen Übernahme von ESTAVIS rund 2.100 Wohnungen, die Ende 2013 im Bestand von ESTAVIS lagen, sowie weitere rund 4.300 Wohnungen, deren Akquisition die ESTAVIS AG am 10. März 2014 bekanntgegeben hat. Auch die Prognose aus dem Vorjahresbericht, in 2013 ein positives Ergebnis zu erzielen, konnte deutlich erfüllt werden.

ADLER wird neben der Verwaltung der übernommenen Bestände durch ein aktives Vermietungsmanagement darauf hinwirken, noch freie Wohnungen zu vermieten und damit den Ende 2013 erreichten Vermietungsstand von rund 91 Prozent zu steigern. Dazu werden diverse Investitionsprogramme zur Verbesserung der Wohnungsangebote beitragen, die bereits in den Budgets zur Übernahme bzw. Beteiligung an den Portfolien festgelegt wurden. Die Maßnahmen werden dazu beitragen, dass die Einnahmen aus den Wohnungsbeständen sowie deren Werte weiter zunehmen können.

Auch im neuen Jahr wird ADLER ihre Akquisitionsstrategie fortsetzen, die neben den am Markt angebotenen Portfolien, die die Ankaufskriterien von

ADLER erfüllen müssen, auch von der erfolgreichen Umsetzung weiterer Kapitalmaßnahmen abhängt. Gleichwohl besteht das Ziel, den Bestandsaufbau in einer ähnlichen Größenordnung wie in 2013 fortzusetzen. Die weitere Ergebnisentwicklung wird von der Umsetzung erfolgreicher Akquisitionsmaßnahmen abhängen. Durch die zu Beginn des neuen Geschäftsjahres durchgeführten Akquisitionen und im Fall einer erfolgreichen Übernahme der ESTAVIS AG könnte ADLER auch 2014 erhebliche Zuwächse des Ergebnisses aufgrund weiterer Fair-Value-Bewertungen erreichen. Das bereinigte EBITDA, das im Wesentlichen aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände resultiert, dürfte aufgrund der anwachsenden Immobilienbestände und der ansteigenden Mieteinnahmen signifikant zunehmen.

Frankfurt am Main, den 28. März 2014



Axel Harloff
Vorstand

Konzernbilanz

(IFRS) zum 31. Dezember 2013

In EUR	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
			<i>angepasst*</i>
Aktiva		460.887.915,29	43.764.644,05
Langfristige Vermögenswerte		423.059.975,84	20.627.770,09
Immaterielle Vermögenswerte	7.1	6.517,00	0,00
Sachanlagen	7.1	40.620,88	43.445,80
Investment Properties	7.2	417.865.000,00	14.450.000,00
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	7.3	1.135.610,22	1.579.410,22
Anteile an assoziierten Unternehmen	7.4	3.460.123,54	3.672.468,01
Latente Steueransprüche	7.5	552.104,20	882.446,06
Kurzfristige Vermögenswerte		37.827.939,45	23.136.873,96
Vorräte	7.6	18.848.052,78	19.559.156,33
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.7	3.390.788,71	2.206.001,32
Ertragsteueransprüche	7.7	19.254,86	13.468,71
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	7.7	9.696.321,44	273.770,61
Zahlungsmittel	7.8	5.873.521,66	1.084.476,99

In EUR	Anhang	31.12.2013	31.12.2012 <i>angepasst*</i>
Passiva		460.887.915,29	43.764.644,05
Eigenkapital		86.945.292,35	26.449.220,20
Grundkapital	7.9	16.547.824,00	15.000.000,00
Eigene Anteile	7.9	0,00	-810.099,00
		16.547.824,00	14.189.901,00
Kapitalrücklage	7.10	13.131.497,03	8.255.298,15
Gewinnrücklagen	7.11	160.273,68	105.623,67
Währungsumrechnungsrücklage	7.12	-59.014,98	-10.830,99
Bilanzgewinn		42.554.317,36	3.791.273,55
Anteile Minderheiten	7.13	14.610.395,26	117.954,82
Langfristige Schulden		340.947.837,89	10.557.336,47
Pensionsrückstellungen	7.14	724.200,00	826.013,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern		15.570.068,85	366.410,40
Sonstige Rückstellungen	7.15	65.489,11	70.345,81
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	7.16	18.381.947,50	0,00
Verbindlichkeiten aus Anleihen	7.17	33.283.001,99	0,00
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	7.18	271.567.080,46	9.294.567,26
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	7.19	1.356.049,98	0,00
Kurzfristige Schulden		32.994.785,05	6.758.087,38
Sonstige Rückstellungen	7.15	204.683,00	235.725,43
Ertragsteuerschulden	7.20	411.813,74	351.353,61
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	7.16	16.097,97	0,00
Verbindlichkeiten aus Anleihen	7.17	2.290.582,20	0,00
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten	7.18	3.686.624,31	4.975.587,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.20	5.953.023,41	723.766,31
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.20	20.431.960,42	471.654,21

* Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der Anwendung von IAS 19 (revised 2011) angepasst. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Konzernanhang unter 5.16.

Konzerngesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

In EUR	Anhang	2013	2012
			<i>angepasst*</i>
Umsatzerlöse	8.1	19.235.498,53	5.719.430,46
Bestandsveränderungen	8.2	-762.035,55	-3.137.507,50
Sonstige betriebliche Erträge	8.3	154.596,45	2.195.943,22
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	8.4	59.613.109,11	1.071.728,39
Summe der betrieblichen Erträge		78.241.168,54	5.849.594,57
Materialaufwand	8.5	-10.234.011,42	-1.352.110,40
Personalaufwand	8.6	-1.188.698,80	-943.837,63
Abschreibungen und Wertminderungen	8.7	-15.160,89	-10.047,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.8	-2.403.297,54	-1.033.066,81
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	8.4	-67.374,36	-104.458,91
Ergebnis aus at-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen	8.9	6.562.100,13	-1.325.661,23
Betriebsergebnis		70.894.725,66	1.080.412,13
Zinserträge	8.10	813.839,68	582.777,66
Finanzierungsaufwand	8.10	-8.691.865,07	-615.065,84
Ergebnis vor Ertragsteuern		63.016.700,27	1.048.123,95
Ertragsteuern	8.11	-16.140.671,49	-530.183,73
Konzernergebnis		46.876.028,78	517.940,22
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste vor Steuern	7.14	80.694,00	-100.000,00
Latente Steuern auf versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	7.14	-26.043,99	32.275,00
Nicht reklassifizierbare Gewinne/Verluste		54.650,01	-67.725,00
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	7.12	-48.184,00	-27.598,83
Reklassifizierbare Gewinne/Verluste		-48.184,00	-27.598,83
Gesamtergebnis		46.882.494,79	422.616,39
vom Konzernergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		38.763.043,82	491.255,74
Minderheiten		8.112.984,96	26.684,48
vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		38.769.509,83	395.931,91
Minderheiten		8.112.984,96	26.684,48
Ergebnis je Aktie unverwässert	8.12	2,57	0,03
Ergebnis je Aktie verwässert	8.12	2,23	0,03

* Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der Anwendung von IAS 19 (revised 2011) angepasst. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Konzernanhang unter 5.16.

Konzernkapitalflussrechnung

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

In EUR	2013	2012
		<i>angepasst*</i>
Betriebsergebnis	70.894.726	1.080.412
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.161	10.047
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/ Aufwendungen	-58.643.809	-1.639.238
- Abnahme von Rückstellungen	-172.230	-73.221
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der aus Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-174.217	1.333.547
-/+ Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-997.416	-191
+ Zinseinzahlungen	11.697	16.183
+/- Steuerzahlungen	-23.175	-274.457
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	10.910.736	453.084
-/+ Erwerb von Investment Properties abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-92.457.346	-1.149.303
-/+ Veräußerung von Investment Properties abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	2.418.119	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.514	-17.592
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-396.822	-2.294.459
- Auszahlungen für kurzfristige Geldanlagen	-3.730.000	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-25.633	-72.294
= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-94.198.195	-3.533.648
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-62.821	0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	3.600.000	0
- Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	0	-1.022.485
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen	21.250.000	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	35.000.000	0
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	-2.995.024	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen gegenüber Dritten	5.041.667	0
- Zinsauszahlungen	-4.818.523	-374.826
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	32.037.896	2.200.012
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-976.691	-1.121.000
= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit	88.076.504	-318.298
Überleitung zur Bilanz		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.084.477	4.483.340
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	10.910.736	453.084
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-94.198.195	-3.533.648
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit	88.076.504	-318.298
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.873.522	1.084.477

* Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der Anwendung von IAS 19 (revised 2011) angepasst. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Konzernanhang unter 5.16.

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

(IFRS) für das Geschäftsjahr 2013

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2012	15.000	-72	7.715
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteile Minderheitengeschafter	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	-1.062	54
Ausgabe eigener Anteile	0	324	486
Stand zum 31.12.2012 angepasst	15.000	-810	8.255
Stand zum 01.01.2013 angepasst	15.000	-810	8.255
Konzernergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis reklassifizierbar	0	0	0
Sonstiges Ergebnis nicht reklassifizierbar	0	0	0
Anteile Minderheitengeschafter	0	0	0
Kapitalerhöhung	1.500	0	2.100
Ausgabe eigener Anteile	0	810	885
Ausgabe Wandelanleihen	0	0	1.962
Wandlung Wandelanleihen	48	0	38
Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	0	0	-108
Stand zum 31.12.2013	16.548	0	13.132

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der Anwendung von IAS 19 (revised) 2011 angepasst.

Wir verweisen auf die Erläuterungen im Konzernanhang unter 5.16.

			Den Aktionären des Mutter- unternehmens zustehendes			
Gewinn- rücklage	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Kapital und Rücklagen	Anteile Minderheiten	Summe Eigenkapital	
173	17	3.300	26.133	0	26.133	
0	0	491	491	27	518	
0	-27	0	-27	0	-27	
-68	0	0	-68	0	-68	
0	0	0	0	91	91	
0	0	0	-1.008	0	-1.008	
0	0	0	810	0	810	
105	-10	3.791	26.331	118	26.449	
105	-10	3.791	26.331	118	26.449	
0	0	38.763	38.763	8.113	46.876	
0	-49	0	-49	0	-49	
55	0	0	55	0	55	
0	0	0	0	6.379	6.379	
0	0	0	3.600	0	3.600	
0	0	0	1.695	0	1.695	
0	0	0	1.962	0	1.962	
0	0	0	86	0	86	
0	0	0	-108	0	-108	
160	-59	42.554	72.335	14.610	86.945	

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (nachfolgend auch: ADLER AG) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Deutschland, Frankfurt am Main, Herriotstraße 5. Die Gesellschaft ist unter der Nummer HRB 7287 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Verwaltungsanschrift lautet Hamburg, Alstertor 17.

Die ADLER AG ist ein an der Börse notiertes Immobilienunternehmen, das sich auf den Aufbau und die Entwicklung eines substanz- und renditestarken Immobilienbestands konzentriert. Im Mittelpunkt der Aktivitäten stehen der Ankauf und die Bewirtschaftung von Wohnimmobilien in ganz Deutschland.

Die Aktivitäten der ADLER AG verfolgen das Ziel, in Wohnimmobilien zu investieren, die über ein nachhaltiges Wertsteigerungspotential verfügen und die mit ihren laufenden Einnahmen zum gesamten Unternehmenserfolg beitragen können. Zur operativen Strategie zählt auch die aktive Wertschöpfung, d.h. die Entwicklung von Wohnimmobilien im Bestand durch Aus-, Umbau oder Modernisierung sowie die Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken und von neuen Wohnimmobilien auf eigene Rechnung allein oder gemeinsam mit Partnerunternehmen.

Die ADLER AG notiert im regulierten Markt (Prime Standard) an der Börse Frankfurt am Main.

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht wurden durch den Vorstand am 26. März 2014, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, zur Veröffentlichung freigegeben.

2. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Der Konzernabschluss der ADLER AG zum 31. Dezember 2013 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) verpflichtend anzuwenden sind, erstellt. Ergänzend wurden die handelsrechtlichen Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet. Die Anforderungen der angewandten Standards wurden erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die Geschäftsjahre der Muttergesellschaft, der Tochterunternehmen und der assoziierten Unternehmen, die – mit Ausnahme dreier Beteiligungen in den USA, Luxemburg und den Niederlanden – sämtlich ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland haben, entsprechen dem Kalenderjahr.

Für die Gesamtergebnisrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Der Konzernabschluss wird in EUR, der funktionalen Währung der Muttergesellschaft aufgestellt. Durch die Angabe in TEUR im Konzernanhang können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte auf Basis der historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten. Ausgenommen davon sind die Investment Properties, die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte, einzelne Vermögenswerte und derivative Finanzinstrumente, die jeweils zu Zeitwerten bewertet werden.

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit den IFRS erfordert teilweise den Gebrauch kritischer Schätzungen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung. Bereiche mit größeren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen

von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter Punkt 6. aufgeführt.

Die Bewertung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und wurde mit folgenden Ausnahmen, die aus neuen bzw. überarbeiteten Standards resultieren, nach gegenüber dem Vorjahr unveränderten Grundsätzen vorgenommen.

2.2 Im Geschäftsjahr 2013 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2013 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt:

Standard/Interpretation	Inkrafttreten	Datum der EU-Endorsements
Änderungen von Standards:		
IAS 1: Darstellung des Abschlusses: Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses	01.07.2012	06.06.2012
IAS 12: Ertragsteuern: Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	01.01.2013	29.12.2012
IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer (revised 2011)	01.01.2013	06.06.2012
IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	01.01.2013	29.12.2012
Annual Improvement Project des IASB 2009–2011	01.01.2013	28.03.2013
Neue Standards:		
IFRS 13: Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	01.01.2013	29.12.2012

Hinsichtlich der Auswirkungen aufgrund der erstmaligen Anwendung des IAS 19 (revised 2011) verweisen wir auf 5.16.

IFRS 13: Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Im neuen IFRS 13 sind einheitliche Vorgaben zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowie zu den erforderlichen Anhangangaben bei Bewertung zum beizulegenden Zeitwert enthalten, die nur unwesentlichen Einfluss auf die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögenswerte haben. Der neue Standard führt zu umfangreicheren Anhangangaben.

