

2012

Geschäftsbericht 2012





Geschäftsbericht der
ADLER Real Estate Aktiengesellschaft
für das Jahr 2012

Finanzkennzahlen

In TEUR

Konzernbilanz (IFRS)	31. Dez. 2012	31. Dez. 2011
		angepasst
Eigenkapital	26.449	26.133
Gezeichnetes Kapital	15.000	15.000
Bilanzsumme	43.765	34.705
Eigenkapitalquote	60,4%	75,3%

In TEUR

Konzernergebnis (IFRS)	31. Dez. 2012	31. Dez. 2011
		angepasst
Umsatzerlöse	5.719	7.601
Summe der betrieblichen Erträge	5.850	3.365
EBITDA	990	277
EBIT	980	270
Konzernergebnis	450	73
Ergebnis je Aktie in EURO	0,03	0,01
Mitarbeiter	10	7

Immobilienkennzahlen

Bestand	Anzahl Gebäude/ Grundstücke	Mietflächen in m ²	Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
			Anzahl	Anzahl
Wohnportfolio	28	13.125	203	4
Wohn- und Geschäftshäuser	3	8.270	8	19
Grundstücks- fläche in m²				
Grundstücke zum Verkauf	4	174.914		
Grundstücke zur Entwicklung	2	156.771		

Beteiligungen

The Heights at Lake Forest, McKinney, Texas/USA

30 %ige Beteiligung an einer Projektentwicklung zur Errichtung von 334 Apartments auf 66.000 m² Grundstücksfläche

Airport Center Luxembourg GmbH

10 %ige Beteiligung an einem Bürogebäude am Luxemburger Flughafen mit 17.769 m² Mietfläche

Immobilienübersicht



Inhalt

7–15	16–35	36–83
Kurzportrait7	Konzernlagebericht16	Konzernanhang36
Vorwort des Vorstands8	Konjunktur und Immobilienmarkt16	Rechnungslegung36
Bericht des Aufsichtsrats10	Entwicklung der ADLER Real Estate AG17	Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden40
Die ADLER-Aktie13	Entwicklung der Altbestände17	Erläuterung zur Konzernbilanz50
	Neuausrichtung19	Erläuterung zur Gesamt- ergebnisrechnung60
	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage20	Finanzinstrumente63
	Forschung und Entwicklung21	Sonstige Erläuterungen73
	Mitarbeiter21	Versicherung der gesetzlichen Vertreter80
	Ergänzende Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB22	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers81
	Grundzüge des Vergütungssystems23	Auf einen Blick83
	Risiko- und Chancenbericht24	
	Abhängigkeitsbericht28	
	Nachtragsbericht28	
	Chancen und Prognosebericht ..29	
		Konzernbilanz30
		Konzerngesamtergebnis- rechnung32
		Konzernkapitalflussrechnung ...33
		Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung34

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. 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 Mitarbeitern 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.

Die Aktivitäten der ADLER Real Estate 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.

Vorwort des Vorstands

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

das Jahr 2012 war insgesamt durch keine herausragenden Ereignisse geprägt. Allein die europäische Schuldenkrise sorgte für Bewegung an den Finanzmärkten und in der Politik, bis schließlich das Machtwort des Präsidenten der Europäischen Zentralbank den Zweiflern den Wind aus den Segeln nahm. Gleichwohl sind die Auswirkungen der Finanz- und Schuldenkrise vor allem in Südeuropa dramatisch und mit erheblichen Einbrüchen in der Wirtschaftsleistung und mit galoppierender Arbeitslosigkeit verbunden. Das hat auch Folgen für die stark vom Export abhängige deutsche Wirtschaft, so dass das Bruttonsozialprodukt in 2012 nur noch um 0,7% gestiegen ist.

Für unser Unternehmen bedeutete das Jahr 2012 jedoch einen Wendepunkt. Man könnte sagen, dass unsere Gesellschaft, die nun schon seit 132 Jahren besteht, an Veränderungen ihres Geschäftsmodells gewöhnt ist. Begonnen wurde bekanntlich mit dem Bau von Fahrrädern, dem kurze Zeit später der Bau von besonders edlen Autos folgte. Nach dem Krieg produzierte unser Unternehmen die berühmten ADLER-Schreibmaschinen, um wenig später als Büromaschinensparte im Volkswagen-Konzern eher fehl am Platz zu sein. Erst gegen Ende des letzten Jahrtausends wechselte ADLER zur Immobilie, allerdings mit der Konzentration auf das Development.

Im Mai 2012 wurden uns Veränderungen im Kreis der Gesellschaft unseres Hauptaktionärs mitgeteilt. Im Zuge dieser Veränderungen sind zum Ende der Hauptversammlung 2012 die langjährigen Mitglieder des Aufsichtsrats, Herr Peter Pahlke, zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrats, sowie Herr Andreas Helwig, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, ausgeschieden, denen ich ausdrücklich Dank für ihre Verbundenheit und Unterstützung aussprechen möchte. Ihnen folgten Herr Dr. Dirk Hoffmann und Herr Ralf Preyer in den Aufsichtsrat nach, der so dann Herrn Dr. Hoffmann zum neuen Vorsitzenden bestimmte.

Doch nicht nur Personen und Aktionäre wechselten. Erneut haben wir beschlossen, die ADLER für ein verändertes Geschäftsmodell neu auszurichten. Dieses besteht darin, ertragsstarke Assets im Immobilienmarkt zu erwerben und unter Ausnutzung der günstigen Zinskonditionen so zu refinanzieren, dass aus den Einnahmen der Immobilien Überschüsse bzw. ein stabiler positiver Cash Flow resultieren.

Als Assets, die dafür besonders geeignet sind, zeichnen sich Wohnanlagen bzw. Wohnimmobilien vor allem in Randlagen von wachsenden Ballungsräumen aus. Wir sehen dort gute Möglichkeiten, unsere Akquisitionsziele umzusetzen und dann von einem im Wert wachsenden Markt zu profitieren. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist in Bewegung, da sich inzwischen tiefgreifende strukturelle Änderungen in der Gesellschaft nachhaltig auf die Nachfrage nach

Wohnimmobilien auswirken. So ist die Ehe für viele Menschen kein umfassendes Lebensmodell mehr; es wird später geheiratet und früher geschieden, so dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte in Deutschland ständig steigt. Die Menschen werden zudem immer älter und verlassen zunehmend ihre Häuser an den Stadträndern, um in komfortable Wohnungen in den Innenstädten zu ziehen. Junge Menschen schließlich verlassen Dörfer und Gemeinden, die nicht mehr ausreichend Arbeitsplätze bieten können. Die zunehmende Nachfrage stößt auf ein knapperes Angebot und auf einen seit Jahrzehnten vernachlässigten Neubau von Wohnungen.

Die Folgen sind inzwischen nahezu täglich in den Zeitungen zu lesen; Mieten und Preise steigen vor allem in den großen Ballungsräumen. Wir erwarten, dass sich diese Lage eher noch verschärfen wird, so dass viele auf die noch günstigen Wohnungen an den Rändern der Ballungsräume ausweichen müssen, dorthin, wo wir gezielt und derzeit noch vergleichsweise günstig investieren können.

Im Gegensatz zu vielen anderen Wettbewerbern im Markt des Wohnungsbestandsaufbaus und der Bestandshaltung sind wir noch jung und haben deshalb alle Chancen, geeignete Bestände aufzubauen mit der hohen Chance, nicht nur allein positive Cash Flows zu erwirtschaften, sondern auch von Wertsteigerungen zu profitieren, die wir durch ein professionelles Management und durch die Nutzung von Optimierungspotentialen im Bestand realisieren können.