**Änderung IAS 1: Darstellung des Abschlusses:
Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses**

Die Änderungen verlangen eine Aufteilung der im Sonstigen Gesamtergebnis dargestellten Posten in die Posten, die zu einem späteren Zeitpunkt in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden (sog. recycling), und solche Posten, bei denen dies nicht der Fall ist. Die mit diesen Posten in Verbindung stehenden latenten Steuern sind ebenso aufzuteilen. Die ADLER AG hat das Sonstige Gesamtergebnis entsprechend angepasst.

**Änderung IAS 12: Ertragsteuern: Latente Steuern
– Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte**

Die Bewertung von latenten Steuerschulden und latenten Steueransprüchen hängt davon ab, ob der Buchwert eines Vermögenswertes durch Nutzung oder durch Veräußerung realisiert wird. Durch die Änderung von IAS 12 besteht eine verpflichtende Ausnahmenvorschrift für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Durch den geänderten IAS 12 be-

steht die widerlegbare Vermutung der Anwendung desjenigen Steuersatzes, der aus einer Veräußerung resultiert.

Als Folge hat die ADLER AG - wie auch schon in den Vorjahren - bei der Berechnung latenter Steuern einen Steuersatz verwendet, der neben der Körperschaftsteuer und des Solidaritätszuschlags einen pauschalen Gewerbesteuersatz enthält.

Annual Improvement Project des IASB 2009–2011

Das IASB hat im Juni 2011 den vierten jährlich erscheinenden Sammelstandard zur Vornahme notwendiger Änderungen an fünf Standards als Entwurf veröffentlicht. Mit den Änderungen sollen Unklarheiten bei den bestehenden IFRS behoben werden. Sofern im Folgenden nichts anderes angegeben ist, sind die vorgeschlagenen Änderungen prospektiv ab dem 1. Januar 2013 anzuwenden. Klarstellungen erfolgten in den Bereichen Anforderungen an freiwillige Vergleichsinformationen (IAS 1), Klassifizierung von Wartungsgeräten als Vorräte oder Sachanlagen (IAS 16), Ertragsteuerliche Konsequenzen aus Ausschüttungen an Inhaber eines Eigenkapitalinstruments und aus Transaktionskosten einer Eigenkapitaltransaktion (IAS 32 und IAS 12), Angabe von Segmentinformationen in einem Zwischenbericht (IAS 34).

Die neuen Rechnungslegungsvorschriften haben neben erweiterten Anhangangaben keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

2.3 Vom IASB neu verabschiedete noch nicht angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2013 wurden folgende vom IASB bereits verabschiedete neue bzw. geänderte, aber überwiegend von der EU noch nicht übernommene Rechnungslegungsnormen, nicht berücksichtigt, weil eine Verpflichtung zur Anwendung noch nicht gegeben war:

Standard/Interpretation	Inkrafttreten	Datum der EU-Endorsements
IFRS 10: Konzernabschlüsse	01.01.2014	29.12.2012
IFRS 11: gemeinschaftliche Vereinbarungen	01.01.2014	29.12.2012
IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2014	29.12.2012
Änderung zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12: Konzernabschlüsse, gemeinschaftliche Vereinbarungen und Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen: Übergangsrichtlinien	01.01.2014	05.04.2013
IAS 27: Einzelabschlüsse (revised)	01.01.2014	29.12.2012
IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (revised)	01.01.2014	29.12.2012
Änderung zu IAS 32: Finanzinstrumente – Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden	01.01.2014	29.12.2012
Änderung zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27: Einzelabschlüsse – Ausnahme von der Konsolidierungspflicht für Investmentgesellschaften	01.01.2014	20.11.2013
Änderung zu IAS 36: Wertminderung von Vermögenswerten – Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte	01.01.2014	19.12.2013
Änderung zu IAS 39: Novation von Derivaten	01.01.2014	19.12.2013
Änderung zu IAS 19: Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	01.07.2014	offen
Annual Improvement Project des IASB 2010–2012	01.07.2014	offen
Annual Improvement Project des IASB 2011–2013	01.07.2014	offen
IFRS 9: Finanzinstrumente – Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten	offen	offen

IFRS 10 Konzernabschlüsse

IFRS 10 führt eine einheitliche Definition für den Begriff der Beherrschung für sämtliche Unternehmen ein und schafft damit eine einheitliche Grundlage für die Bestimmung des Vorliegens einer Mutter-Tochter-Beziehung und die hiermit verbundene Einbeziehung in den Konsolidierungskreis. Der Standard enthält umfassende Anwendungsleitlinien zur Bestimmung eines Beherrschungsverhältnisses. Der neue Standard ersetzt SIC-12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“ vollständig sowie IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ teilweise. Für den Konzern ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen

IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Sachverhalten, in denen ein Unternehmen gemeinschaftliche Führung über ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) ausübt. Für die Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen ist künftig nur noch die Equity-Methode zulässig. Die bisher alternativ anwendbare Quotenkonsolidierung wird abgeschafft. Der neue Standard ersetzt IAS 31 „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ und SIC-13 „Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“. Für den Konzern ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen

IFRS 12 fasst alle Anhangangaben in einem Standard zusammen, die ein Unternehmen mit Anteilen an bzw. einem Engagement in anderen Unternehmen erfüllen muss; hierzu gehören Anteile an Tochtergesellschaften, Anteile an assoziierten Unternehmen, Anteile an gemeinschaftlichen Vereinbarungen (Joint Arrangements) sowie Anteile an strukturierten Unternehmen. Der neue Standard ersetzt die bisherigen Vorschriften zu den Anhangangaben in IAS 27, IAS 28, IAS 31 und SIC-12. Im Zuge der Erstanwen-

dung des IFRS 12 geht der Konzern davon aus, dass in einem geringfügigen Ausmaß die Anhangangaben erweitert werden müssen.

Änderung zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12: Konzernabschluss, gemeinschaftliche Vereinbarungen und Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen: Übergangsrichtlinien

Dieser Änderungsstandard erlaubt Erleichterungen bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12.

IAS 27 Einzelabschlüsse (revised)

Der geänderte IAS 27 enthält infolge der neuen Verlautbarung IFRS 10 nur noch Regelungen, die für einen nach IFRS erstellten separaten Einzelabschluss relevant sind.

IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (revised)

Der angepasste IAS 28 regelt die Rechnungslegung für Anteile an assoziierten Unternehmen sowie die Anforderungen für die Anwendung der Equity-Methode bei der Bilanzierung von Anteilen an assoziierten Unternehmen und an Gemeinschaftsunternehmen.

Änderung zu IAS 32: Finanzinstrumente – Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden

Das IASB hat eine Änderung der in IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ enthaltenen Anleitungen zur Anwendung herausgegeben, um einige Voraussetzungen für die Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten in der Bilanz klarzustellen. Die Änderungen lassen das gegenwärtige Saldierungsmodell nach IAS 32 im Grundsatz unberührt.

Die geänderten Anforderungen verlangen umfangreichere Informationen als bisher, insbesondere wurde der Umfang der quantitativen Informationen

erweitert. Betroffen von den neuen Angabepflichten sind neben Finanzinstrumenten, die in der Bilanz nach IAS 32 saldiert werden, auch Finanzinstrumente, die lediglich Gegenstand bestimmter Aufrechnungsvereinbarungen sind, ungeachtet der Frage, ob in der Bilanz tatsächlich eine Saldierung erfolgt ist.

Änderung zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27: Investmentgesellschaften

Um als Investmentgesellschaft zu gelten, muss ein Unternehmen drei Kriterien erfüllen und zusätzlich vier weitere typische Eigenschaften besitzen. Eine Investmentgesellschaft konsolidiert ihre Tochterunternehmen nicht, es sei denn, das Tochterunternehmen erbringt ausschließlich Dienstleistungen für Investitionstätigkeiten. Eine Investmentgesellschaft bilanziert ihre Tochterunternehmen gemäß IFRS 9 (bzw. IAS 39) erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Ein Mutterunternehmen einer Investmentgesellschaft, die selbst nicht die Kriterien einer Investmentgesellschaft erfüllt, muss die Investmentgesellschaft und deren Tochterunternehmen konsolidieren. Damit kann die vom Tochterunternehmen vorgenommene Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten nicht beibehalten werden. Der Konzern erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des Standards.

Änderung zu IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten – Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte

Die Verabschiedung des IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ hatte zu einer Folgeänderung in IAS 36 geführt, so dass Informationen zu wertgeminderten Vermögenswerten zu machen sind. Danach sind Angaben für alle zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu machen, falls sie einen wesentlichen Anteil am Goodwill enthalten, unabhängig davon, ob sie wertgemindert sind. Mit der nun vorgenommenen Änderung an IAS 36 wird diese Vorschrift nur auf diejenigen Fälle beschränkt, bei denen tatsächlich eine Wertminderung in der laufenden Periode vorliegt. Ferner beinhalten die Änderun-

gen Konkretisierungen hinsichtlich der Angabepflichten, die sich ergeben, soweit ein Vermögenswert wertgemindert ist und der erzielbare Betrag auf Grundlage seines beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt wurde. Die Änderung des Standards führt voraussichtlich zu erweiterten Anhangangaben.

Änderung zu IAS 39: Novation von Derivaten

Die Neuregelung des Derivatehandels durch die Verordnung „European Market Infrastructure Regulation (EMIR)“ aufgrund der weltweit stärkeren Regulierung des Derivatemarkts hat den IASB dazu veranlasst, IFRS 9 und IAS 39 zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten in begrenztem Umfang zu überarbeiten. Mit der Zwischenschaltung einer zentralen Gegenpartei würde eine Sicherungsbeziehung, der ein Derivat als Sicherungsinstrument zugrunde liegt, eigentlich beendet werden müssen. Der Änderungsstandard sieht nun aber vor, dass die ursprüngliche Sicherungsbeziehung unter bestimmten Voraussetzungen fortgeführt werden kann. Die Neuregelung soll Ineffektivitäten bei Cashflow-Hedges vermeiden helfen. Grundlegende Voraussetzung hierfür ist, dass die Einschaltung einer Gegenpartei infolge rechtlicher oder regulatorischer Anforderungen vorgenommen wird. Zudem dürfen Änderungen der vertraglichen Regelungen nur solche Bereiche betreffen, die im Rahmen der Novation notwendig sind. Durch die Novation wird die zentrale Gegenpartei Vertragspartner aller Parteien des Derivatevertrags. Der Konzern erwartet aus der Neuregelung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Änderung zu IAS 19: Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge

Mit der Standardänderung soll eine Erleichterung für Unternehmen erzielt werden, indem Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten im Rahmen von leistungsorientierten Plänen in der Periode abgezogen werden können, in der die Dienstzeit erbracht wird. Wenn die Arbeitnehmerbeiträge unabhängig von der Anzahl der Dienstjahre sind, besteht ein Wahlrecht,

die Beiträge als Reduzierung des Dienstzeitaufwands in der Periode zu erfassen, in der die entsprechende Dienstzeit erbracht wird. Ansonsten sind die Arbeitnehmerbeiträge nach der Planformel auf die Dienstjahre zu verteilen.

Annual Improvement Project des IASB 2010 – 2012

Das IASB hat im Dezember 2013 den jährlich erscheinenden Sammelstandard zur Vornahme notwendiger Änderungen an vier Standards als Entwurf veröffentlicht. Mit den Änderungen sollen Unklarheiten bei den bestehenden IFRS behoben werden. Klarstellungen erfolgen in den Bereichen Anforderungen Anteilsbasierte Vergütungen (IFRS 2), Unternehmenszusammenschlüsse (IFRS 3), Segmentberichterstattung (IFRS 8), Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (IFRS 13), Sachanlagevermögen und Immaterielle Vermögenswerte (IAS 16 und IAS 38) sowie Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (IAS 24).

Annual Improvement Project des IASB 2011 – 2013

Das IASB hat im Dezember 2013 den jährlich erscheinenden Sammelstandard zur Vornahme notwendiger Änderungen an vier Standards als Entwurf veröffentlicht. Mit den Änderungen sollen Unklarheiten bei den bestehenden IFRS behoben werden. Sofern im Folgenden nichts anderes angegeben ist, sind die vorgeschlagenen Änderungen prospektiv ab dem 1. Januar 2014 anzuwenden. Klarstellungen erfolgen in den Bereichen Erstmalige Anwendung der IFRS (IFRS 1), Unternehmenszusammenschlüsse (IFRS 3) Bemessung des beizulegenden Zeitwerts (IFRS 13) sowie als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40).

IFRS 9 Finanzinstrumente – Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten

IFRS 9 soll den bisherigen IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vollständig ersetzen. Ein Datum des Inkrafttretens ist in der veröffentlichten Fassung von IFRS 9 nicht mehr enthalten, da die Fertigstellung der noch offenen Projektphasen abgewartet wird. Im November 2013 hat der IASB vorläu-

fig entschieden, dass der Erstanwendungszeitpunkt von IFRS 9 nicht vor dem 1. Januar 2017 liegen wird.

Aufgrund der Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts frühestens auf den 1. Januar 2017 und der noch fehlenden Empfehlung zur Übernahme durch die EU hat der Konzern noch keine detaillierte Prüfung der möglichen Auswirkungen des IFRS 9 vorgenommen.

Die weiteren oben genannten veröffentlichten Standards und Interpretationen haben nach den derzeitigen Einschätzungen keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss.

3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

3.1 Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen (inklusive Zweckgesellschaften), bei denen die ADLER AG die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik innehat; regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50%. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potenzieller Stimmrechte berücksichtigt, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Alle wesentlichen Tochterunternehmen werden in den Konzernabschluss einbezogen (siehe 4. Konsolidierungskreis und Anteilsbesitz). Soweit Anteile an Tochterunternehmen aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind, werden sie als zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswert bilanziert.

Unternehmenserwerbe im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Danach werden die Anschaffungskosten des Unternehmenserwerbs auf die erworbenen, einzeln identi-

fizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden entsprechend ihren beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbszeitpunkt verteilt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt, ein passiver Unterschiedsbetrag wird erfolgswirksam vereinnahmt. Anschaffungsnebenkosten werden aufwandswirksam erfasst.

Anteile am Nettovermögen von Tochterunternehmen, die nicht der ADLER AG zuzurechnen sind, werden als Anteile nichtbeherrschender Gesellschafter als separate Komponente des Eigenkapitals ausgewiesen. Bei der Berechnung des auf Minderheiten entfallenden Konzernergebnisses werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt. Minderheitsanteile an Personengesellschaften werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet. Hierbei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der Erwerb von Objektgesellschaften führt daher nicht zu einem aktiven oder passiven Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung.

Folgende Gesellschaften wurden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 erstmalig gemäß den Vorschriften des IFRS 3 vollkonsolidiert:

- MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH
- Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH

Bei diesen Gesellschaften handelt es sich um Neugründungen in 2013.