Das notwendige Kapital zur Umsetzung unserer Strategie können wir einerseits aus der Verwertung unserer Altbestände generieren, denn diese sind nur sehr gering mit Fremdmitteln belastet. Doch wir möchten schneller vorankommen und rascher investieren, zumal sich uns eine große Zahl von günstigen Investmentchancen bietet. Deshalb überprüfen wir die weitere Optimierung der Kapitalstruktur und zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten. Zunächst haben wir uns für die Begebung einer Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 20 Mio. entschieden, die wir gleich am ersten Tag kurz nach Beginn der Zeichnungsfrist vollständig platzieren konnten. Die neuen Mittel werden wir gezielt und schnell in Wohnimmobilien investieren und so kräftig wachsen und zugleich unsere Ertragskraft deutlich verbessern können.

Dass unsere Strategie gut ankommt, sehen wir an der positiven Entwicklung unseres Aktienkurses, der zugleich Vertrauen in die Leistungsfähigkeit unserer Gesellschaft und in die Machbarkeit unserer Neuausrichtung widerspiegelt.



Axel Harloff
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

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

im Laufe des Geschäftsjahres hat der Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Die Wahrnehmung der Aufgaben erfolgte sowohl in regelmäßigen Sitzungen als auch in Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand beraatend 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 fortlaufend 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 2012 fand im Aufsichtsrat der Gesellschaft ein Wechsel statt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Peter Pahlke, und der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Andreas Helwig, hatten ihr Amt zum Ablauf der Hauptversammlung 2012 niedergelegt und sind zu diesem Zeitpunkt aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Ihnen gilt an dieser Stelle der Dank der Gesellschaft für die langjährige konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. In den Aufsichtsrat gewählt wurden von der Hauptversammlung 2012 Herr Dr. Dirk Hoffmann und Herr Ralf Preyer. Gemäß Vorschlag an die Hauptversammlung wurde Herr Dr. Hoffmann zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden hat Herr Preyer inne.

Sitzungen

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen. Grundlage für die Sitzungen bilden schriftli-

che 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 – insbesondere die Finanzlage – und die Rentabilität 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 2012 fanden insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen statt und zwar am 29. März, 27. Juni, 28. Juni, 19. September und 13. 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 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 Aufsichtsratstätigkeit. 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 2012

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der ADLER Real Estate AG sowie der Konzernabschluss einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012 sind von dem in der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 gewählten Abschlussprüfer, der Ebner Stolz Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 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 sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Bilanzsitzung am 27. März 2013 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 abschließendem Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 27. März 2013 billigt der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gemäß § 172 AktG festgestellt ist sowie den Konzernabschluss. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Abhängigkeitsbericht 2012

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 Mönning Bachem GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 2013

Dr. Dirk Hoffmann
Der Aufsichtsratsvorsitzende

Die ADLER-Aktie

Stimmung an den Börsen

Ungeachtet der anhaltenden Turbulenzen in der Weltwirtschaft und im Endergebnis unbelastet von den Schuldenszenarien in der Europäischen Union hat der Deutsche Aktienindex 2012 eine seiner kräftigsten Aufwärtsentwicklungen in seiner bisherigen Geschichte genommen. Insgesamt erhöhte sich der Index der 30 größten deutschen börsennotierten Unternehmen um fast 30% auf 7.649,89. Ein Blick auf die Kursentwicklung in den letzten 20 Jahren hat die Spekulationen gefestigt, dass der Index alsbald seinen historischen Höchststand von rund 8.100 Punkten erreichen und sodann sogar weiter steigen könnte.

Unterbrochen wurde der deutliche Aufwärtstrend lediglich im Frühjahr und im Sommer, als sich Befürchtungen über ein Auseinanderbrechen der EU mehr und mehr manifestierten. So schien es zwischenzeitlich, dass Griechenland schon bald aus der EU ausgeschlossen werden könnte. Die Stabilität und sogar der Bestand des Euros wurden an den Märkten in Zweifel gezogen. Erst das Machtwort des Präsidenten der Europäischen Zentralbank (EZB), Mario Draghi, im Juli 2012 beendete das Misstrauen. Draghi hatte erklärt, dass die EZB alles tun werde, um den Euro zu erhalten, „koste es, was es wolle“.

Entwicklung des DAX seit Januar 2012



Entwicklung von Immobilienaktien

Immobilienaktien standen im Ergebnis genauso klar im Fokus der Anleger wie alle anderen Aktien auch. Der Deutsche Immobilienaktienindex Dimax wuchs im Jahr 2012 sogar um 31% und wies damit ein leicht stärkeres Wachstum auf als der DAX. „Beton-gold“ wurde von Kapitalanlegern im Berichtsjahr ohnehin in fast jeder Form gesucht, denn der deutsche

Immobilienmarkt verzeichnete insbesondere in den Metropolen deutliche Anstiege von Mieten und Preisen. Die positive Marktentwicklung bzw. die Auswirkung auf den Geschäftsverlauf der meisten Immobilienaktiengesellschaften veranlasste zunehmend Anleger, ihr Portfolio mit Aktien von Immobiliengesellschaften aufzustocken.

E&G DIMAX (in Punkten)



Die Entwicklung der ADLER-Aktie

Das Umfeld für die Entwicklung der ADLER-Aktie hätte 2012 kaum besser sein können. Gleichwohl führte erst der im Zuge der Veränderungen im Aktiönnärskreis ausgelöste Wechsel der Geschäftsstrategie zu einem kräftigen Durchstarten des Aktienkurses. Die Neuausrichtung auf Wohnimmobilien in B-Lagen deutscher Ballungsräume bzw. das Cash-Flow-orientierte Investment in Wohnanlagen wurde von den Anlegern sehr positiv aufgenommen und mit kräftigen Kursaufschlägen honoriert.

In den ersten Monaten des Jahres hatte sich noch das seit dem September 2011 laufende Aktienrückkaufprogramm stabilisierend auf die Kursentwicklung ausgewirkt. Der Durchbruch geschah indes im Mai, als ADLER mit der Neuausrichtung begann und bereits über erste Schritte berichten konnte. Im direkten Jahresvergleich hat sich der Kurs der ADLER-Aktie von EUR 0,57 auf EUR 1,27 mehr als verdoppelt. Zwischenzeitlich wurde sogar ein Zwischenhoch von über EUR 1,50 je Aktie erreicht.

Aktienentwicklung der ADLER Real Estate AG seit Januar 2012



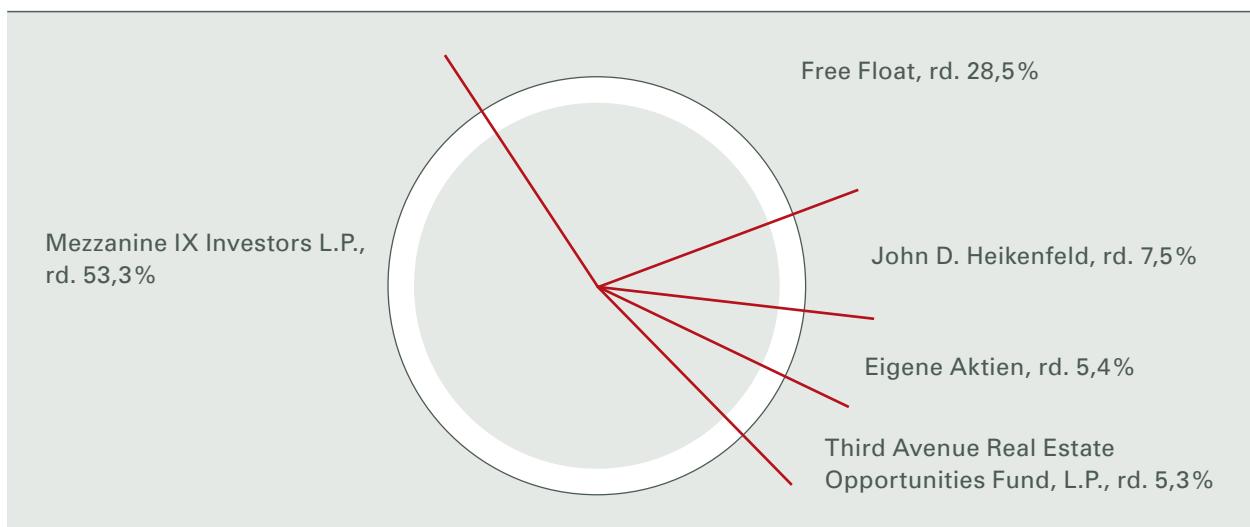
Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG hat sich in 2012 erstmals seit Ende 2009 geändert. Geändert haben sich die Mehrheitsverhältnisse bei der Mezzanine IX Investors L.P., die gegenwärtig rd. 53,3% der Aktien hält. Auch der frühere Mehrheitsaktionär John D. Heikenfeld hält weiterhin rd. 7,5% der Aktien. Die Anteile der Third Avenue Real Estate Opportunities Fund, L.P. belaufen sich auf rd. 5,3%. Im Free Float befinden sich derzeit rd. 28,5% der Aktien. Die ADLER Real Estate AG selber hält eigene Aktien in Höhe von 5,4% (exakt 5,352%).

Investor Relations

Die Finanzkommunikation der ADLER Real Estate AG orientierte sich im Berichtsjahr am Niveau des General Standard. Neben der Erstellung des Halbjahresberichts in Deutsch wurden unter Beibehaltung der Kapitalmarktransparenz zwei Zwischenmitteilungen nach § 37x WpHG im Mai und im November des Jahres veröffentlicht. Auf der Homepage der ADLER Real Estate AG unter www.adler-ag.com werden aktuelle Unternehmensmeldungen und weitergehende Informationen zeitnah mitgeteilt. Anfang 2013 wurde die Website einem Relaunch unterzogen, der seit Mitte Januar online ist.

Aktionärsstruktur



Konzernlagebericht 2012

Konjunktur und Immobilienmarkt

Die Entwicklung in der Weltwirtschaft war 2012 weiterhin durch gutes Wachstum in den Schwellenländern und großen Teilen Asiens geprägt. Europa indes wurde zunehmend zum Risiko, da sich dort, vor allem in Südeuropa, die im Zuge der Finanzkrise sich verstärkende Schuldenkrise mit erheblicher Wucht weiter ausbreitete. Zeitweise schien es, dass insbesondere Griechenland aus der Europäischen Union ausscheiden und sodann Staatsbankrott machen müsste. In Italien, Frankreich und noch schlimmer in Spanien brach die Wirtschaft ein und setzte die gesamte EU unter Druck. Während die Finanzlage und die Währung einigermaßen stabilisiert werden konnten, griff die Rezession um sich und sorgte in den Südländern für eine zunehmend galoppierende Arbeitslosigkeit. Die Rezession hat die wirtschaftliche Entwicklung im restlichen Europa und so auch in Deutschland belastet, wo die exportorientierte Wirtschaft Einbußen verzeichnen musste. Das Bruttoinlandsprodukt legte im Jahresverlauf immer weniger zu, so dass insgesamt für 2012 nur noch ein Wachstum für Deutschland von 0,7% gemeldet werden konnte.

Ungeachtet der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung hat sich der deutsche Immobilienmarkt im Berichtsjahr weiterhin sehr positiv entwickelt. Herausragend sind die Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt. So hat sich die kräftige Aufwärtsbewegung der Preise für Wohnimmobilien in Deutschland auch 2012 fortgesetzt. Im Vergleich zu 2011 schwächte sich die Preisdynamik in den Großstädten und Ballungsräumen zwar etwas ab, gewann aber sichtbar an Breite. In ihrem Monatsbericht für Februar 2013 schreibt die Deutsche Bundesbank: „So übertrugen sich die Preisimpulse von den Städten ins Umland, vom Neubau- ins Gebrauchtimmobiliensegment und von den Geschosswohnungen auf Einfamilienhäuser.“ Nach Ansicht der Bundesbank, die ihre Marktbeobachtung u. a. auf den Erhebungen und Analysen des Marktforschungsinstituts BulwienGesa AG und auf den Preisindex der Hypoport AG stützt, sei der Mietwohnungsmarkt gerade in den

Randlagen der Städte und Ballungsräume in Bewegung geraten. Dies sei auf Ausweichreaktionen auf die angespannte Lage in den boomenden Teilmärkten der Innenstädte zurückzuführen.

Der leicht anziehende Neubau dürfte nach Ansicht der Bundesbank nicht ausreichen, um die Wohnungsmärkte zu entspannen. Denn ein erneuter Nachfrageschub sei allein schon davon ausgegangen, dass die Wohnbevölkerung hierzulande 2012 schätzungsweise um 200.000 Personen zugenommen habe. Damit hebt die Bundesbank vor allem die Zuwanderung hervor bzw. die Wirkung, die Deutschland auf Nachbarländer habe. Es sind zudem weitere Faktoren, die grundsätzlich die Nachfrage nach Wohnimmobilien steigern und die sehr langfristig wirken dürften. So wächst die Nachfrage vor allem, weil sich die Lebensgewohnheiten geändert haben. Die Familie ist als Modell im Rückzug. Frauen heiraten später, Ehen werden früher und häufiger geschieden. Die Zahl der Single-Haushalte steigt vor allem in den Ballungsräumen.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) prognostiziert bis 2025 einen Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche um vier Quadratmeter bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen und um drei Quadratmeter bei Mietwohnungen. (Quelle: BBR, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011, Januar 2012). Rein rechnerisch ergibt dies bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 68m² einen zusätzlichen Bedarf bis 2025 von 4,4 Mio. Wohnungen.

Als preistreibend am Wohnimmobilienmarkt macht die Bundesbank in ihrem Monatsbericht insbesondere auch Kapitalanleger aus, die verstärkt Wohnimmobilien nachfragen. Gründe für die steigende Nachfrage von Anlegern sind die aktuell sehr niedrige Zinsentwicklung und auch die Sorge über die Währungsstabilität des Euros, die angesichts der Schuldenkrise in Europa immer wieder in Zweifel gezogen wird.

Entwicklung der ADLER Real Estate AG

Für die ADLER Real Estate AG bedeutet das Geschäftsjahr 2012 eine Zeitenwende. Im Zuge der Veränderungen im Gesellschafterkreis des Mehrheitsaktionärs hat sich ADLER neu ausgerichtet. Der Fokus der Aktivitäten liegt seit Mai 2012 auf dem Bestandsaufbau eines profitablen und wertorientierten Wohnimmobilienbestands in Deutschland. Bevorzugt wird in Wohnimmobilien in Randlagen deutscher Ballungsräume investiert, um so cash-flow-orientiert Bestände zu erwerben, deren Mieteinnahmen ausreichend sind, um nach Abzug von Finanzierungs-, Bewirtschaftungs- und Managementkosten einen positiven Cash Flow für ADLER zu erzeugen. Darüber hinaus erwartet ADLER für diese Wohnimmobilien hohe Chancen auf weitere Wertsteigerungen, da sie den Markt genauso analysiert wie die Bundesbank, die im Zuge der Preisexplosionen am Mietwohnungsmarkt in den Innenstädten bereits Ausweichreaktionen in die Randlagen diagnostiziert und weitere Verlagerungen erwartet. Zusätzlich wird ADLER in Wohnungsportfolios investieren, die im Bestand Optimierungschancen bieten, insbesondere durch ein verbessertes Management sowie durch das Ausnutzen von Entwicklungspotentialen. Dazu zählen die Nutzung von Ausbaureserven (Dachgeschosse, Aufstockungsmöglichkeiten, Baulücken, freie Bauplätze in den Anlagen) sowie die Chancen von Modernisierungen zwecks Energieeinsparungen.

Im Zuge dieser Neuausrichtung hat ADLER seine seit einigen Jahren gehaltenen Immobilien und Grundstücke neu ausgerichtet. Gleichwohl werden die laufenden Entwicklungsarbeiten fortgesetzt, um die noch vorhandenen Grundstücke und Objekte optimal verwerten zu können. In diesem Sinne war die Geschäftsentwicklung von ADLER im Berichtsjahr 2012 von zwei generellen Vorgängen gekennzeichnet. ADLER sondierte in Folge ihrer Neuausrichtung zahlreiche Investmentmöglichkeiten und hat zunächst drei Wohnanlagen bzw. Objekte, eines in Berlin, zwei in Nordrhein-Westfalen, erworben. Darüber hinaus

wurden zahlreiche Prüfungen und Verhandlungen durchgeführt und damit die Grundlage für weitere Ankäufe in 2013 geschaffen.