3.2 Assoziierte Unternehmen

Nach der Equity-Methode sind grundsätzlich solche Beteiligungen bewertet, bei denen die ADLER AG – in der Regel aufgrund eines Anteilsbesitzes zwi-

schen 20% und 50% – einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Bei den Beteiligungen, die at equity zu bewerten sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die auf den Konzern entfallenden Veränderungen des Eigenkapitals erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt.

Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und Assoziierten werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an dem beteiligten Unternehmen eliminiert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen assoziierten Unternehmen werden nicht eliminiert.

Eine in 2013 eingegangene 49%ige Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen, der MBG Portfoliogesellschaft GmbH, wurde mit Wirkung zum 31. Dezember 2013 wieder veräußert, da sich die ADLER AG langfristig nur auf solche Beteiligungen konzentrieren will, die durch eine mehrheitliche Beteiligung eigenständig geführt und optimiert werden können. Die MBG Portfoliogesellschaft war mit 94,9% an der Alemory 39. Grundstücks GmbH (vormals: arsago wohnen IX GmbH) beteiligt, die zum Verkaufszeitpunkt über ein Immobilienportfolio von rd. 1.300 Wohnungen verfügte.

Ansonsten ergaben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Kreises der assoziierten Unternehmen.

3.3 Immobilienobjektgesellschaften

Wie unter 3.1. aufgeführt, wird der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet und dabei die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

In 2013 wurden über Objektgesellschaften folgende Immobilienportfolien erworben:

- Das Portfolio „Magnus“ mit der Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH als Zwischenholding und der WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH als Immobilienobjektgesellschaft. Die ADLER AG ist über eine Tochtergesellschaft zu 100% an der Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH beteiligt, die wiederum 94,9% an der WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH hält. Die WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH verfügt über einen Immobilienbestand von 4.291 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 268.826 m².
 - Das Portfolio „Cato“ mit der MBG Zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH als Zwischenholding und der Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs GmbH als Immobilienobjektgesellschaft. Die ADLER AG ist über eine Tochtergesellschaft zu 100% an der MBG Zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH beteiligt, die wiederum 74,9% an der Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs GmbH hält. Die Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs GmbH verfügt über einen Immobilienbestand von 1.201 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 72.226 m².
 - Das Portfolio „SIG RE“ mit der S.I.G RE B.V. als Zwischenholding und der Resident Baltic GmbH, der Resident Sachsen P&K GmbH und der Resident West GmbH als Immobilienobjektgesellschaften. Die ADLER AG ist zum Bilanzstichtag über eine Tochtergesellschaft zu 52,8% an der S.I.G RE B.V. beteiligt, die wiederum jeweils 94,8% an den Immobilienobjektgesellschaften hält. In diesem Portfolio wird ein Immobilienbestand von 1.743 Wohn- und 133 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 122.678 m² gehalten.
 - Das Portfolio „Schwelm“ über die MBG Schwelm GmbH als Immobilienobjektgesellschaft. Dieses Portfolio verfügt über einen Immobilienbestand von 197 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 14.893 m².
- Die für die in diesen Immobilienportfolien befindlichen Immobilien zugrunde gelegten Kaufpreise belaufen sich insgesamt auf TEUR 350.585. Dem stehen übernommene Bankverbindlichkeiten von TEUR 204.288 und übrige Vermögenswerte und Schulden von saldiert TEUR – 50.308 gegenüber.
- Eine im Vorjahr erworbene Immobilienobjektgesellschaft, die RS 23 Berlin – Objektverwaltungs GmbH, an der die ADLER AG zu 94% beteiligt war, wurde im Berichtsjahr wieder veräußert. Der Verkaufspreis hierfür belief sich auf TEUR 2.463.

4 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND ANTEILSBESITZ

Der Konsolidierungskreis umfasst einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 22 (Vorjahr: 20) Unternehmen, die vollkonsolidiert werden.

Insgesamt acht (Vorjahr: drei) Immobilienobjektgesellschaften nebst drei (Vorjahr: null) zugehöriger Zwischenholdinggesellschaften werden gemäß vorstehenden Erläuterungen in den Konzernabschluss einbezogen.

Zwei (Vorjahr: zwei) assoziierte Unternehmen werden at equity bilanziert. Auf die At-Equity-Einbeziehung dreier (Vorjahr: drei) assoziierter Unternehmen wird unter Wesentlichkeitsaspekten verzichtet.

Der Anteilsbesitz der ADLER AG stellt sich zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehal- ten von Nr.
Verbundene Unternehmen, die vollkonsolidiert nach IFRS 3 einbezogen werden				
1	ADLER Real Estate AG (Muttergesellschaft)	Frankfurt		
2	ADLER Real Estate Service GmbH	Hamburg	100,0	1
3	Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH	Hamburg	100,0	1
4	Verwaltungsgesellschaft Erste ADLER RE mbH	Hamburg	100,0	5
5	Erste ADLER Real Estate GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1
6	Dritte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1
7	Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1
8	Adler Real Estate Properties GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	1
9	Adler Projekt Homburg GmbH	Hamburg	100,0	1
10	MÜBAU Real Estate GmbH	Hamburg	100,0	1
11	ADLER Lux SarL	Luxemburg / Großher- zogtum Luxemburg	100,0	1
12	Adler US Real Estate GmbH	Hamburg	100,0	1
13	Adler McKinney LLC	McKinney / USA	100,0	12
14	Münchener Baugesellschaft mbH	Hamburg	100,0	1
15	MBG Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	94,9	14
16	MBG Dallgow GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	14
17	MBG Großbeeren GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	14
18	MBG Trachau GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	14
19	MBG Moosburg GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	14
20	MBG Wohnbau Verwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100,0	14
21	MBG Erste Vermögensverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0	14
22	Magnus zweite Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,0	14

1) Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 b HGB bezüglich der Offenlegungspflichten in Anspruch zu nehmen.

Nr.	Gesellschaft	Sitz	Anteil in %	Gehal- ten von Nr.
Verbundene Unternehmen, die nach 3.3 einbezogen werden				
23	MBG Zweite Vermögensverwaltungs GmbH	Hamburg	100,0	14
24	Cato Immobilienbesitz und -verwaltungs GmbH	Hamburg	74,9	23
25	Magnus Immobilienbesitz und Verwaltungs GmbH	Hamburg	100,0	14
26	WBR Wohnungsbau Rheinhausen GmbH	Hamburg	94,9	25
27	S.I.G. RE B.V.	Amsterdam / Niederlande	52,8	21
28	Resident Baltic GmbH	Berlin	94,8	27
29	Resident Sachsen P&K GmbH	Berlin	94,8	27
30	Resident West GmbH	Berlin	94,8	27
31	MBG Schwelm GmbH	Hamburg	94,9	14
32	MBG Lüdenscheid GmbH	Hamburg	94,9	14
			5,1	15
33	MBG Dorsten GmbH & Co. KG ¹⁾	Hamburg	100,0	14
Assoziierte Unternehmen, die at equity in den Konzernabschluss einbezogen wurden				
34	Airport Center Luxembourg GmbH	Luxemburg / Großherzogtum Luxemburg	10,0	1
35	Worthing Lake Forest Investors LLC	Atlanta / USA	30,0	13
Unternehmen, die aus Wesentlichkeitsgründen nicht at equity in den Konzernabschluss einbezogen wurden				
36	MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	Rotterdam / Niederlande	50,0	1
37	Stovago B.V.	Rotterdam / Niederlande	50,0	1
38	DB Immobilien GmbH	Heidelberg	29,0	1

1) Die Gesellschaft beabsichtigt, die Befreiungsmöglichkeit des § 264 b HGB bezüglich der Offenlegungspflichten in Anspruch zu nehmen.

Die Unternehmen, die aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden, werden als zur Veräußerung gehaltene Vermögens-

werte klassifiziert. Der Buchwert der Anteile beträgt zum 31. Dezember 2013 TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) und entspricht damit dem beizulegenden Zeitwert.

5 EINZELNE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

5.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel 3 bis 5 Jahren linear abgeschrieben und sobald Anhaltspunkte vorliegen sollten, auf mögliche Wertminderungen untersucht. Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden innerhalb der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte ergebniswirksam erfasst.

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um kumulierte planmäßige Abschreibungen und kumulierte Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Verwendung geschätzter Nutzungsdauern von in der Regel drei bis zwanzig Jahren (Geschäftsausstattung) bzw. sechs bis 10 Jahren (Fuhrpark und Außenanlagen) vorgenommen. Die Abschreibungsmethoden und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Buchwerte der Sachanlagen werden auf Wertminderung überprüft, sobald Indikatoren dafür vorliegen, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

5.2 Investment Properties

Investment Properties umfassen alle Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und Wertsteigerungen gehalten werden. In Abgrenzung zu Investment Properties stellen Vorräte Vermögenswerte dar, die zum Verkauf im normalen Geschäftsprozess gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die im Zuge der Herstellung von Produkten bzw. der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht werden. Damit fallen Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder mit der Absicht erstellt bzw. entwickelt werden, diese zu veräußern, nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40. Diese sind unter den Vorräten auszuweisen (IAS 40.9(a)) und fallen damit in den Anwendungsbereich des IAS 2.

Im Zugangszeitpunkt werden Investment Properties mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden werden die Investment Properties mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet.

Der beizulegende Zeitwert der Immobilien entspricht dem Preis, zu dem die Immobilien zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnten. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die vorliegenden Mietverhältnisse sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei das Discounted Cashflow Verfahren sowie das Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zur Anwendung (vgl. Ausführungen zu den Bewertungsverfahren unter 7.2).

Änderungen des beizulegenden Zeitwertes werden in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung in separaten Posten erfasst.

Bei Veräußerung einer als Investment Property gehaltenen Immobilie wird diese zum Abgangszeitpunkt mit ihrem Verkaufspreis bewertet und die Differenz zum bisherigen Buchwert in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten Erträge bzw. Aufwendungen aus Fair Value Anpassungen auf Investment Properties ausgewiesen.

5.3 Wertminderung von Vermögenswerten

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben oder in noch nicht betriebsbereitem Zustand sind, sowie Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich auf Wertminderungsbedarf hin geprüft. Vermögenswerte, die einer planmäßigen Wertminderung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsverlust wird in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich der Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Für den Werthaltigkeitstest (Impairmenttest) werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (Cash Generating Units).

Die wesentlichen im Konzern definierten Cash-Generating-Units betreffen Immobilien bzw. Anteile an Immobilien, wobei die Immobilien als Investment Properties ohnehin zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und damit keiner zusätzlichen Überprüfung auf einen Wertminderungsbedarf unterliegen.

5.4 Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (assets at fair value through profit or loss – aafv)
- Bis Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen (held to maturity – htm)
- Darlehen und Forderungen (loans and receivables – lar)
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale – afs)

Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie held to maturity bestehen im ADLER-Konzern nicht.

Die Einteilung in die Kategorien hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

Eine Umklassifizierung ist grundsätzlich nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich und wurde im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als „zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet wurden (held for trading, hft), und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ qualifiziert wurden (Fair Value Option). Ein finanzieller Vermögenswert wird der aafv-Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder dies vom Management so bestimmt wurde.

Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Finanzielle Vermögenswerte dieser Kategorie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeit-

wert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten bilanziert. Sie werden dann ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat. Nach ihrem erstmaligen Ansatz werden die Vermögenswerte in den Folgeperioden zu ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet, wobei Gewinne und Verluste, einschließlich etwaiger Zins- und Dividendenerträge, erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst werden.

Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne jegliche Absicht, die Forderungen zu handeln. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, den sonstigen Ausleihungen, den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten sowie in den liquiden Mitteln vorhanden.

Darlehen und Forderungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Dabei wird die Effektivzinsmethode nur angewendet, falls die Forderung eine Fälligkeit von mehr als zwölf Monaten aufweist. Eine Wertminderung wird vorgenommen, wenn objektive substantielle Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Grundlage dieser Betrachtung ist im Wesentlichen die Altersstruktur der Vermögenswerte.

Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und

dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst.

Sofern eine Forderung uneinbringlich geworden ist, wird sie gegen das Wertminderungskonto für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte, die im Wesentlichen Beteiligungen beinhalten, sind als zur Veräußerung verfügbar bestimmt und nicht einer anderen Kategorie zugeordnet. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert – sofern verlässlich bestimmbar – bewertet, wobei Gewinne und Verluste direkt im sonstigen Ergebnis erfasst und in einer gesonderten Rücklage im Eigenkapital ausgewiesen werden. Sofern der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, erfolgt der Ansatz zu historischen Anschaffungskosten. Bei Abgang des Vermögenswerts oder falls eine Wertminderung festgestellt wird, wird der zuvor im Eigenkapital erfasste Betrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Wertaufholungen werden vorgenommen, sofern die Gründe für vorherige Wertminderungen entfallen. Sie werden entsprechend der Behandlung der zuvor vorgenommenen Wertminderungen direkt im Eigenkapital erfasst.

5.5 Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Im Konzern werden ausschließlich Zinssicherungsgeschäfte genutzt.

Sämtliche derivative Finanzinstrumente werden erstmalig zum Handelstag erfasst. Die Erstbewertung erfolgt zum Fair Value. Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente werden mit üblichen Markt-

bewertungsmethoden unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag vorliegenden Marktdaten ermittelt.

Bei Derivaten, die in keinem Sicherungszusammenhang stehen, werden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Stehen die Derivate in einem Sicherungszusammenhang, richtet sich die Erfassung der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts nach der Art der Absicherung.

Bei einem Fair Value Hedge werden die Veränderungen aus der Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente und der dazugehörigen Grundgeschäfte erfolgswirksam erfasst. Bei einem Cashflow Hedge werden die unrealisierten Gewinne und Verluste in Höhe des hedge-effektiven Teils zunächst im sonstigen Ergebnis erfasst; die Reklassifizierung in die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt zeitgleich mit der Erfolgswirkung des abgesicherten Grundgeschäfts. Der hedge-ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Zinsergebnis berücksichtigt.

5.6 Vorräte

Immobilien, die ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung in naher Zukunft oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden, werden unter den Vorräten ausgewiesen. Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Kosten der bei der ADLER AG unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilienprojekte umfassen die Kosten für die Projektentwicklung, ggf. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, direkte Personalkosten, andere direkte Kosten sowie dem Projekt zurechenbare Gemeinkosten. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten.

5.7 Zahlungsmittel

Zahlungsmittel umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten.