Im Sinne der optimalen Verwertung ihrer Altbestände profitierte ADLER vor allem von der positiven Entwicklung im deutschen Wohnimmobilienmarkt. So konnte ADLER 2012 den Verkauf ihrer Grundstücke zur Bebauung mit Wohnimmobilien signifikant steigern. Insgesamt wurden 46 Grundstücke im Gesamtwert von rund EUR 3,24 Mio. veräußert. Das ist nahezu dreimal so viel wie im Vorjahr, als 19 Grundstücke im Wert von rund EUR 1,1 Mio. verkauft wurden. Darüber hinaus konnte ADLER in der Entwicklung und Verwertung ihrer übrigen „Altbestände“ Fortschritte machen.

Fortgesetzt wurde das im Vorjahr begonnene Aktienrückkaufprogramm, das sich angesichts der positiven Entwicklung des Aktienkurses als vorteilhaft für die Gesellschaft herausstellt. Die zurück gekauften Aktien wurden zu einem Durchschnittskurs von EUR 0,925 je Aktie erworben, während sich der Aktienkurs im Monat Februar 2013 bei ca. EUR 1,50 bis 1,60 bewegte. Darüber hinaus bilden die selbst gehaltenen eigenen Aktien den Vorteil einer Akquisitionswährung, ein Vorteil, der im Zuge der Akquisition eines Wohn- und Geschäftshauses in Berlin in Form der Teilzahlung mit eigenen Aktien erstmals bereits erfolgreich umgesetzt werden konnte.

Entwicklung der Altbestände

Die weitere Entwicklung, Optimierung und Verwertung der im Bestand befindlichen Immobilien und Grundstücke verlief wie folgt:

Grundstücke für den Wohnungsbau

Moosburg an der Isar, Bayern: Die Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhaus-hälften in der Stadt im Einzugsgebiet des Münchener Großflughafens erfreuten sich im Berichtsjahr einer sehr guten Nachfrage. Bis zum Jahresende waren bereits 48 der insgesamt 57 Grundstücksparzellen

verkauft worden, so dass in den ersten Monaten des neuen Geschäftsjahres von einem Ausverkauf auszugehen ist. Die Käufer haben zum Teil bereits Häuser auf den Grundstücken errichtet bzw. sind noch mit den Bauarbeiten beschäftigt. Die ursprünglichen Erschließungsarbeiten auf dem beim Kauf rd. 19.671 netto m² großen Areal waren bereits 2010 endgültig fertig gestellt, nachdem, wie im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Moosburg vereinbart, auch ein Lärmschutzwall errichtet worden war.

Dallgow-Döberitz, Brandenburg: Die zur Wohnbebauung entwickelten und zu entwickelnden Grundstücksparzellen befinden sich auf einem ursprünglich über 40.000 m² großen Areal in der Nähe von Potsdam und verfügen neben dem unweit gelegenen Autobahnanschluss über eine gute Infrastruktur und die rasche Möglichkeit, das Berliner Zentrum zu erreichen. Im Jahr 2012 stieg die Nachfrage nach den entwickelten Parzellen deutlich. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 10 Parzellen verkauft im Vergleich zu vier Parzellen im Vorjahr. Von dem gesamten Areal waren Ende 2012 rd. 13.400 m² verkauft.

Großbeeren, Brandenburg: Das Baugebiet in Großbeeren, das nur 15 Autominuten vom künftigen Großflughafen Berlin-Brandenburg entfernt liegt, umfasst eine Baulandfläche von rd. 90.000 m² und beinhaltet sowohl Parzellen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser als auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Der erste Bauabschnitt (12 Grundstücke für Einzelhäuser) wurde bereits 2010 vollständig verkauft. Seit 2011 arbeitet ADLER mit einem Bauträgerunternehmen aus der Region zusammen, um gemeinsam Schritt für Schritt das Gelände zu erschließen und zu vermarkten. Im Berichtsjahr ist die Nachfrage deutlich gestiegen, so dass 13 Parzellen verkauft wurden im Vergleich zu vier Parzellen im Vorjahr.

Dresden-Trachau: In Dresden besitzt die ADLER Real Estate AG ein ca. 108.000 m² großes Grundstück, das in dem 2002 überschwemmten Gebiet der Stadt liegt. Seitdem fällt das Areal in einen aufgrund Rechtsverordnung vorläufig als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Bereich, so dass das Bebau-

ungsplanverfahren unverändert ausgesetzt ist. Mit der Erarbeitung und Umsetzung von Hochwasserschutzkonzepten, die zwischen Stadt, Land und Bund sowie auf internationaler Ebene abgestimmt werden müssen, wird dieser Status wieder aufgehoben werden. Zwischenzeitlich haben die beteiligten Behörden entschieden, dass die Umsetzung der diesen Bereich betreffenden Hochwasser-Schutzmaßnahme hohe Priorität genießt. Ein neuer Bebauungsplan hängt zudem von der abschließenden Klärung der Auswirkungen von möglichem Fluglärm ab, da unweit des Grundstücks eine Einflugschneise in Richtung des Dresdener Flughafens verläuft. Baurecht für ADLER kann erst durch Wirksamwerden eines neuen Bebauungsplans entstehen. Im Berichtsjahr wurden Gespräche mit der Stadt geführt sowie mit dem Bürgermeister für die Stadtentwicklung, der die konstruktive Unterstützung der Stadt zusagte, wenn alle Voraussetzungen erfüllt worden sind. Schon jetzt gibt es Interesse einer örtlichen Bürgerinitiative, das Grundstück anzukaufen, doch fehlen dort derzeit noch die Mittel.

Gewerbliche Grundstücke

Berlin, Späthstraße: Das im Bezirk Treptow-Köpenick am Baumschulenweg im Südosten Berlins liegende Grundstück mit rd. 49.000 m² verfügt über ein sehr hohes Wertsteigerungspotential. Das Gelände liegt sehr verkehrsgünstig direkt an der A131 zwischen Berlin-Zentrum und dem Großflughafen Berlin-Brandenburg-International (BBI) und könnte vom Ausbau des gesamten Flughafenumfelds profitieren. Zur Entlastung der Verkehrssituation plant die Stadt Berlin außerdem die Errichtung einer Süd-Ost-Verbindung. In 2012 wurde der erste Abschnitt der vier-spurigen Straße zwischen der Oberschönweide und Baumschulenweg durch den Senat genehmigt. Hierzu gehört auch die Errichtung einer Brücke über die Spree. Der zweite Abschnitt, der eine Verbindung zur Autobahnauffahrt Späthstraße herstellen würde, wird voraussichtlich nördlich von unserem Grundstück verlaufen. Diesem Vorhaben vorgelagert wäre die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit dessen Erarbeitung 2012 begonnen wurde. Das Areal wird damit auch an Attraktivität für Investoren gewinnen. ADLER plant, die Entwicklungsschritte bis

hin zur Erschließung des Areals ggf. zusammen mit einem Partner zu gehen. Entsprechend wurden 2012 erste Gespräche mit Interessenten geführt.

Frankfurt a.M., Herriotstraße: Das Bürogebäude mit seiner Mietfläche von ca. 4.200 m² war zum Ende des Berichtsjahres zu 40% vermietet. Das Bürogebäude steht auf einem insgesamt 13.834 m² (Erbbaurecht) großen Grundstück, wovon 10.370 m² noch unbebaut sind (2 Baufelder). In Kooperation mit der Stadt Frankfurt wird die Umwidmung der Grundstücksreserve zwecks Bebauung mit Wohnungen vorbereitet, denn die Stadt ist interessiert an der Entwicklung von Wohnraum auch in der Bürostadt Niederrad. Zusammen mit einem Partner plant ADLER die Errichtung von bis zu 20.000 m² Wohnfläche. Dies beinhaltet neben dem Erwerb des Eigentums an dem Grundstück auch die Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen.

Offenbach, Strahlenberger Straße: Das unbebaute Grundstück mit einer Größe von ca. 10.000 m² wurde auch im Berichtsjahr noch als Parkplatz genutzt. Ende 2012 wurde ein Verkaufsvertrag abgeschlossen, der allerdings noch unter aufschiebenden Bedingungen steht.

Beteiligungen

Airport Center Luxembourg (10%-Anteil): Die ADLER Real Estate AG war auch im Berichtsjahr in unveränderter Höhe an dem Airport Center Luxembourg beteiligt, einem Bürogebäude in direkter Nachbarschaft zum Luxemburger Flughafen und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn. Der Vermietungsstand für das Gebäude mit ca. 17.500 m² Nutzfläche beträgt nahezu unverändert rd. 64%. Es finden Gespräche mit weiteren potentiellen Mietinteressenten statt. Mit dem Erreichen eines höheren Vermietungsstandes wird einvernehmlich der Verkauf des Gebäudes angestrebt.

McKinney (30%-Anteil): Die ADLER Real Estate AG hatte sich bereits in 2008 an der Projektentwicklung für die Mietwohnungsanlage in McKinney, Texas/USA, beteiligt. Nach Fertigstellung der Infrastruktur des Grundstückes und der Herrichtung der Boden-

platten geriet die das Bauvorhaben finanzierende Bank im Zusammenhang mit der allgemeinen Wirtschaftskrise in Schwierigkeiten, so dass die Finanzierung neu verhandelt werden musste. Im Oktober vergangenen Jahres konnte mit einer neuen Bank die Baufinanzierung neu aufgestellt und der Bau fortgesetzt werden, der nun entgegen den neuen Planungen nicht erst 2014, sondern bereits im November 2013 fertiggestellt werden soll. Bereits im Juni soll das erste von insgesamt zwölf Gebäuden fertig werden. Weitere Gebäude bzw. Wohnungen werden in den Folgemonaten übergeben. Damit kann mit der geplanten Vermietung der Wohnungen bereits sehr viel früher begonnen werden als es zuletzt möglich erschien. Zwischenzeitlich hat sich auch der Wohnungsmarkt in der Region nach Ansicht der Gesellschaft wieder verbessert. Gleichzeitig konnten durch Neuverhandlungen die Baukosten gesenkt werden. Nach erfolgreicher Vollvermietung ist dann der Verkauf der Anlage geplant, durch den die ADLER – neben einem Teil des Projektgewinns – die in dem Projekt gebundenen Mittel zurück erhält.

Neuausrichtung

Im Zuge der Neuausrichtung hat die ADLER Real Estate AG in folgende drei Wohnobjekte investiert:

Dorsten-Wulfen, Nordrhein-Westfalen: Im Mai des Berichtsjahres wurde die erste Wohnanlage mit sieben Mehrfamilienhäusern erworben. Sie befindet sich im Stadtteil Wulfen-Barkenberg, nordöstlich der Stadt Dorsten. Der Stadtteil Wulfen-Barkenberg hat rd. 12.000 Einwohner, die Stadt Dorsten rd. 77.000. In unmittelbarer Nähe der Wohnanlage liegt der Barkenbergsee. Die drei- und viergeschossige Wohnanlage hat 57 Wohneinheiten, die in Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 38 und 95 m² unterteilt sind und über einen oder zwei Balkone verfügen. Die Wohnanlage wurde im Jahr 1973 errichtet und umfasst eine Gesamtfläche von 4.120 m².

Berlin, Rankestraße: Im August 2012 wurde der Kaufvertrag zum Erwerb eines Wohn- und Geschäfts- hauses mit rd. 3.000 m² Wohn- und Nutzfläche in guter, zentraler Lage in Berlin-Charlottenburg, unweit

des Kurfürstendamms, unterzeichnet. Ein Teil des Kaufpreises wurde erstmals durch eigene Aktien der ADLER Real Estate AG beglichen, die im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms erworben wurden. Das Objekt ist ein fünfgeschossiger Berliner Altbau, Ecke Rankestraße und Eislebener Straße gelegen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gastronomiebetriebe, ein Zahnarzt und ein Kleingewerbe. Im ersten, zweiten und in einem Teil des dritten Obergeschosses befindet sich ein Hotelbetrieb. In den oberen Etagen befinden sich drei weitere Gewerbeeinheiten und acht Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1900 erbaut und wurde fortlaufend modernisiert. Das Objekt verfügt über ein erhebliches Wertsteigerungspotential. Schon auf Grundlage der Transaktion erwirtschaftet die Immobilie nach Abzug von Betriebs-, Management- und Finanzierungskosten einen positiven Cash Flow.

Lüdenscheid, Nordrhein-Westfalen: Die Wohnanlage in Lüdenscheid wurde im Oktober des Berichtsjahres erworben. Die zum Portfolio gehörenden Gebäude befinden sich zentral gelegen in der Lüdenscheider Innenstadt (rd. 80.000 Einwohner). Einzige Ausnahme ist ein Wohn- und Geschäftshaus im Stadtteil Brügge. Die insgesamt 21 Mehrfamilienhäuser haben 147 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Fläche von 9.005 m². Die Gebäude wurden zwischen 1905 und 1970 errichtet. Die vor dem Zweiten Weltkrieg erbauten Gebäude wurden nachträglich modernisiert. Die Wohnanlage hat im Berichtsjahr operativ einen positiven Cash Flow erwirtschaftet.

Des Weiteren hält ADLER folgende Immobilie im Bestand:

Grünstadt, Rheinland-Pfalz: Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in direkter Fußgängerzone von Grünstadt (rd. 13.000 Einwohner) und ist bereits seit langem im Besitz von ADLER. Das Gebäude ist dreigeschossig und vollunterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich Einzelhandelsflächen, im ersten Obergeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss Gewerbeflächen. Die Gesamtfläche beträgt derzeit 1.160 m². Es ist geplant das Objekt im 2. Oberge-

schoss umzubauen. Dabei sollen drei Wohneinheiten mit rd. 202 m² entstehen. Außerdem können durch den Umbau drei kleinere Gewerbeeinheiten mit rd. 90 m² zusätzlich geschaffen werden. Die Gesamtfläche kann somit auf 1.250 m² erhöht werden.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung des Geschäftsjahres 2012 war bereits beeinflusst von der Neuausrichtung der ADLER auf die Bestandshaltung von Wohnimmobilien. Außerdem hat sich im Berichtsjahr die Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken deutlich belebt und auch die Verkaufserlöse aus den gewerblichen Grundstücken, die aus bereits in 2011 geschlossenen Verträgen stammen, wirkten sich positiv auf die Finanz- und Ertragslage aus.

Der Umsatz des Konzerns der ADLER Real Estate AG beträgt EUR 5,719 Mio. (Vorjahr: EUR 7,601 Mio.). Die Erlöse resultieren aus den Verkäufen der restlichen Teilgrundstücke in Homburg und Berlin (Fanny-Zobel-Straße), aus den Verkäufen von Grundstücksparzellen in Dallgow-Döberitz, Großbeeren und Moosburg sowie aus Mieteinnahmen aus Grundstücken und Bestandsobjekten.

Nutzen und Lasten des Restgrundstücks in Berlin, Fanny-Zobel-Straße, gingen im Berichtsjahr auf den Erwerber über, der Kaufpreis wird der ADLER jedoch erst im Geschäftsjahr 2013 zufließen, da noch nicht alle Bedingungen aus dem Kaufvertrag erfüllt worden sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 2.196 (Vorjahr: TEUR 1.564) beinhalten insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Altlastensanierung sowie Erträge aus der Wertaufholung zu einem im Vorratsvermögen ausgewiesenen Objekt. Eine Inanspruchnahme aus den in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Altlastensanierung wird aufgrund der Veräußerung der betreffenden Immobilien nicht mehr als wahrscheinlich erachtet.