5.8 Eigenkapital

Fremd- und Eigenkapitalinstrumente werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsvereinbarung als finanzielle Verbindlichkeiten oder Eigenkapital klassifiziert. Ein Eigenkapitalinstrument ist ein Vertrag, der einen Residualanspruch an den Vermögenswerten eines Unternehmens nach Abzug aller dazugehörigen Schulden begründet. Eigenkapitalinstrumente werden zum erhaltenen Ausgabeerlös abzüglich direkt zurechenbarer Ausgabekosten erfasst.

Ausgabekosten sind solche Kosten, die ohne die Ausgabe des Eigenkapitalinstruments nicht angefallen wären. Solche Kosten einer Eigenkapitaltransaktion werden, gemindert um alle damit verbundenen Ertragssteuervorteile, als Abzug vom Eigenkapital bilanziert und erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die Bestandteile eines vom Konzern emittierten zusammengesetzten Instruments (Wandelanleihe) werden entsprechend dem wirtschaftlichen Gehalt der Vereinbarung getrennt als finanzielle Verbindlichkeit und als Eigenkapitalinstrument erfasst. Zum Ausgabezeitpunkt wird der beizulegende Zeitwert der Fremdkapitalkomponente anhand der für vergleichbare nicht wandelbare Instrumente geltenden Marktverzinsung ermittelt. Dieser Betrag wird als finanzielle Verbindlichkeit auf Basis der fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode – bis zur Erfüllung bei Wandlung oder Fälligkeit des Instruments – bilanziert. Die Bestimmung der Eigenkapitalkomponente erfolgt durch Subtraktion des Werts der Fremdkapitalkomponente von dem beizulegenden Zeitwert des gesamten Instruments. Der resultierende Wert wird, abzüglich der Ertragssteuereffekte, als Teil des Eigenkapitals erfasst und unterliegt in der Folge keiner Bewertung.

5.9 Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) für leistungsorientierte Altersversorgungspläne durch externe Versicherungsmathematiker. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand, der Zinsanteil der Rückstellungszuführung im Finanzergebnis ausgewiesen. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden ebenso wie die latenten Steuern in diesem Zusammenhang im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen.

Der bilanzierte Betrag entspricht dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO).

Die ADLER AG zahlt zudem aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Die laufenden Zahlungen aus diesen beitragsorientierten Verpflichtungen werden als soziale Abgaben innerhalb des Personalaufwands ausgewiesen.

5.10 Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebildet, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzern-Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann.

Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

5.11 Verbindlichkeiten

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum

beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. Nach erstmaliger Erfassung werden die Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden dann ausgebucht, wenn diese getilgt, d.h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

5.12 Steuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

Latente Steuern werden grundsätzlich gemäß IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt.

Hinsichtlich des Erwerbs von Immobilienobjektgesellschaften, die als Erwerb einer Gruppe von Vermögensgegenständen und Schulden und nicht im Rahmen von IFRS 3 in den Konzernabschluss einbezogen werden, gelangt die Ausnahmenvorschrift nach IAS 12.15b zur Anwendung. Es werden nur latente Steuern auf die Differenz zwischen den Zeitwerten und den Anschaffungskosten im Konzern abgegrenzt.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Für deutsche Konzerngesellschaften wurde ein Steuersatz von 15,00 % für die Körperschaftsteuer, 5,50 %

für den Solidaritätszuschlag und 16,45 % für die Gewerbesteuer angesetzt. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge wurden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verrechnet werden können.

Latente Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen die tatsächlichen Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragssteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

5.13 Leasingverhältnisse

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen, mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (finance-lease-Verhältnis). Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Im Zusammenhang mit einem Operating-Leasingverhältnis geleistete Zahlungen werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases.

5.14 Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen an den Konzern fließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden können.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bilanziert, wenn die mit dem Eigentum an der Immobilie verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilie). Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung.

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinseszinses über die Restlaufzeit realisiert.

5.15 Währungsumrechnung

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem der Konzern operiert, und ist daher die funktionale Währung.

Fremdwährungsgeschäfte werden mit den zum Transaktionszeitpunkt geltenden Wechselkursen in die funktionale Währung der jeweiligen Konzerngesellschaft umgerechnet. Monetäre Fremdwährungsposten werden in der Folgezeit zum jeweiligen Stichtagskurs umgerechnet. Bei der Erfüllung von Fremdwährungsgeschäften sowie aus der Umrechnung monetärer Fremdwährungsposten zum Stichtagskurs entstehende Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand oder Ertrag erfasst.

Die funktionale Währung der Auslandsgesellschaften ist die jeweilige Landeswährung, da die jeweilige Auslandsgesellschaft ihr Geschäft in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbstständig betreibt. Vermögenswerte und Schulden ausländischer Tochtergesellschaften werden zum Jahresende mit ihren jeweiligen Stichtagskursen,

Aufwendungen und Erträge mit Jahresdurchschnittskursen in EUR umgerechnet. Eigenkapitalbestandteile werden zu historischen Kursen zu den Zeitpunkten ihrer jeweiligen aus Konzernsicht erfolgten Zugänge umgerechnet. Die sich gegenüber der Umrechnung zu Stichtagskursen ergebenden Unterschiedsbeträge werden im Eigenkapital im Posten „Währungsumrechnungsrücklage“ ausgewiesen.

5.16 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zum 31. Dezember 2013 wendet die ADLER AG den IAS 19 (revised 2011) erstmals in Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften rückwirkend an. Die folgenden Änderungen haben keine oder unwesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

- Ersatz der Zinsaufwendungen und der erwarteten Erträge aus Planvermögen durch einen Nettozinsbetrag
- Sofortige erfolgswirksame Erfassung der verfallbaren nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwendungen bei Entstehung

In den Vorjahren hat die ADLER AG die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste sofort erfolgswirksam erfasst. Dies ist nach IAS 19 (revised 2011) nicht mehr möglich. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden nunmehr im sonstigen Gesamtergebnis ausgewiesen. Die Auswirkungen sind aus den folgenden Tabellen ersichtlich.

TEUR	31. Dezember 2012	Anpassung	31. Dezember 2012
Bilanzposten	berichtet		angepasst
Gewinnrücklagen	173	-68	105
Bilanzgewinn	3.724	68	3.792
Gesamtergebnis	2012		2012
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.133	-100	1.033
Steuern vom Einkommen und Ertrag	498	32	530
Konzernergebnis	450	68	518
Sonstiges Gesamtergebnis	-28	-68	-96
Gesamtergebnis	422	0	422

6 WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen auf der Grundlage der Verhältnisse am Bilanzstichtag. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. In diesem Fall werden die Annahmen und die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden bei Bedarf entsprechend prospektiv angepasst.

Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Schätzungen vorgenommen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

- Marktwerte der Renditeliegenschaften basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Grundlage dieser Bewertung stellen die abgezinnten künftigen Einnahmeüberschüsse dar, die nach dem Discounted Cashflow Verfahren oder Ertragswertverfahren ermittelt werden. Für Zwecke der Bewertung müssen durch die Gutachter Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, geschätzt werden, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Zusätzlich werden Transaktionskosten im nach Einschätzung der ADLER AG wahrscheinlichen Umfang berücksichtigt.
- Weitere Schätzungen wurden hinsichtlich des Nettoveräußerungspreises der Immobilien im Vorratsbereich vorgenommen. Die ADLER AG stützt sich daher auch hier auf die Ergebnisse der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen.
- Latente Steuern: Der Vorstand trifft auf Basis der derzeitigen Planung Entscheidungen, inwieweit künftige Verlustvorträge nutzbar sind. Entscheidungsgrundlage sind somit erwartete steuerliche Gewinne der jeweiligen Gesellschaft.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind verschiedene Annahmen in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erforderlichen Informationen berücksichtigt,
- Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat der Vorstand folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:
- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese dem Sachanlagevermögen, dem Vorratsvermögen oder den Investment Properties zuzuordnen sind.
- Beim Zugang von Immobilienobjektgesellschaften ist zu entscheiden, ob hiermit der Erwerb eines Geschäftsbetriebs einhergeht. Dies wurde in der Berichtsperiode beim Erwerb aller Objektgesellschaften verneint.

7 ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

7.1 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

TEUR	Immaterielle Vermögens- werte-	Sachanlagevermögen		
		Außen- anlagen-	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 01.01.2012	34	4	145	149
Zugänge (+)	0	0	18	18
Umgliederung (+)	0	0	0	0
Abgänge (-)	0	0	-19	-19
Stand 31.12.2012	34	4	144	148
Abschreibungen				
Stand 01.01.2012	34	2	112	114
Zugänge (+)	0	1	9	10
Abgänge (-)	0	0	-19	-19
Stand 31.12.2012	34	3	102	105
Buchwerte 01.01.2012	0	2	33	35
Buchwerte 31.12.2012	0	1	42	43
TEUR				
	Immaterielle Vermögens- werte-	Sachanlagevermögen		
		Außen- anlagen-	Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 01.01.2013	34	4	144	148
Zugänge (+)	8	0	9	9
Umgliederung (+)	0	0	2	2
Abgänge (-)	0	0	0	0
Stand 31.12.2013	42	4	155	159
Abschreibungen				
Stand 01.01.2013	34	3	102	105
Zugänge (+)	1	0	14	14
Abgänge (-)	0	0	0	0
Stand 31.12.2013	35	3	116	119
Buchwerte 01.01.2013	0	1	42	43
Buchwerte 31.12.2013	7	1	39	40

7.2 Investment Properties

	TEUR
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Stand 01.01.2012	725
Zugänge durch Erwerb (+)	12.922
Zugänge nach Erwerb (+)	0
Abgänge (-)	0
Stand 31.12.2012	13.647
Wertveränderungen	
Stand 01.01.2012	-165
Fair Value Werterhöhungen (+)	1.072
Fair Value Wertminderungen (-)	-104
Abgänge (-)	0
Stand 31.12.2012	803
Buchwerte 01.01.2012	560
Buchwerte 31.12.2012	14.450
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Stand 01.01.2013	13.647
Zugänge durch Erwerb (+)	350.585
Zugänge nach Erwerb (+)	454
Abgänge (-)	-6.048
Stand 31.12.2013	358.638
Wertveränderungen	
Stand 01.01.2013	803
Fair Value Werterhöhungen (+)	59.613
Fair Value Wertminderungen (-)	-67
Abgänge (-)	-1.122
Stand 31.12.2013	59.227
Buchwerte 01.01.2013	14.450
Buchwerte 31.12.2013	417.865

Die Zugänge im Berichtsjahr resultieren aus dem Erwerb der Immobilienportfolien „Cato“, „Magnus“, „SIG RE“ und „Schwelm“. Die Abgänge ergeben sich aus der Veräußerung des in 2012 erworbenen Wohn- und Geschäftshauses in Berlin, Rankestraße 23.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Bewertungsgewinne in Höhe von TEUR 59.613 (Vorjahr: TEUR 1.072) und Bewertungsverluste in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 104) realisiert. Durch diese Gewinne und Verluste kam es insgesamt zu einem Ergebnis aus der Bewertung von TEUR 59.546 (Vorjahr: TEUR 968).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die Investment Properties enthalten:

Investment Properties	TEUR	
	2013	2012
Mieterlöse	16.788	427
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltung, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern, etc.)	9.316	198
Rohortrag	7.472	229

Investment Properties mit Buchwerten in Höhe von TEUR 417.865 (Vorjahr: TEUR 14.450) sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes einzelner Immobilien bzw. einzelner Immobilienportfolios erfolgt auf Grundlage von abgezinsten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der DCF-Methode oder nach der Ertragswertmethode.

Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben

sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen (brutto) insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes (Discount Rate) auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode wird ein potenzieller abgezinster Veräußerungswert (Terminal Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die abgezinsten Einzahlungsüberschüsse mit dem sogenannten Kapita-

lisierungszinssatz (Exit Rate) als ewige Rente kapitalisiert. Dieser bewegt sich objektspezifisch in einer Bandbreite in 2013 von 4,7% bis 5,3%. Die Summe aus den abgezinnten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinnten potenziellen Veräußerungswert ergibt den Bruttokapitalwert (Gross Value) des Bewertungsobjekts. Von diesem Bruttokapitalwert werden marktspezifische Transaktionskosten eines potenziellen Erwerbers mit einem Prozentsatz von 7,85% bis 8,15% in Abzug gebracht, so dass ein Ansatz mit dem Nettokapitalwert erfolgt.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes von Investment Properties im Rahmen der Bewertung nach dem DCF-Verfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Diskontierungszinssatz	%	5,04	4,7 – 5,3
Instandhaltungskosten	EUR/m ²	6,76	6,46 – 7,10
Verwaltungskosten	pro Mieteinheit/Jahr	240,00	240,00
Kosten für Wohnungsherrichtung	EUR/Leerstand	41,67	30,00 – 55,00
Stabilisierte Leerstandsquote	%	2,70	2,0 – 3,7
Kostensteigerung	%	1,68	1,68
Bewertungsergebnisse			
Istmieten-Multiplikator		14,63	13,90 – 15,00
Marktwert pro m ²	EUR/m ²	919,33	809,00 – 1.609,00

Für andere Objekte erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der ImmoWertV. Dabei wird der Fair Value der Investment Properties anhand der Einnahmen und Ausgaben ermittelt und unter Berücksichtigung eines risikoadjustierten Liegenschaftszinses abgezinst. Getrennt von der Ermittlung des Marktwertes der

Immobilien erfolgt die Bewertung des Bodenwertes.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes von Investment Properties im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

	2013		2012	
	Mittelwert	Spanne	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszins in %	5,0	3,5 – 5,25	5,0	3,5 – 5,5
Restnutzungsdauer in Jahren	40	30 – 50	40	25 – 45
Instandhaltungskosten EUR/m ²	10	7 – 15	12	12
Verwaltungskosten in % vom Rohertrag	5	3 – 8	6,5	5 – 9,8

Die nach dem angewendeten Ertragswertverfahren ermittelten beizulegenden Zeitwerte entsprechen den Nettowerten, so dass kein Abzug für Transaktionskosten notwendig war.

Die Verkehrswerte des Immobilienbestands schwanken aufgrund des stabilen Marktes für Wohnimmobi-

lien vergleichsweise gering. Als wesentlicher vom Markt beeinflusster Werttreiber wurde der gewählte Zinssatz identifiziert. Bei einer Reduzierung des Zinssatzes um 0,5% würde sich der Fair Value der Investment Properties um EUR 38,1 Mio. (9,12%) erhöhen. Erhöht man den Zinssatz um 0,5% verringert sich der Fair Value der Immobilien um EUR 31,6 Mio. (7,57%).