Durch unter dem Marktwert eingekaufte Bestandsobjekte konnten in 2012 Erträge aus der Fair-Value-

Anpassung auf Investment Properties von per Saldo EUR 0,967 Mio. ausgewiesen werden.

Der Materialaufwand erhöhte sich durch Erschließungsmaßnahmen in Großbeeren und Dallgow-Döberitz sowie durch die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Erzielung von Mieteinnahmen des neu erworbenen Wohnimmobilienportfolios in Lüdenscheid, des Wohn- und Geschäftshauses in Berlin Rankestraße, sowie des Gebäudeensembles in Dorsten, hinzugekommen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegten sich auf Vorjahresniveau.

Das Darlehen, das an die Airport Center Luxembourg GmbH ausgereicht ist, wurde im Berichtsjahr auf Basis eines aktuellen Wertgutachtens um EUR 1,313 Mio. wertberichtigt und im Ergebnis aus at-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Das Betriebsergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr auf EUR 0,980 Mio. (Vorjahr: EUR 0,270 Mio.).

Nach Abzug des Zinsergebnisses entstand ein positives Ergebnis vor Ertragsteuern von EUR 0,948 Mio. nach einem leicht positiven Ergebnis von EUR 0,161 Mio. im Vorjahr. Das Konzernergebnis nach Steuern verbesserte sich auf EUR 0,450 Mio. (Vorjahr: EUR 0,073 Mio.).

Die in 2012 durchgeführten Transaktionen schlugen sich auch in der Konzernbilanz nieder. Die Vorräte ermäßigten sich im Geschäftsjahr von EUR 22,050 Mio. um EUR 2,491 Mio. auf EUR 19,559 Mio. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich um EUR 1,558 Mio. erhöht und beinhalten vorrangig die Forderungen aus dem Verkauf des letzten Teilgrundstücks in Berlin, Fanny-Zobel-Straße. Die neu erworbenen Wohnimmobilienbestände (EUR 14,450 Mio.; Vorjahr: EUR 0,560 Mio.) werden unter der Position Investment Properties ausgewiesen.

Aufgrund des Gewinns stieg das bilanzierte Eigenkapital insgesamt leicht auf EUR 26,449 Mio. (Vorjahr:

EUR 26,133 Mio.). Die Eigenkapitalquote verminderte sich jedoch aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme auf 60,4% (Vorjahr: 75,3%).

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms werden zum Bilanzstichtag eigene Anteile (810.099 Stück) im Nennwert von EUR 0,810 Mio. im Eigenkapital ausgewiesen.

Mit dem Erwerb der Wohnimmobilienbestände übernahm die ADLER auch Darlehen in Höhe von EUR 8,310 Mio. und hat ein Darlehen in Höhe von TEUR 2,200 Mio. neu aufgenommen.

Insgesamt steigerte sich die Bilanzsumme auf EUR 43,765 Mio. (Vorjahr: EUR 34,705 Mio.).

Die Liquidität nahm gegenüber dem Vorjahr um EUR 3,399 Mio. ab. Diese Abnahme resultierte im Wesentlichen aus den Investitionen in Wohnimmobilienbestände sowie aus laufenden Darlehenstilgungen und den Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile.

Forschung und Entwicklung

Als Immobilienkonzern betreibt die ADLER Real Estate AG keine Forschung und Entwicklung im herkömmlichen Sinne. Allerdings gibt der Immobilienmarkt ähnliche Aufgaben vor. So 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 Analyse 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.

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 zehn Mitarbeiter verfügte, die flexibel und fachbezogen in den jeweiligen Projektgesellschaften eingesetzt werden.

Ergänzende Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Grundkapital

Das Grundkapital der ADLER Real Estate AG beträgt EUR 15.000.000 und ist eingeteilt in 15.000.000 nennwertlose Stückaktien zum rechnerischen Wert von 1 Euro je Aktie, die auf den Inhaber lauten.

Die Mezzanine IX Investors L.P., Atlanta, Georgia/USA, hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER AG am 24. Juli 2006 die Schwelle von 75% unterschritten hat und nunmehr 60,79% beträgt.

Herr John D. Heikenfeld, Wirtschaftsprüfer, Irving, Texas/USA, hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19. April 2012 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 13. April 2012 die Schwelle von 50%, 30%, 25%, 20%, 15% und 10% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 7,53% (das entspricht 1.129.213 Stimmrechten) betragen hat.

Die ADLER Real Estate AG hat gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mitgeteilt, dass ihr Anteil an eigenen Aktien am 8. Juni 2012 die Schwelle von 3% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 3,2464% (das entspricht 486.957 Stimmrechten) betragen hat.

Die ADLER Real Estate AG hat gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mitgeteilt, dass ihr Anteil an eigenen Aktien am 10. Juli 2012 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,094% (das entspricht 764.093 Stimmrechten) betragen hat.

Die ADLER Real Estate AG hat gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mitgeteilt, dass ihr Anteil an eigenen Aktien am 23. August 2012 die Schwelle von 5% der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag

3,897% (das entspricht 584.589 Stimmrechten) betragen hat.

Die ADLER Real Estate AG hat gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WpHG mitgeteilt, dass ihr Anteil an eigenen Aktien am 28. September 2012 die Schwelle von 5% der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 5,072% (das entspricht 760.804 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.

Im Rahmen dieser Ermächtigung hat der Vorstand am 8. Dezember 2011 ein Aktienrückkaufprogramm beschlossen, innerhalb dessen für einen Gesamterwerbspreis von insgesamt EUR 1,0 Mio. (ohne Erwerbsnebenkosten) Aktien der Gesellschaft bis zu 10% des Grundkapitals, maximal bis zu 1,5 Mio. Aktien zurückgekauft werden können. Zweck dieses Programmes ist die Herabsetzung des Grundkapitals durch Einziehung der zurückerworbenen Aktien. Der Aufsichtsrat hatte dem Aktienrückkaufprogramm zugestimmt.

Der Aktienrückkauf hatte am 15. Dezember 2011 begonnen. Es wurde dreimal verlängert und endet am 30. Juni 2013 (spätester möglicher Erwerbszeitpunkt). Bis Ende des Berichtsjahres waren 1.126.831 Aktien im Gesamtvolumen von EUR 990.792,16 erworben worden. Der Durchschnittspreis je Aktie betrug EUR 0,925. Von diesen Aktien wurden 324.000 Stück im Rahmen des Erwerbs der Immobilie in Berlin, Rankestraße, wieder herausgegeben.

Der Rückkauf der Aktien erfolgte nach Maßgabe der Safe-Harbor-Regelungen gemäß §§ 14 Abs. 2, 20a Abs. 3 WpHG (Wertpapierhandelsgesetz) in Verbindung mit den Bestimmungen der Verordnung (EG) Nr. 2273/2003 der Kommission vom 22. Dezember 2003 zur Durchführung der Richtlinie 2003/6/EG des

Europäischen Parlaments und des Rates - Ausnahmeregelungen für Rückkaufprogramme und Kursstabilisierungsmaßnahmen (nachfolgend: EU-VO 2273/2003). Von der Ausnahme-Regelung des Artikels 5 Absatz 3 EU-VO 2273/2003 wurde Gebrauch gemacht. Damit können bis zu 50 % des durchschnittlichen täglichen Handelsvolumens der vorangegangenen 20 Börsentage am Kauftermin erworben werden.

Der Rückkauf wurde unter Führung des Kreditinstituts Close Brothers Seydler Bank AG in Übereinstimmung mit den oben genannten Regelungen und gemäß den Bestimmungen der Hauptversammlungsermächtigung vom 27. August 2010 durchgeführt. Entsprechend der Hauptversammlungsermächtigung darf der Erwerbspreis (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien an der Börse (Xetra) an den drei Börsentagen, die dem jeweiligen Abschluss des zum Erwerb von Aktien der Gesellschaft verpflichteten Geschäfts vorangehen, um nicht mehr als 10 % überschreiten oder 20 % unterschreiten. Das Kreditinstitut hat seine Entscheidungen über den Zeitpunkt des Erwerbs von Aktien an der Gesellschaft unabhängig und unbeeinflusst von der Gesellschaft getroffen.

Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. September 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 27. September 2016 mit Zustimmung des Aufsichtsrates 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 7.500.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

Wandelanleihe sowie Schaffung bedingten Kapitals II

Der Vorstand ist durch Hauptversammlungsbeschluss vom 28. Juni 2012 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 27. Juni 2017 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen

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. Wandelschuldverschreibungen 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. Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht. Die Hauptversammlung hat am 28. Juni 2012 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. Wandelschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 bis zum 27. Juni 2017 gewährt wurden. Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands sind in § 84 und § 85 AktG geregelt. 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 § 7, dass die Zahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt wird und der Vorstand aus einer oder mehreren Personen besteht.

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.

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 bislang zu-

sammen 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. Nach dem von der Hauptversammlung am 21. April 2006 beschlossenen Aktienoptionsprogramm ist der Aufsichtsrat ermächtigt, bis zum 20. April 2011 bis zu 500.000 Bezugsrechte auf bis zu 500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft an Vorstandsmitglieder der Gesellschaft auszugeben. Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 27. Juni 2006 wurden dem Vorstand hieraus jeweils 100.000 Aktienoptionen gewährt. Die Annahme erfolgte am 14. Juli 2006, ausgeübt wurden die Optionen bislang nicht. Daneben erhalten die Vorstandsmitglieder 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.

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.

Risiko- und Chancenbericht

Risikomanagement

Um Weiterentwicklung und Wachstum des Konzerns zu sichern, prüft die ADLER kontinuierlich sich bie-

tende Chancen und 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 Risikofrüherkennungsfunktion 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 Cash Flow, 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, zusätzlich wird aber der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in dem Erwerb von Wohnportfolien, der Bestandshaltung und Bestandsoptimierung liegen. Der wirtschaftliche Erfolg

der Geschäftstätigkeit der ADLER ist daher insbesondere von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes, von der Höhe der erzielbaren Verkaufserlöse aus den Grundstücksverkäufen, der zu ihrer Erzielung erforderlichen Aufwendungen und der Erwerbspreise sowie vom Verkehrswert der Immobilien und der Mieter nachfrage abhängig. Der deutsche Immobilienmarkt ist wiederum insbesondere von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien in Deutschland abhängig. Bedeutsame Faktoren der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland stellen u.a. die konjunkturelle Lage, die Inflationsrate, das Ausmaß der Staatsverschuldung, sowie das Zinsniveau dar.

Der deutsche Immobilienmarkt ist geprägt von zyklischen Schwankungen und starkem Wettbewerb. Zudem wird das Geschäft durch das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld, die Lokalpolitik und die Arbeitsweise der Behörden beeinflusst. Um den Markt-risiken 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 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 Neuvermietungsmieten und steigende Leerstände den Geschäftsverlauf der ADLER negativ beeinflussen.

PREISÄNDERUNGSRISIKEN

ADLER generierte bis zur Einleitung der operativen Neuausrichtung ihrer Geschäftstätigkeit sowie der-

zeit aufgrund sich noch im Umlaufvermögen befindlicher Grundstücke, ihre überwiegenden Umsatzerlöse durch Grundstücksverkäufe.

Der zukünftige Geschäftserfolg der ADLER wird davon abhängen, dass es ihr gelingt, im Umlaufvermögen befindliche Grundstücke zu wirtschaftlich ertragsorientierten Konditionen zu veräußern. Darüber hinaus hängt der zukünftige Geschäftserfolg der ADLER davon ab, dass es ihr gelingt, einen 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.

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 sind überwiegend auf den Euro-Raum konzentriert.

Zinsrisiko: Der ADLER-Konzern unterliegt Zinsrisiken ausschließlich im Euroraum. Hierbei teilt sich das Zinsrisiko in das Marktwert-Zinsrisiko und das Cash Flow-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 seine Liquiditätseingänge im Wesentlichen aus den Nettomieten der erworbenen Grundstücksporfolios und aus dem Abverkauf der nicht mehr zum Kerngeschäft gehörenden Grundstücke, so dass ein konstanter Liquiditätszufluss aufgrund der Größe der bestehenden Portfolios 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 werden verringert. Sofern dies möglich und ökonomisch vertretbar ist, werden Risiken durch Ab-

schluss 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 Kontrollsyste der ADLER Real Estate AG umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen 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 Kontrollsyste aus dem internen Steuerungs- und Überwachungssystem.

Prozessintegrierte und prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen bilden die Elemente des internen Überwachungssystems der ADLER Real Esta-

te 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 durch das zentrale Buchhaltungssystem des Herstellers DATEV.

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses des ADLER-Konzerns ergänzen die Tochtergesellschaften ihre Einzelabschlüsse durch weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen und übertragen diese in ein datenbankbasiertes Reportingtool. Die Berichtspakete werden vom Abschlussprüfer einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die Berichtspakete der Tochtergesellschaften werden im Konzernrechnungswesen in das Konsolidierungssystem DATEV übernommen. Dort werden sämtliche Konsolidierungsbuchungen der ADLER Real Estate AG vorgenommen und dokumentiert.

WESENTLICHE REGELUNGS- UND KONTROLLAKTIVITÄTEN ZUR SICHERSTELLUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT UND VERLÄSSLICHKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG

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 Kontrollsysteem 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.

Auf Konzernebene umfassen die spezifischen Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßi-

gigkeit und Verlässlichkeit der Konzernrechnungslegung die Analyse und ggf. Korrektur der durch die Konzerngesellschaften vorgelegten Einzelabschlüsse. Dafür sind bereits in den Reportingtools bzw. dem Konsolidierungssystem Kontrollmechanismen und Plausibilitätsprüfungen hinterlegt.

Abhängigkeitsbericht

Die ADLER AG war im Geschäftsjahr 2012 keinem Beherrschungsvertrag unterworfen. Der Vorstand hat deshalb gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Gemäß § 17 AktG bestand im Geschäftsjahr 2012 ein Abhängigkeitsverhältnis zur Mezzanine IX Investors L.P.

Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung:

„Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Durch die aufgeführten getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen wurde unsere Gesellschaft nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte und anderer Maßnahmen bekannt waren.“

Nachtragsbericht

Am 8. März 2013 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft dem Beschluss des Vorstandes zugestimmt, eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von bis zu EUR 20 Mio. zu begeben. Der Emissionserlös soll der Finanzierung des weiteren Aufbaus eines Wohnimmobilienportfolios dienen. Der zugrundeliegende Wertpapierprospekt wurde von der luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – CSSF) am 11. März 2013 genehmigt und an die zuständigen Behörden in Deutschland und Österreich notifiziert. Die Unternehmensanleihe ist mit 8,75% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Zeichnungsfrist war ursprünglich vom 18. bis zum 28. März 2013 vorgesehen. Aufgrund mehrfacher Überzeichnung bereits am ersten Tag der Angebotsfrist wurde das Angebot am 18. März 2013 vorzeitig beendet. Am Mittwoch, dem 20. März 2013 wurde der

Handel im Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen unter der ISIN DE000A1R1A42/A1R1A4 eröffnet. Ausgabe- und Valutatag ist der 3. April 2013. Die Emission wird von Close Brothers Seydler Bank AG, Frankfurt am Main, als Sole Global Coordinator und Bookrunner begleitet.