7.3 Ausleihungen an assoziierten Unternehmen

	TEUR
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2012	5.733
Zugänge (+)	493
Abgänge (-)	0
Stand 31.12.2012	6.226
Abschreibungen	
Stand 01.01.2012	3.176
Zugänge (+)	1.471
Abgänge (-)	0
Stand 31.12.2012	4.647
Buchwerte 01.01.2012	2.557
Buchwerte 31.12.2012	1.579
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2013	6.226
Zugänge (+)	477
Abgänge (-)	0
Stand 31.12.2013	6.703
Abschreibungen	
Stand 01.01.2013	4.647
Zugänge (+)	920
Abgänge (-)	0
Stand 31.12.2013	5.567
Buchwerte 01.01.2013	1.579
Buchwerte 31.12.2013	1.136

Die Ausleihungen beinhalten ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.447 (Vorjahr: TEUR 3.145) an die Airport Center Luxembourg GmbH. Von diesem Darlehen wurden kumuliert At-Equity-Verluste von TEUR 2.311 (Vorjahr: TEUR 1.566), davon im Berichtsjahr TEUR 745 (Vorjahr: TEUR 1.313), abgesetzt.

Des Weiteren beinhalten die Ausleihungen vollständig wertberichtigte Forderungen gegen weitere assoziierte Unternehmen.

7.4 Anteile an assoziierten Unternehmen

	TEUR
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2012	4.653
Zugänge (+)	0
Abgänge (-)	0
Währungseinfluss Umrechnung	-73
Stand 31.12.2012	4.580
Anteile an Gewinnen (+) und Verlusten (-)	
Stand 01.01.2012	-895
Gewinne (+)	0
Verluste (-)	0
Währungsumrechnung	-12
Stand 31.12.2012	-907
Buchwerte 01.01.2012	3.758
Buchwerte 31.12.2012	3.673
Anschaffungskosten	
Stand 01.01.2013	4.580
Zugänge (+)	9.029
Abgänge (-)	-9.029
Währungseinfluss Umrechnung	-161
Stand 31.12.2013	4.419
Anteile an Gewinnen (+) und Verlusten (-)	
Stand 01.01.2013	-907
Gewinne (+)	0
Verluste (-)	-54
Währungsumrechnung	2
Stand 31.12.2013	-959
Buchwerte 01.01.2013	3.673
Buchwerte 31.12.2013	3.460

Für die assoziierten Unternehmen sind zum 31. Dezember 2013 die folgenden Finanzinformationen vorhanden:

Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen	Airport Center Luxembourg GmbH		Worthing Lake Forest Investors LLC ²		DB Immobilien GmbH ¹	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
In TEUR						
Vermögenswerte	31.618	32.857	24.761	10.423	k.a.	k.a.
Schulden	75.518	72.324	15.397	653	k.a.	k.a.
Umsatzerlöse	831	937	34	0	k.a.	k.a.
Ergebnis	-4.432	-4.827	-179	-13	k.a.	k.a.

Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen	MRT BV ²		Stovago ²	
	2013	2012	2013	2012
In TEUR				
Vermögenswerte	0	0	0	0
Schulden	5.605	5.106	-3.438	-2.942
Umsatzerlöse	0	0	0	0
Ergebnis	-2	-5	-5	-4

1) Für die DB Immobilien GmbH liegen für 2012 und 2013 keine Daten vor.

2) aufgestellt nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Der Anteil der ADLER AG an den Geschäftsanteilen der Airport Center Luxembourg GmbH beträgt 10%. Da die ADLER AG jedoch einen Geschäftsführer stellt, wird ein maßgeblicher Einfluss auf die Gesellschaft ausgeübt, so dass die Geschäftsanteile nach der At-Equity-Methode bilanziert werden.

Für die im Rahmen der At-Equity-Bewertung einbezogenen assoziierten Unternehmen wurden die anteiligen Verluste in 2013 vollständig erfasst. Kumulierte nicht erfasste Verluste bestehen nicht.

7.5 Latente Steuern

Die aktiven (+) und passiven (-) latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2013	2012
Steuerliche Verlustvorträge (inkl. Zinsvortrag)	6.274	833
Bewertung Investment Properties (aktive Steuerlatenzen)	52	50
Bewertung Zinsswap (aktive Steuerlatenzen)	437	0
Bewertung Pensionsrückstellungen (aktive Steuerlatenzen)	33	0
Bewertung Investment Properties (passive Steuerlatenzen)	-19.719	-366
Bewertung Anleihen (passive Steuerlatenzen)	-554	0
Bewertung Wandelanleihen (passive Steuerlatenzen)	-293	0
Abgrenzung Finanzierungskosten (passive Steuerlatenzen)	-1.248	0
Summe aktive latente Steuern	6.796	883
Summe passive latente Steuern	-21.814	-366
Saldierung	-6.244	0
	6.244	0
Ausgewiesene aktive latente Steuern	552	883
Ausgewiesene passive latente Steuern	-15.570	-366

Aktive latente Steuerforderungen für steuerliche Verlustvorträge werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist (mindestens Bilanzansatz in Höhe der passiven latenten Steuern). Die Verlustvorträge bestehen ausschließlich in Deutschland und sind daher grundsätzlich nicht verfallbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Fälligkeitsstrukturen der nicht aktivierten Verlustvorträge verzichtet.

Die aktiven und passiven latenten Steuern haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rd. EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: rd. EUR 1,6 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rd. EUR 8,1 Mio. (Vorjahr: rd. EUR 3,1 Mio.) werden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

7.6 Vorräte

In TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten		
Stand 01. Januar	27.098	30.909
Zugänge (+)	624	235
Abgänge (-)	-1.335	-4.046
Stand 31. Dezember	26.387	27.098
Wertminderungen		
Stand 01. Januar	7.539	8.859
Zugänge (+)	0	0
Zuschreibung (-)	0	-647
Abgänge (-)	0	-673
Stand 31. Dezember	7.539	7.539
Buchwerte 1. Januar	19.559	22.050
Buchwerte 31. Dezember	18.848	19.559

Im Einzelnen handelt es sich bei den Vorräten um folgende Immobilienprojekte:

Berlin	Späthstraße
Dallgow-Döberitz	Triftstraße u. a.
Dresden	Altrachau
Frankfurt a. M.	Herriotstraße
Großbeeren	Trebbiner Straße u. a.
Moosburg	Bürgermühlstraße
Offenbach	Strahlenberger Straße

Der Buchwert der zum niedrigeren Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte beträgt TEUR 12.794 (Vorjahr: TEUR 12.743).

Zur Ermittlung der Marktwerte wurden jeweils die GFZ, der angemessene Liegenschaftszins, die entsprechenden Bodenrichtwerte, Baumängel und Instandhaltungskosten sowie, soweit vorhanden, Mietverträge berücksichtigt.

Der Buchwert der als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändeten Vorräte beträgt TEUR 6.794 (Vorjahr: TEUR 6.743).

7.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ertragsteueransprüche und übrige kurzfristige Vermögenswerte

Die kurzfristigen **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2013	2012
Forderungen aus Vermietung	1.346	271
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.316	1.251
Übrige	729	684
Gesamt	3.391	2.206

Da Mietzahlungen immer vorschüssig zu leisten sind, sind die Forderungen aus Vermietung im Wesentlichen überfällig. Aus diesem Grund wurde pauschal eine Einzelwertberichtigung pro Forderung von 25 % erfasst.

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen beinhalten eine Forderung über TEUR 1.260, die überfällig aber nicht wertgemindert ist. Ein Rücktritt von dem Vertrag wird als möglich betrachtet, sodass der ADLER AG kein Schaden entsteht.

Bei Hinweisen auf Uneinbringlichkeit wird eine Ausbuchung der Forderungen vorgenommen.

Die **Ertragsteueransprüche** betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Ertragssteuerüberzahlungen.

Die **übrigen kurzfristigen Vermögenswerte** setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2013	2012
Kurzfristige Darlehen an Dritte	4.543	110
Kaufpreisforderung	3.000	0
Zweckgebundene Finanzmittel	1.166	0
Forderungen gegen Versicherungen	298	0
Marktwert Cap	143	0
Erhaltene Kautionen	63	35
Aktive Rechnungsabgrenzung	48	50
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	437	79
Gesamt	9.696	274

Bei der Kaufpreisforderung handelt es sich um eine Forderung, die im Zuge des Verkaufs einer Beteiligung entstanden ist. Die Forderung wird kurzfristig ausgeglichen.

7.8 Zahlungsmittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten.

Aufgrund ihrer Zweckgebundenheit werden im Berichtsjahr Bankguthaben in Höhe von TEUR 1.166 (Vorjahr: TEUR 0) unter den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

7.9 Grundkapital

Das voll eingezahlte Grundkapital der ADLER AG beträgt zum 31. Dezember 2013 EUR 16.547.824 (Vorjahr: EUR 15.000.000,00) und ist eingeteilt in

16.547.824 (Vorjahr: 15.000.000) stimmrechtsgleiche nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

Durch Beschluss des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 6. September 2013 wurde unter teilweiser Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals das Grundkapital durch Ausgabe von 1.500.000 neuen Stückaktien auf 16.500.000 Stückaktien erhöht. Darüber hinaus erhöhte sich das Grundkapital durch die Ausübung von Wandlungsrechten an den Wandelanleihen um 47.824 Stückaktien.

Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien ergibt sich wie folgt:

In TEUR	2013	2012
1. Januar	14.189.901	14.927.597
Ausgabe neuer Aktien	1.500.000	0
Wandlung von Wandelanleihen	47.824	0
Erwerb eigener Aktien	0	-1.061.696
Herausgabe eigener Aktien	810.099	324.000
Gesamt	16.547.824	14.189.901

Eigene Aktien

Mit dem Hauptversammlungsbeschluss vom 27. August 2010 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 26. August 2015 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft zu den nach § 71 Absatz 1 Nr. 8 AktG zugelassenen Zwecken zu erwerben.

In Folge dieser Ermächtigung hatte die ADLER AG in 2011 und 2012 eigene Aktien erworben und zum 31. Dezember 2012 810.099 Stück im rechnerischen Wert von EUR 810.099,00 offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt. In 2013 wurden diese eigenen Aktien wieder ausgegeben.

Genehmigtes Kapital 2011/I

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. September 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 27. September 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrfach, insgesamt jedoch höchstens um EUR 7.500.000 zu erhöhen. Von dieser Ermächtigung wurde in 2013 in Höhe von EUR 1.500.000 Gebrauch gemacht, so dass das verbleibende genehmigte Kapital 2011/I sich danach noch auf EUR 6.000.000 belief.

Da der ADLER AG die Möglichkeit eröffnet werden soll, Options- und Wandelanleihen auch aus dem genehmigten Kapital zu bedienen, wurde das genehmigte Kapital 2011/I durch Beschluss der Hauptver-

sammlung vom 15. Oktober 2013 aufgehoben und neues genehmigtes Kapital (2013/II) geschaffen.

Genehmigtes Kapital 2013/II

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 14. Oktober 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 8.250.000 gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe von bis zu 8.250.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann.

Bedingtes Kapital 2006/I

Das Grundkapital war durch Beschluss der Hauptversammlung vom 21. April 2006 um EUR 1.000.000,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien bedingt erhöht. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2013 wurde dieses bedingte Kapital auf EUR 200.000 herabgesetzt. Die bedingte Kapitalerhöhung diente ausschließlich der Erfüllung von Optionen, die bis zum 13. Juli 2013 ausübbar waren. In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2013 wurde daher dieses bedingte Kapital aufgehoben.

Bedingtes Kapital 2012/II

Der Vorstand war durch Hauptversammlungsbeschluss vom 28. Juni 2012 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. Juni 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- und/oder Wandelanleihen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern von Options- bzw. Wandelanleihen Options- bzw. Wandelschuldrechte auf bis zu 6.500.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Hauptversammlung hat am 28. Juni 2012 hierzu eine bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu

EUR 6.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien beschlossen; die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Erfüllung von Options- bzw. Wandelanleihen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 bis zum 27. Juni 2017 gewährt wurden.

Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 15. Oktober 2013 wurde die Ermächtigung des Vorstands dahingehend geändert, dass den Inhabern von Options- bzw. Wandelanleihen Options- oder Wandlungsrechte auf bis zu insgesamt 8.250.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen gewährt werden.

Entsprechend wurde das bedingte Kapital in der Hauptversammlung am 15. Oktober 2013 geändert und auf bis zu EUR 8.250.000 bedingt erhöht.

Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats in 2013 Gebrauch gemacht und zwei Wandelanleihen von EUR 10.000.000 (Stück 5.000.000) bzw. EUR 11.250.000 (Stück 3.000.000) begeben. Den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Wandelanleihen wurden Rechte auf neue Aktien der ADLER AG von bis zu 8.000.000 Stück nach Maßgabe der festgelegten Bedingungen gewährt. Aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten erhöhte sich das Grundkapital bis zum 31. Dezember 2013 um 47.824 Stückaktien. Das bedingte Kapital 2012/II hat sich dadurch zum 31. Dezember 2013 auf EUR 8.202.176 verringert.

Bedingtes Kapital 2013/III

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2013 war das Grundkapital um EUR 800.000 bedingt erhöht. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2013 wurde der Beschluss vom 12. Juni 2013 wieder aufgehoben.

7.10 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage stammt im Wesentlichen aus dem Aufgeld aus Kapitalerhöhungen des laufenden

Jahres und aus Vorjahren saldiert mit den Kosten der Kapitalerhöhung. Des Weiteren enthält die Kapitalrücklage die Differenz zwischen dem rechnerischen Nennwert der eigenen Aktien und dem Erwerbs- bzw. Ausgabepreis dieser Aktie sowie die Eigenkapitalkomponente der begebenen Wandelanleihen nach Abzug der darauf entfallenden Transaktionskosten und Ertragssteuereffekte.

Zur Entwicklung der Kapitalrücklage wird auf die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Kosten der Eigenkapitalbeschaffung von TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 0) nach Abzug damit verbundener Ertragssteuervorteile von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 0) erfolgsneutral innerhalb der Kapitalrücklage erfasst.

7.11 Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklagen beinhalten die Anpassungen in der Eröffnungsbilanz im Rahmen der im Geschäftsjahr 2005 erfolgten Umstellung von HGB auf IFRS (First Time Adoption) sowie die Effekte aus der Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Sinne des IAS 8.

Darüber hinaus werden in der Gewinnrücklage die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen erfasst.

7.12 Währungsumrechnungsrücklage

Die Differenz im Wechselkurs aus der Erstkonsolidierung sowie den Folgekonsolidierungen der Adler McKinney LLC zum Stichtagskurs der Konzernbilanz

in Höhe von TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 11) wurde ergebnisneutral in die Währungsumrechnungsrücklage eingestellt. Die Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage ist allein auf die Folgekonsolidierung der Adler McKinney LLC zurückzuführen.

7.13 Anteile Minderheiten

Der Posten betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis einbezogener Tochterunternehmen und der Immobilienobjektgesellschaften. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter.

7.14 Pensionsrückstellungen

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2013 anzusetzenden Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren. Dabei werden sowohl die am Bilanzstichtag bekannten Renten und Rentenanwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Renten und Gehälter berücksichtigt. Die Zusagen betreffen ausschließlich Altzusagen für ausgeschiedene Mitarbeiter und sind ausschließlich rückstellungsfinanziert. Die Anwartschaftsbarwerte betragen zum Stichtag TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 57).

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

In Prozent	31.12.13	31.12.12
Abzinsungssatz	3,5	3,8
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0	0
Zukünftige Rentensteigerungen	1,5	1,5
Rechnungsgrundlagen	Richttafel 2005G nach Dr. Klaus Heubeck	Richttafel 2005G nach Dr. Klaus Heubeck

Da die Pensionsrückstellungen nur Altzusagen für ausgeschiedene Mitarbeiter (unverfallbare Anwartschaften und laufende Leistungen) beinhalten, beträgt der Fluktuationssatz 0% (Vorjahr: 0%).

Die Pensionsrückstellung entwickelte sich wie folgt:

In TEUR	2013	2012
Pensionsrückstellung am 01.01.	826	818
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	-81	100
Zinsaufwand	30	42
Rentenzahlung	-36	-134
Auflösung	-15	0
Pensionsrückstellung am 31.12.	724	826

In 2013 wurden versicherungsmathematische Gewinne in Höhe von TEUR 81 (ohne Berücksichtigung latenter Steuern) im sonstigen Gesamtergebnis erfasst.

Von den Pensionsrückstellungen ist ein Betrag von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 36) innerhalb eines Jahres fällig. Der Ausweis dieses Betrages erfolgte einheitlich mit den anderen Pensionsverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten.

Da die Zusagen ausschließlich ausgeschiedene Mitarbeiter betreffen und keine neuen Zusagen eingegangen werden, wird auch in den folgenden Jahren mit einer jährlichen Auszahlung von TEUR 40 ge-

rechnet. In 2015 wird sich der auszahlende Betrag voraussichtlich um TEUR 3 erhöhen.

Die Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung sind gemäß IAS 19.38 als beitragsorientierte Versorgungspläne zu klassifizieren. Im Geschäftsjahr 2013 wurden TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 41) an Arbeitgeberbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt.

7.15 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 wie folgt entwickelt:

In TEUR	Stand 01.01.13	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.13	Langfristigkeit
Rückstellung für Gewährleistungen	306	32	17	13	270	65
Gesamt	306	32	17	13	270	65

In TEUR	Stand 01.01.12	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.12	Langfristigkeit
Rückstellung für Gewährleistungen	340	50	4	20	306	70
Verpflichtung für Altlastensanierung	1.309	0	1.309	0	0	0
Übrige	5	0	5	0	0	0
Gesamt	1.654	50	1.318	20	306	70

Die **Rückstellung für Gewährleistungen** besteht für gesetzliche und vertragliche Garantieverpflichtungen aus der Veräußerung von Immobilienvermögen. Die Rückstellung wurde pauschal im Wege der

Schätzung für etwaige, nicht weiterbelastbare Mängelbeseitigungskosten gebildet. Eine Inanspruchnahme droht, soweit Subunternehmer nicht in Regress genommen werden können.

7.16 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

In TEUR	2013	2012
Wandelschuldverschreibung 2013/2017	8.849	0
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	9.549	0
Gesamt	18.398	0
– davon langfristig	18.382	0
– davon kurzfristig	16	0

Aus der Begebung dieser Wandelanleihen entstand ein Zinsvorteil gegenüber einer alternativen Finanzierung nach Abzug von anteiligen Transaktionskosten und latenten Steuern von TEUR 1.896. Dieser Zinsvorteil (die Eigenkapitalkomponente) wurde in die Kapitalrücklage eingestellt. Unter den langfristigen Verbindlichkeiten wird – soweit zum Bilanzstichtag noch keine Wandlung vorgenommen wurde – die Fremdkapitalkomponente der Wandelanleihen nach Abzug anteiliger Transaktionskosten und latenten Steuern ausgewiesen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die Zinsansprüche der Gläubiger zum Bilanzstichtag.

Die ADLER AG hat im Juni 2013 die Wandelanleihen 2013/2017 in einer Stückzahl von 5.000.000 zum Nennbetrag von EUR 2,00 pro Stück, mithin TEUR 10.000, zu einem Zinssatz von 6% und einer Fälligkeit am 30. Juni 2017 begeben. ADLER AG gewährt jedem Anleihegläubiger das Recht, während des Ausübungszeitraums jede Anleihe in auf den Inhaber

lautende Stückaktien der ADLER AG mit einem zum Emissionstag auf eine Aktie entfallenden Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zu wandeln. Der Wandlungspreis beträgt vorbehaltlich möglicher Anpassungen EUR 2,00.

Im Dezember 2013 hat die ADLER AG die Wandelanleihe 2013/2018 in einer Stückzahl von 3.000.000 zum Nennbetrag von EUR 3,75 pro Stück, mithin TEUR 11.250, zu einem Zinssatz von 6% und einer Fälligkeit am 27. Dezember 2018 begeben. Die ADLER AG gewährt jedem Anleihegläubiger das Recht, während des Ausübungszeitraums jede Anleihe in auf den Inhaber lautende Stückaktien der ADLER AG mit einem zum Emissionstag auf eine Aktie entfallenden Betrag des Grundkapitals von EUR 1,00 zu wandeln. Der Wandlungspreis beträgt vorbehaltlich möglicher Anpassungen EUR 3,75.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt 47.824 Wandelanleihen aus der Wandelanleihe 2013/2017 gewandelt.

7.17 Verbindlichkeiten aus Anleihen

Die ADLER AG hat im März 2013 eine Inhaberschuldverschreibung in Höhe von TEUR 35.000 zu einem Zinssatz von 8,75% begeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit von 5 Jahren und ist am 3. April 2018 zur Rückzahlung fällig.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten wird der Nominalbetrag der Anleihe abzüglich Transaktionskosten und latenten Steuern ausgewiesen, die nach der Effektivzinsmethode ratierlich aufwandswirksam aufgelöst werden.

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten werden die Zinsansprüche der Gläubiger aus dieser Anleihe zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

7.18 Finanzschulden

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Finanzierung von Investment Properties und unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilien. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten kurzfristige Zinsverbindlichkeiten sowie die innerhalb eines Jahres fälligen Tilgungsraten. Die Verbindlichkeiten zur Finanzierung der Investment Pro-

perties haben überwiegend eine mittel- bis langfristige Laufzeit und sind überwiegend festverzinslich. Variabel verzinsliche Darlehen sind weitestgehend über Finanzderivate abgesichert.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten steht im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilienportfolien in 2013.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit Grundpfandrechten in Höhe von TEUR 310.542 (Vorjahr: TEUR 20.277) besichert. Als weitere Sicherheiten dienen die Abtretung von Mieteinnahmen und Bankguthaben sowie Rangrücktrittserklärungen.

Im Rahmen der Kreditaufnahme bzw. aus übernommenen Kreditverträgen bei Unternehmenskäufen hat sich die Gesellschaft teilweise gegenüber den finanzierenden Banken zur Sicherstellung bestimmter Finanzkennzahlen (Financial Covenants) verpflichtet. Eine Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen kann zur Kündigung oder zur verpflichtenden Hinterlegung weiterer Sicherheiten führen. Zum 31. Dezember 2013 wurden mit einer Ausnahme alle Financial Covenants erfüllt.

Die Finanzschulden sind wie folgt mit Vermögenswerten besichert:

In TEUR	2013	2012
Investment Properties	417.865	14.450
Immobilien im Vorratsvermögen	6.794	6.743
Guthaben bei Kreditinstituten	2.301	165
Verfügungsbeschränkte Guthaben	1.166	0
Mietforderungen	1.351	238

7.19 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

In TEUR	2013		2012	
	Nominalvolumen	Marktwert	Nominalvolumen	Marktwert
Zinssicherungskontrakte	45.518	-1.356	0	0

Unter den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten werden ausschließlich die negativen Marktwerte von derivativen Finanzinstrumenten (Zinssicherungskontrakte) ausgewiesen.

Die Zinssicherungskontrakte sind im Zuge des Erwerbs von Immobilienobjektgesellschaften erworben worden und werden erstmalig zum 31. Dezember 2013 in der Bilanz erfasst.

Die gegenläufigen Wertentwicklungen aus Grundgeschäften werden bei der Marktwertermittlung der

derivativen Finanzinstrumente nicht mit einbezogen. Sie repräsentieren somit nicht die Beträge, die die Gesellschaft unter aktuellen Marktbedingungen aus Grund- und Sicherungsgeschäften erzielen würde, wenn beide unmittelbar realisiert werden würden.

Es existieren keine wesentlichen Bonitätsrisiken, da die Sicherungsgeschäfte mit den finanzierenden Banken abgeschlossen wurden.

Die Restlaufzeiten der derivativen Finanzinstrumente verteilen sich wie folgt:

In TEUR	2013	2012
0 bis 1 Jahr	1.000	0
1 bis 2 Jahre	1.000	0
2 bis 3 Jahre	1.000	0
3 bis 4 Jahre	1.000	0
4 bis 5 Jahre	1.000	0
über 5 Jahre	40.518	0
Summe	45.518	0

Für weitere Angaben zu den derivativen Finanzinstrumenten verweisen wir auf 9.2.

7.20 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Ertragssteuerschulden und übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die gesamten **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** in Höhe von TEUR 5.953 (Vorjahr: TEUR 724) sind kurzfristig und bestehen gegenüber Dritten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.742 (Vorjahr: TEUR 105).

Unter den **Ertragssteuerschulden** werden die Verpflichtungen gegenüber den Finanzämtern aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer ausgewiesen.

Die **übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2013	2012
Kurzfristige Darlehen	11.511	0
Verkäuferdarlehen	5.000	0
Ausstehende Eingangsrechnungen	1.783	190
Darlehen von Dritten	579	0
Personalverpflichtungen	98	72
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	156	54
Erhaltene Kautionen	128	49
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.177	106
Gesamt	20.432	471

Die kurzfristigen Darlehen betreffen im Wesentlichen die Darlehen eines Minderheitsgesellschafters zur Finanzierung dreier Immobilienobjektgesellschaften.

Die Verkäuferdarlehen wurden im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Immobilienportfolios gewährt.

8. ERLÄUTERUNGEN ZUR GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

8.1 Umsatzerlöse

In TEUR	2013	2012
Mieterlöse inklusive Nebenkosten aus Investment Properties	16.788	427
Erlöse aus Veräußerung von Immobilien im Vorratsvermögen	1.970	4.769
Mieterlöse sowie Nebenkosten aus Immobilien im Vorratsvermögen	464	483
Übriges	14	40
Gesamt	19.235	5.719

8.2 Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen stehen bestandsmindernd im Wesentlichen in Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnungsbaugrundstücken. Bestandserhöhend wirken sich die Aktivierung von Projektentwicklungskosten auf die übrigen Grundstücke aus.

8.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2013	2012
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und von Verbindlichkeiten mit Rückstellungscharakter	52	1.351
Periodenfremde Erträge	30	0
Sachbezüge	23	0
Versicherungsentschädigung	14	0
Wertaufholung bei Immobilien im Vorratsvermögen	0	647
Übriges	36	198
Gesamt	155	2.196

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen über TEUR 1.351 in 2012 betrafen die Auflösung einer Rückstellung in Höhe von TEUR 1.309, die im Zusammenhang mit dem Verkauf von zwei Grundstücken stand.

8.4 Erträge und Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties

Diese Positionen beinhalten die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Investment Properties zum beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag. Wir verweisen auf die Erläuterungen unter 7.2.

8.5 Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2013	2012
Bewirtschaftung von Investment Properties	9.316	198
Bewirtschaftung sonstige Immobilien	230	262
Projektkosten für die Entwicklung, Sonstiges	688	892
Gesamt	10.234	1.352

8.6 Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet folgende Positionen:

In TEUR	2013	2012
Löhne, Gehälter und Tantiemen	1.013	685
Soziale Abgaben	141	94
Aufwendungen für Altersversorgung	3	134
Übriges	32	31
Gesamt	1.189	944

8.7 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen betreffen planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 10).

8.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2013	2012
Rechts- und Beratungskosten	590	370
Verwaltungskosten	439	241
Periodenfremde Aufwendungen	161	0
Abschluss- und Prüfungskosten	154	62
Öffentlichkeitsarbeit	141	66
Raumkosten	114	88
Währungskursverluste	113	46
Büro- und EDV-Bedarf	87	71
Wertberichtigungen und Forderungsverluste	127	12
Übriges	477	77
Gesamt	2.403	1.033

Die Verwaltungskosten setzen sich im Wesentlichen aus Aufwendungen für Asset-Management-Leistungen für die erworbenen Immobilienobjektgesellschaften zusammen.

Rechnungslegungsvorschriften nach IFRS übergeleiteten Ergebnis, wobei die dort bilanzierte Immobilie als zum Fair Value angesetztes Investment Property behandelt wurde.

8.9 Ergebnis aus at-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen

Es handelt sich um die anteiligen Gewinne / Verluste aus einbezogenen assoziierten Unternehmen. Wir verweisen hier auf unsere Ausführungen in 7.4. Es handelt sich um das anteilige Ergebnis der Worthing Lake Forest Investors LLC, der Airport Center Luxembourg GmbH und insbesondere um das Ergebnis aus der Bewertung einer in 2013 erworbenen und wieder veräußerten Minderheitsbeteiligung an einer Immobilienobjektgesellschaft. Der Ertrag aus der Veräußerung dieser Beteiligung wird im At-Equity-Ergebnis dargestellt.

Das At-Equity-Ergebnis für die Worthing Lake Forest Investors LLC wurde nach US-GAAP ermittelt, das At-Equity-Ergebnis für die Airport Center Luxembourg GmbH beruht auf einem von den nationalen

8.10 Finanzergebnis

In TEUR	2013	2012
Zinserträge:		
Verzinsung Ausleihungen assoziierte Unternehmen	551	421
Verzinsung Darlehen an Dritte	129	0
Zinssicherungsgeschäfte	0	114
Übriges	134	48
	814	583
Finanzierungsaufwand:		
Verzinsung der Bankdarlehen	5.319	0
Verzinsung der Anleihen	2.415	0
Verzinsung der Wandelanleihen	439	311
Verzinsung Darlehen von Dritten	298	0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	175	158
Aufzinsung Rückstellungen	32	43
Zinsaufwendungen zu Steuern	0	63
Übriges	14	40
	8.692	615

8.11 Ertragsteuern

In TEUR	2013	2012
Laufender Ertragsteueraufwand	127	325
Periodenfremder Ertragsteueraufwand/(-ertrag)	-51	266
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	76	591
Ausbuchung latente Steueransprüche Vorjahre	0	187
Latenter Steueraufwand/(-ertrag) Verlustvorträge	-5.508	-611
Latenter Steueraufwand/(-ertrag) temporäre Differenzen	21.573	331
Latente Steuern	16.065	-93
Gesamt	16.141	498

Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des Konzerns weicht vom theoretischen Steuersatz, der sich bei

Anwendung des Konzernsteuersatzes von 32,275% (Vorjahr: 32,275%) ergibt, wie folgt ab:

In TEUR	2013	2012
Ergebnis vor Ertragsteuern	63.017	948
Erwartetes Steuerergebnis (32,275%)	20.339	306
Überleitung durch Steuereffekte:		
Ertragsteuern Vorjahre	-45	266
Ausbuchung aktive latente Steuern Vorjahre	30	187
Nutzung nicht als latente Steuern aktivierte Verlustvorträge	-3	-735
Steuerfreie Veräußerungserlöse	-2.257	0
Nicht abziehbare Aufwendungen	566	470
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verluste	2.414	0
Latente Steuern auf erworbene Verlustvorträge	-5.178	0
Übriges	275	4
Gesamt	16.141	498

8.12 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 so genannten „potenziellen Aktien“ (z.B. aus Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

	2013	2012
Konzernergebnis (in TEUR):	46.876	518
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	38.763	491
Zinsaufwendungen incl. lat. Steuern aus Wandelanleihen	297	0
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	39.060	491
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück):		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	15.066	14.342
Auswirkung der Wandlung von Wandelanleihen	2.476	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	17.542	14.342
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2,57	0,03
Verwässertes Ergebnis je Aktie	2,23	0,03

9. ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

9.1 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

(A) Klassenbildung

Im ADLER-Konzern erfolgt die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die nachstehenden Tabellen zeigen die Überleitung der Buchwerte je IFRS 7 Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien des IAS 39 zu den einzelnen Stichtagen.

31.12.2013

In TEUR	Kategorie nach IAS 39	Buchwert gesamt
Aktiva		
Sonstige Ausleihungen	Lar	1.136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Lar	3.391
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	Lar, Aafv	9.696
Flüssige Mittel	Lar	5.874
Passiva		
Finanzschulden ggü. Kreditinstituten und (Wandel-) Anleihen	FLAC	329.226
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.953
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	21.788
davon aggregiert nach IAS-39-Kategorien		
Ausleihungen und Forderungen	Lar	
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Lafv	
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	

Buchwert Finanzinstrumente	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value – erfolgswirksam	Fair-Value- als Vergleichs- information
1.136	1.136	0	0	1.019
3.391	3.391	0	0	3.391
9.586	9.443	0	143	9.586
5.874	5.874	0	0	5.874
329.226	329.226	0	0	329.226
5.953	5.953	0	0	5.953
21.573	20.217	1.356	0	21.573
19.987	19.844	0	143	19.870
0	0	0	0	0
356.752	355.396	1.356	0	356.752

31.12.2012

In TEUR	Kategorie nach IAS 39	Buchwert gesamt
Aktiva		
Sonstige Ausleihungen	Lar	1.579
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Lar	2.206
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	Lar, Aafv	274
Flüssige Mittel	Lar	1.084
Passiva		
Finanzschulden	FLAC	14.270
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	724
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	FLAC, Lafv	471
davon aggregiert nach IAS 39-Kategorien		
Ausleihungen und Forderungen Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Lar	
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	Lafv	
	FLAC	

Abkürzungen	IFRS-7-Klassen
Lar	Loans and receivables
Aafv	Financial assets at fair value through profit or loss
FLAC	Financial Liabilities measured at amortised costs
Lafv	Financial liabilities at fair value through profit or loss

Buchwert Finanzinstrumente	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value – erfolgswirksam	Fair-Value- als Vergleichs- information
1.579	1.579	0	0	1.456
2.206	2.206	0	0	2.206
191	191	0	0	191
1.084	1.084	0	0	1.084
14.270	14.270	0	0	14.270
707	707	0	0	707
379	379	0	0	379
5.060	5.060	0	0	4.937
0	0	0	0	0
15.356	15.356	0	0	15.356

(B) Fair-Value-Angaben

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente können nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in Bewertungsstufen eingeordnet werden. Die Einordnung eines Finanzinstruments erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

- Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

**Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden
zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte**

31.12.2013 TEUR	Buchwert Gesamt	davon Level 1	davon Level 2	davon Level 3
Aktiva				
Investment Properties	417.865			417.865
Anteile an assoziierten Unternehmen: Klassifiziert als AfS	0		0	
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	143		143	
Passiva				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten: Cashflow Hedges	1.356		1.356	

**Übersicht verwendeter Berechnungsmethoden
zur Ermittlung beizulegender Zeitwerte**

31.12.2012 TEUR	Buchwert Gesamt	davon Level 1	davon Level 2	davon Level 3
Aktiva				
Investment Properties	14.450			14.450
Anteile an assoziierten Unternehmen: Klassifiziert als AfS	0		0	

Die in den anderen finanziellen Vermögenswerten enthaltenen Beteiligungen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt, da die beizulegenden Zeitwerte für diese Vermögenswerte nicht verlässlich bestimmbar sind. Es handelt sich um nicht-börsennotierte Anteile und es besteht kein aktiver Markt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um nicht konsolidierte Tochterunternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten. Derzeit bestehen keine konkreten Absichten zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden

den Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten. Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, der Verbindlichkeiten aus Anleihen und Wandelanleihen sowie der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktinzinses.

(C) Nettoergebnis Finanzinstrumente

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten, gegliedert nach den einzelnen Bewertungskategorien des IAS 39, ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

In TEUR	Kategorie nach IAS 39	Nettoergebnis 2013			Nettoergebnis 2012		
		Zinsen	Gewinne/ Verluste	Summe	Zinsen	Gewinne/ Verluste	Summe
Ausleihungen und Forderungen Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	Lar	814	-302	512	468	-206	262
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (ol)	Aafv	0	-8	-8	0	0	0
	Lafv	0	0	0	0	114	114
	FLAC	-8.477	0	-8.477	-311	0	-311
Summe		-7.663	-310	-7.973	157	-92	65

Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Finanzinstrumenten stellen einen Teil des Nettoergebnisses dar. Die Gewinne und Verluste resultieren aus Wertberichtigungen und Wertaufholungen.

9.2 Finanzrisikomanagement und Angaben nach IFRS 7

Wesentliche Risiken, die durch das Finanzrisikomanagement des Konzerns überwacht und gesteuert werden, beinhalten das Zinsänderungsrisiko, das Ausfallrisiko, das Liquiditätsrisiko und das Finanzierungsrisiko.

(A) Zinsänderungsrisiko

Der ADLER-Konzern unterliegt Zinsänderungsrisiken nahezu ausschließlich im Euro-Raum.

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten. Zinsänderungen können damit in begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen führen. Die ADLER AG finanziert sich jedoch ganz überwiegend aus festverzinslichen Finanzschulden bzw. aus Verbindlichkeiten, die einen längerfristigen Zinsbindungszeitraum haben. Der Konzern verfolgt also grundsätzlich eine sicherheitsorientierte Finanzierungspolitik.

Die Auswirkungen des geänderten Zinsniveaus auf das Finanzergebnis werden in folgender Übersicht dargestellt:

Sensitivitätsanalyse Zinsrisiko	31.12.2013		31.12.2012	
Veränderbare Variable: Zinsniveau	+100	-100	+ 100	-100
	Basispunkte	Basispunkte	Basispunkte	Basispunkte
Zinsergebnis in TEUR	+50	-50	+94	-94

Wäre das Zinsniveau bei den variabel verzinslichen Finanzschulden zum Bilanzstichtag um 100 Basispunkte höher/niedriger, so wäre das Finanzergebnis um TEUR 50 höher bzw. niedriger.

Zur weiteren Reduzierung des Zinsänderungsrisikos verwendet die ADLER AG Zinssicherungsinstrumente in Form von Swaps (siehe 7.19). Wäre das Zinsniveau zum 31.12.2013 um 100 Basispunkte höher/niedriger, hätten sich die Zeitwerte (TEUR -1.356) der Derivate um einen Wert von TEUR +1.408 (Vorjahr: TEUR 0) bzw. TEUR -1.408 (Vorjahr: TEUR 0) verändert.

(B) Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der originären und derivativen finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

Die Steuerung erfolgt auf Konzernebene für den Gesamtkonzern. Es existieren Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspart-

nern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Wesentlichen gegenüber einer großen Anzahl von Kunden (Mietern). Bereits bei der Auswahl der Mieter wird auf eine einwandfreie Bonität Wert gelegt. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken.

(C) Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Ziel des Liquiditätsmanagements ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit durch einen ausreichenden Bestand an Liquiditätsreserven sowie die Optimierung des gruppeninternen Liquiditätsausgleichs.

In durch Unternehmenskäufe übernommenen Kreditverträgen hat sich der Konzern teilweise zur Einhaltung vertraglich festgelegter Financial Covenants, unter anderem im Zusammenhang mit der Erzielung operativer Cashflows auf Ebene der Objektgesellschaften, verpflichtet. Das Asset Management dieser Portfolien ist auf die Einhaltung dieser Financial Covenants ausgerichtet.

Gleichermaßen sind für die in 2013 begebenen Anleihen und Wandelanleihen Kreditbedingungen vereinbart, deren Nichteinhaltung zu einem Liquiditätsrisiko führen kann. Im Falle eines Verstoßes gegen Kreditbedingungen, z. B. bei Kontrollwechsel, können diese Anleihen und Wandelanleihen vorzeitig zur Rückzahlung gekündigt werden.

Der ADLER-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über Zahlungsmittel von TEUR 5.874 (Vorjahr:

TEUR 1.084). Darüber hinaus werden verfügbare beschränkte Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 1.166 (Vorjahr: TEUR 0) unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente einschließlich der Zinszahlungen zum jeweiligen Bilanzstichtag ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt. Variable Zinszahlungen wurden unter Zugrundelegung der entsprechenden Spotzinssätze zum jeweiligen Bilanzstichtag ermittelt. Bezüglich der Mittelabflüsse aus den Wandelanleihen wurde unterstellt, dass keine Wandlung erfolgt.

31.12.2013	Mittelabflüsse		
TEUR	2014	2015–2018	>2018
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.425	135.874	412.612
Verbindlichkeiten aus Anleihen	3.046	47.268	0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	1.275	25.448	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.953	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	21.573	0	0
Gesamt	46.271	208.589	412.612

31.12.2012	Mittelabflüsse		
TEUR	2013	2014–2017	>2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.306	523	4.403
Verbindlichkeiten aus Anleihen	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	706	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	380	0	0
Gesamt	6.392	523	4.403

(D) Finanzierungsrisiko

Der Konzern ist für weitere Akquisitionen auf die Gewährung von Krediten oder Kapitalerhöhungen angewiesen. Ebenso ist bei auslaufenden Krediten eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht oder nur zu anderen Konditionen möglich ist.

Darüber hinaus bestehen im Konzernkreis Kreditverträge über insgesamt rd. EUR 210,1 Mio. (Vorjahr: TEUR 0) bei denen von Seiten der Banken Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Financial Covenants bestehen. Bei einer Verletzung der Kreditvorgaben könnte es zu unterschiedlichen Sanktionsmaßnahmen der Kreditgeber bis hin zu einer Kündigung der Kredite kommen.

10. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass

alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können. Als Steuerungsgröße für das Kapital wird dabei das bilanzielle Konzerneigenkapital (vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter) verwendet.

Die Gesellschaft unterliegt als Aktiengesellschaft den Mindestkapitalanforderungen des deutschen Aktienrechts. Zusätzlich unterliegt der Konzern üblichen und branchenspezifischen Mindestkapitalanforderungen der Kreditwirtschaft, insbesondere bei der Finanzierung spezifischer Immobilienobjekte. Diese Mindestkapitalanforderungen werden laufend überwacht und wurden im Geschäftsjahr wie auch im Vorjahr erfüllt.

Das Risikomanagement überprüft quartalsweise die Kapitalstruktur des Konzerns. Um den kreditwirtschaftlichen Ansprüchen der externen Kapitalanforderungen sowie den Financial Covenants zahlreicher Darlehensverträge Rechnung zu tragen, werden buchhalterische Kennziffern ermittelt und prognostiziert.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

In TEUR	2013	2012
Eigenkapital (vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter)	72.335	26.331
Bilanzsumme	460.889	43.765
Eigenkapitalquote (%)	15,7 %	60,2 %

Die reduzierte Eigenkapitalquote steht im Zusammenhang mit den in 2013 getätigten und fremdfinanzierten Investitionen in Investment Properties.

11. SONSTIGE ANGABEN

11.1 Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen

Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56				
TEUR	Berichtsperiode			
	2013	2014	2015-2018	ab 2018
		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	größer 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund unkündbarer Operating-Leasingverhältnisse als Leasinggeber	17.252	10.922	16	0

Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen bestehen in der Regel bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Im Bereich der Wohnimmobilien bestehen in der Regel Mietverträge mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von 3 Monaten. Darüber hinaus gehende Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen bestehen nicht.

11.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualschulden

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden wesentlichen finanziellen Verpflichtungen:

TEUR	2013	2012
Miet- und Leasingverpflichtungen		
innerhalb eines Jahres fällig	203	144
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	465	26
Fälligkeiten größer 5 Jahre	0	0
	668	170
Verwalterverträge, Supportverträge		
innerhalb eines Jahres fällig	1.136	61
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	4.186	0
Fälligkeiten größer 5 Jahre	4.522	0
	9.844	61
Gesamt	10.512	231

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen im Rahmen von unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen. Es bestehen weder Kaufoptionen noch über die Grundmietzeit hinausgehende Verlängerungsoptionen.

Aus einem Ende 2013 geschlossenen Kaufvertrag über den Erwerb weiterer Immobilien bzw. Immobilienobjektgesellschaften bestehen Verpflichtungen zur Kaufpreiszahlung und zur Übernahme von Darlehensforderungen. Zum 31. Dezember 2013 stand dieser Vertrag unter aufschiebenden Bedingungen. Die sich aus den vorläufigen Kaufpreisen ergebenden Verpflichtungen belaufen sich auf rund EUR 35 Mio.

In Zusammenhang mit dem vorstehend genannten Erwerb bestehen Vertragsstrafenregelungen in Höhe von TEUR 500, sollte es unter bestimmten Bedingungen nicht zum Erwerb kommen. Es wurde eine Freistellungs- und Verzichtserklärung für bestimmte notwendige Maßnahmen und Handlungen der Geschäftsführer und der Mitglieder des Verwaltungsrats der zu erwerbenden Gesellschaft von bis zu TEUR 3.000 abgegeben. Eine Tochtergesellschaft der ADLER AG hat hierfür ein selbständiges Garantiersprechen gemäß § 311 Abs. 1 BGB abgegeben.

Ende 2013 ist ein weiterer Kaufvertrag über den Erwerb von Minderheiten von zum Bilanzstichtag einbezogenen Immobilienobjektgesellschaften abgeschlossen worden. Darüber hinaus geht aus diesem Kaufvertrag die Verpflichtung der ADLER AG hervor, die Darlehensforderung des veräußernden Gesellschafters zu übernehmen. Zum 31. Dezember 2013 stand dieser Vertrag unter aufschiebenden Bedingungen. Die sich aus den vorläufigen Kaufpreisen ergebenden Verpflichtungen belaufen sich auf rund EUR 5,9 Mio.

Zur Finanzierung des Erwerbs einer minderheitlichen Beteiligung an einer Immobilienobjektgesellschaft, die Ende Dezember 2013 wieder veräußert wurde, hatte die ADLER AG eine selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 980 abgegeben. Zum Bilanzstichtag war diese

Bürgschaft noch nicht erloschen. Im Innenverhältnis ist die ADLER AG vom Erwerber dieser Beteiligung von dieser Bürgschaft freigestellt worden.

Aus dem Kauf einer Beteiligung an einer Immobilienobjektgesellschaft, die im März 2013 wieder veräußert wurde, hat die ADLER AG eine selbstschuldnerische Bürgschaft von TEUR 250 übernommen, aus der sie zum Bilanzstichtag noch nicht entlassen war.

Der etwaige Bruch von in Kreditverträgen definierten Financial Covenants kann unter anderem nach Wahl des Gläubigers zu einer zusätzlichen Hinterlegung liquider Mittel, der Sondertilgung der betreffenden Darlehen bis zur Einhaltung der Financial Covenants oder auch zur Kreditkündigung führen.

Aufgrund eines Bruches der Financial Covenants aus einem Darlehensvertrag mit Darlehensvolumina von TEUR 34.727 haben – nach Ermessen des finanzierenden Kreditinstituts – entweder Sondertilgungen, die Leistung einer Barkaution oder die Stellung einer Bürgschaft oder Bankgarantie zu erfolgen. Der betreffende Darlehensvertrag betrifft eine zum Bilanzstichtag übernommene Immobiliengesellschaft. Bis zum Aufstellungszeitpunkt wurde über das konkrete Vorgehen noch keine Einigung erzielt.

11.3 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die ADLER AG war aufgrund der Mehrheitsverhältnisse auf der Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2013 ein verbundenes Unternehmen der Mezzanine IX Investors LP, Atlanta, USA und ist am Bilanzstichtag verbundenes Unternehmen zur Mezzanine IX Investors S.A., Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg.

Der ADLER AG nahestehende Unternehmen oder Personen sind gemäß IAS 24:

- Assoziierte Unternehmen und nicht konsolidierte Tochterunternehmen der ADLER AG
- Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstands und leitende Angestellte sowie deren nahe Familienan-

gehörige bei der ADLER AG sowie Unternehmen, auf denen dieser Personenkreis einen zumindest signifikanten Einfluss hat

Zwischen dem Konzern und nahe stehenden Unternehmen bzw. Personen fanden folgende wesentliche Geschäftsvorfälle statt:

Ein Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft ist Geschäftsführer der Deutsche Land- und Jagdimmobilien GmbH (DLJ), die minderheitlich an zwei Objektgesellschaften der ADLER AG beteiligt ist. Im Zuge des Kaufs der GmbH-Anteile einer Gesellschaft von

der DLJ hat die ADLER AG der DLJ ein Käuferdarlehen von TEUR 7.000 gewährt. Die DLJ hatte der veräußerten Gesellschaft zuvor ein Gesellschafterdarlehen über TEUR 7.489 mit einer Laufzeit von 10 Jahren und einem Zins von 8 % p.a. gewährt. Diese Darlehensforderung wurde zur Tilgung des Käuferdarlehens auf die ADLER AG übertragen. Zinsansprüche und -verpflichtungen wurden vollständig im Geschäftsjahr 2013 verrechnet und beglichen.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende wesentliche Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen bzw. Personen:

In TEUR	2013	2012
Nominalwerte:		
MRT (Mountleigh Roland Ernst B.V.)	2.486	2.467
Airport Center Luxembourg GmbH	3.447	3.145
DB Immobilien GmbH	327	308
Stovago B.V.	443	306
Gesamt	6.703	6.226

Die Darlehensforderungen inklusive der Zinsansprüche gegen die MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V., die Stovago B.V. und die DB Immobilien GmbH i.L. sind vollständig wertberichtigt.

Dem Management in Schlüsselpositionen der ADLER AG gehören Aufsichtsrat und Vorstand an. Die Vergütung dieses Personenkreises setzt sich wie folgt zusammen:

Alle vorgenannten Rechtsgeschäfte, Erträge und Bezüge von Dienstleistungen und Weiterberechnungen wurden wie unter fremden Dritten abgerechnet.

In TEUR	2013	2012
Vergütung des Aufsichtsrats	34	34
Vergütung des Vorstand	215	155

Auf der Hauptversammlung am 28. September 2011 beschlossen die Aktionäre mit 99,95% der Stimmen, dass für die Geschäftsjahre 2011 bis 2016 eine indivi-

dualisierte Offenlegung der Vorstandsbezüge nach erfolgsunabhängigen und erfolgsspezifischen Bestandteilen unterbleibt.

11.4 Honorare für Konzernabschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar ergibt sich wie folgt:

In TEUR	2013	2012
Abschlussprüfungsleistungen	121	62
Andere Bestätigungsleistungen	53	0
Sonstige Leistungen	30	13
Gesamt	204	75

11.5 Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug durchschnittlich:

	2013	2012
Vorstandsmitglieder	1	1
Festangestellte Mitarbeiter	16	8
Gesamt	17	9

11.6 Segmentberichterstattung

Die interne Berichterstattung sowie die Überprüfung von Betriebsergebnissen erfolgt hinsichtlich der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen sowie der Ertragskraft ausschließlich funktional auf Konzernebene und nicht auf Segmentebene (management approach). Eine Segmentberichterstattung entfällt damit.

11.7 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds entspricht dem Bestand an Zahlungsmitteln. Unter den sonstigen Vermögenswerten sind des Weiteren verfügbungsbeschränkte liquide Mittel in Höhe von TEUR 1.166 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen. Die Zahlungsströme werden unterteilt nach der laufenden Geschäftstätigkeit, (Des-) Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Für die Darstellung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wurde die indirekte Ermittlungsmethode gewählt.

Der Ausweis der Zinsauszahlungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr geändert, da diese nicht mehr dem Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit, sondern aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet werden. Somit wird von dem Wahlrecht nach IAS 7.33 Gebrauch gemacht, da die Zinsauszahlungen ganz überwiegend aus der Finanzierung der Investment Properties resultieren.

Nach der Bereinigung von zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen und unter Berücksichtigung der Veränderungen des Working Capital erlangte der ADLER-Konzern aus laufender Geschäftstätigkeit einen Finanzmittelzufluss von TEUR 10.911 (Vorjahr angepasst: TEUR 453).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit von TEUR 94.198 (Vorjahr: TEUR 3.534) resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Wohnimmobilienportfolios Magnus, Cato, Schwelm und SIG RE. Gegenläufig wirkt die Veräußerung des im Vorjahr erworbenen Wohn- und Geschäftshauses in Berlin, Rankestraße.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 88.077 (Vorjahr angepasst: Mittelabfluss TEUR -318) resultiert insbesondere aus der Begebung der Wandelanleihen und der Anleihen, aus Barkapitalerhöhungen und der Aufnahme von Darlehen bei Kreditinstituten.

Der Finanzmittelfonds erhöhte sich insgesamt um TEUR 4.789.

11.8 Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, ist Herr Axel Harloff, Dipl.-Kaufmann, Hamburg.

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

- Herr Dr. Dirk Hoffmann, Berlin, Jurist und Bankkaufmann, Vorsitzender
- Herr Ralf Preyer, Dubai/VAE, Betriebswirt, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Thomas Katzuba von Urbisch, Monte Carlo/Monaco, Jurist und Unternehmer (seit 12. Juni 2013)
- Herr John D. Heikenfeld, Irving, Texas/USA (bis 12. Juni 2013)

Veränderungen nach Ablauf des Berichtszeitraums:

- Niederlegung durch Herrn Ralf Preyer zum 31. Januar 2014
- Gerichtliche Bestellung von Herrn Thilo Schmid, Projektcontroller, Blotzheim/Frankreich, zum 1. Februar 2014
- Bestimmung von Herrn Thomas Katzuba von Urbisch zum stellvertretenden Vorsitzenden

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG:

Herr Dr. Dirk Hoffmann

- Squadra Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin (Mitglied des Aufsichtsrats)

Herr Ralf Preyer

- PPP Land Investment AG, Wien/Österreich (Mitglied des Aufsichtsrats)

Herr Thilo Schmid

- Talentory AG, Zürich/Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats)
- Jedox AG, Freiburg (Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Herr Axel Harloff, Herr Thomas Katzuba von Urbisch und Herr John D. Heikenfeld waren nicht in weiteren Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

11.9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende 2013 hat die ADLER AG einen Kaufvertrag über den Erwerb einer mehrheitlichen Beteiligung an einer Wohnungsbaugesellschaft in Niedersachsen, die insgesamt rund 2.400 Wohnungen hält, abgeschlossen. Die Immobilien verteilen sich auf Städte und Gemeinden unweit von Wolfsburg. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im Februar 2014.

Ende 2013 hat die ADLER AG einen Kaufvertrag über den Erwerb der restlichen Anteile an der S.I.G. RE B.V. abgeschlossen. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im Februar 2014. Damit ist die ADLER AG nunmehr zu 94,9% an dem Immobilienportfolio „SIG RE“ beteiligt.

Des Weiteren hat die ADLER AG am 10. Februar 2014 beschlossen, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot zum Erwerb der Kontrolle über die ESTAVIS AG, Berlin, abzugeben. Am 11. März 2014 wurde das Umtauschverhältnis festgesetzt. Die Aktionäre der ESTAVIS AG sollen für 25 Aktien der ESTAVIS AG 14 neue Aktien der ADLER AG beziehen.

Mit Grundsatzbeschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 28. März 2014 hat ADLER eine weitere Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 50 Mio. erfolgreich platzieren können. Das Angebot über die Anleihe wurde als reine Privatplatzierung durchgeführt und richtete sich ausschließlich an qualifizierte Anleger in der Bundesrepublik Deutschland und in bestimmten weiteren Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie von Kanada, Australien und Japan.

Die neue Unternehmensanleihe der ADLER Real Estate hat eine Laufzeit von fünf Jahren und einen Kupon von 6,00 Prozent p.a. Die Zinszahlungen erfolgen halbjährlich. Der Nettoemissionserlös soll für das weitere Wachstum von ADLER verwendet werden und so im Wesentlichen zur Finanzierung des Erwerbs von Wohnimmobilien, Wohnimmobilienportfolios bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften dienen.

11.10 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung wurde letztmalig im Januar 2014 vom Vorstand abgegeben. Sie wird den Aktionären im Internet unter der Adresse:

<http://www.adler-ag.com/adler-ag/contao-2.11.7/index.php/entsprechenserklaerung.html>

dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 28. März 2014



Axel Harloff

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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 beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, den 28. März 2014



Axel Harloff
Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Wir haben den von der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Un-

ternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, 28. März 2014

Ebner Stolz GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jens Lingthaler
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

Auf einen Blick

Aufsichtsrat	
Dr. Dirk Hoffmann	Vorsitzender, Berlin
Thomas Katzuba von Urbisch	Stellvertretender Vorsitzender, Monte Carlo/Monaco
Thilo Schmid	Blotzheim/Frankreich
Vorstand	
Axel Harloff	Hamburg
Unternehmensangaben	
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main, HRB 7287
Verwaltungsanschrift	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Alstertor 17 20095 Hamburg Tel.: +49(0)40/29 81 30-0 Fax.: +49(0)40/29 81 30-99 E-Mail: info@adler-ag.com
Website	www.adler-ag.com
Ansprechpartner Presse	german communications dbk ag Alsterufer 34 20354 Hamburg Tel.: +49(0)40/46 88 33-0 Fax.: +49(0)40/47 81 80 E-Mail: contact@german-communications.com
Investor Relations	Hillermann Consulting Poststraße 14-16 20354 Hamburg Tel.: +49(0)40/32 02 79 10 Fax.: +49(0)40/32 02 79 114 E-Mail: c.hillermann@adler.com
Gezeichnetes Kapital	EUR 16.547.824*
Einteilung	16.547.824* Stückaktien o. N.
Rechnerischer Wert	EUR 1 je Aktie
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie
Angaben zur Aktie	16.547.824* Stückaktien WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
Designated Sponsors	Close Brothers Seydler Bank AG
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Indizes	CDAX, DIMAX
Geschäftsjahr	Kalenderjahr

*Stand 31.12.2013

ADLER  **REAL ESTATE**

Aktiengesellschaft
Frankfurt am Main

Verwaltungssitz
Alstertor 17
20095 Hamburg
Telefon: +49 (40) 29 81 30-0
Fax: +49 (40) 29 81 30-99
E-Mail: info@adler-ag.com
www.adler-ag.com