Chancen und Prognosebericht

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich auch zu Beginn des neuen Geschäftsjahres positiv. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt vor allem in den Ballungsräumen erfreut sich weiterhin einer kräftigen Nachfrage. Inzwischen steigen Nachfrage, Preise und Mieten auch in den Randbereichen der Ballungsräume, da angesichts der zunehmend angespannten Lage in vielen großen deutschen Innenstädten zunehmend Miet- und Kaufinteressenten in umliegende Randlagen ausweichen. Die gewerblichen Immobilienmärkte sind weitgehend stabil. Die Aktivitäten zum Verkauf der Grundstücke und Projekte des ADLER-Konzerns werden weiter intensiv vorangetrieben. Das Areal in Moosburg a.d. Isar dürfte in Kürze ausverkauft sein. Auch die Verkäufe in Großbeeren und Dallgow-Döberitz entwickeln sich weiterhin gut.

Im Zuge ihrer Neuausrichtung verstärkt ADLER ihre Bemühungen um den Ankauf größerer Portfolios. Am 4. Dezember 2012 hat die Gesellschaft einen notariellen Kaufvertrag (Share Deal) unter aufschiebenden Bedingungen über ein Immobilienportfolio mit rund 1.219 Mieteinheiten abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt rd. EUR 37 Mio. Die Gesamtnutzfläche des Portfolios beträgt rund 72.388 m² (rund 71.858 m² Wohn- und rund 530 m² Gewerbefläche). Rund 78% der Mietfläche befinden sich in der Metropolregion Dresden. Die verbleibenden rd. 22% der Mietflächen liegen in klein- bis mittelgroßen Städten verteilt in Sachsen und Thüringen.

Aktuell verhandelt ADLER über den Ankauf eines Portfolios in Nordrhein-Westfalen. Insgesamt verfolgt ADLER das Ziel, im neuen Geschäftsjahr 2013 etwa 3.000 bis 4.000 Wohnimmobilien zu erwerben.

Die Grundlage bieten die aktuell guten Verkäufe und die dadurch frei werdenden Mittel. Darüber hinaus prüft ADLER die Aufnahme neuen Kapitals. Angesichts der erfreulichen Entwicklung im Wohnimmobilienbereich und der Möglichkeit, größere Liegenschaften aus dem Altbestand verkaufen zu können, erwartet ADLER für das laufende Geschäftsjahr 2013 und auch für 2014 ein positives Gesamtergebnis.

Frankfurt am Main, den 27. März 2013



Axel Harloff
Vorstand

Konzernbilanz

(IFRS) zum 31. Dezember 2012

In EUR	Anhang	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
		angepasst*	angepasst*	
Aktiva		43.764.644,05	34.705.349,58	36.389.618,91
Langfristige Vermögenswerte		20.627.770,09	7.332.754,21	7.761.747,60
Immaterielle Vermögenswerte	C.1	0,00	43,87	910,79
Sachanlagen	C.2	43.445,80	34.873,39	38.779,73
Investment Properties	C.4	14.450.000,00	560.000,00	560.000,00
Ausleihungen an Beteiligungen	C.5	1.579.410,22	2.557.116,11	3.018.599,11
Anteile an assoziierten Unternehmen	C.6	3.672.468,01	3.757.788,81	3.637.553,55
Latente Steueransprüche	C.7	882.446,06	422.932,03	505.904,42
Kurzfristige Vermögenswerte		23.136.873,96	27.372.595,37	28.627.871,31
Vorräte	C.8	19.559.156,33	22.049.663,83	27.850.439,76
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	C.9	2.206.001,32	648.429,70	90.525,03
Ertragsteueransprüche	C.10	13.468,71	9.083,25	8.945,72
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	C.11	273.770,61	182.078,62	201.182,54
Zahlungsmittel	C.12	1.084.476,99	4.483.339,97	476.778,26

In EUR	Anhang	31.12.2012	31.12.2011	01.01.2011
			angepasst*	angepasst*
Passiva		43.764.644,05	34.705.349,58	36.389.618,91
Eigenkapital		26.449.220,20	26.133.062,07	26.057.458,18
Grundkapital	C.13	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00
Eigene Anteile	C.13	-810.099,00	-72.403,00	0,00
		14.189.901,00	14.927.597,00	15.000.000,00
Kapitalrücklage	C.14	8.255.298,15	7.715.330,75	7.686.881,15
Gewinnrücklagen	C.15	173.348,67	173.348,67	173.348,67
Währungsumrechnungsrücklage	C.16	-10.830,99	16.767,84	-29.584,21
Bilanzgewinn		3.723.548,55	3.300.017,81	3.226.812,57
Anteile Minderheiten		117.954,82	0,00	0,00
Langfristige Schulden		10.557.336,47	4.662.393,63	5.335.693,45
Pensionsrückstellungen	C.17	826.013,00	818.445,00	825.896,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	C.7	366.410,40	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	C.18	70.345,81	52.310,96	83.144,00
Finanzschulden	C.19	9.294.567,26	3.791.637,67	4.426.653,45
Kurzfristige Schulden		6.758.087,38	3.909.893,88	4.996.467,28
Sonstige Rückstellungen	C.18	235.725,43	1.601.966,50	1.986.550,00
Ertragsteuerschulden	C.20	351.353,61	33.840,32	36.807,94
Finanzschulden	C.19	4.975.587,82	1.089.534,04	1.321.026,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	C.21	723.766,31	394.918,86	315.232,15
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	C.22	471.654,21	789.634,16	1.336.851,07

* Einige Beträge weichen aufgrund von Anpassungen von Beträgen aus dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 ab (siehe auch Erläuterungen im Konzernanhang unter B.22).

Die Erläuterungen auf den Seiten 36 bis 79 sind ein integraler Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzerngesamtergebnisrechnung

(IFRS) für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

In EUR	Anhang	2012	2011
			angepasst*
Umsatzerlöse	D.1	5.719.430,46	7.601.228,21
Bestandsveränderungen	D.2	-3.137.507,50	-5.800.775,93
Sonstige betriebliche Erträge	D.3	2.195.943,22	1.564.337,91
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	D.7	1.071.728,39	0,00
Summe der betrieblichen Erträge		5.849.594,57	3.364.790,19
Materialaufwand	D.4	-1.352.110,40	-720.141,27
Personalaufwand	D.5	-943.837,63	-981.578,84
Abschreibungen und Wertminderungen	D.6	-10.047,46	-6.567,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.8	-1.133.066,81	-1.121.757,95
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	D.7	-104.458,91	0,00
Ergebnis aus at-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen	D.9	-1.325.661,23	-264.672,46
Betriebsergebnis		980.412,13	270.072,56
Zinserträge	D.10	582.777,66	615.731,76
Finanzierungsaufwand	D.10	-615.065,84	-725.163,67
Ergebnis vor Ertragsteuern		948.123,95	160.640,65
Ertragsteuern	D.11	-497.908,73	-87.435,41
Konzernergebnis		450.215,22	73.205,24
Ergebnis aus der Währungsumrechnung		-27.598,83	46.352,05
Gesamtergebnis		422.616,39	119.557,29
vom Konzernergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		423.530,74	119.557,29
Minderheiten		26.684,48	0,00
vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Aktionäre des Mutterunternehmens		395.931,91	119.557,29
Minderheiten		26.684,48	0,00
Ergebnis je Aktie unverwässert	D.12	0,03	0,01
Ergebnis je Aktie verwässert	D.12	0,03	0,01

* Einige Beträge weichen aufgrund von Anpassungen von Beträgen aus dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 ab (siehe auch Erläuterungen im Konzernanhang unter B.22).

Die Erläuterungen auf den Seiten 36 bis 79 sind ein integraler Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzernkapitalflussrechnung

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

In EUR	Anhang	2012	2011
			angepasst*
Betriebsergebnis		980.412	270.073
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	D.6	10.047	6.567
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/ Aufwendungen	F.7	-1.639.238	-78.415
- Abnahme von Rückstellungen	C.17/C.18	-73.221	-101.028
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der aus Finanzierungs-tätigkeit zuzuordnen sind	C.8/ C.9/C.11	1.333.547	5.410.207
-/+ Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	C.21	99.809	-113.159
+ Zinseinzahlungen	D.10	16.183	3.595
- Zinsauszahlungen	D.10	-374.826	-312.185
+/- Steuerzahlungen	D.11	-274.457	8.626
= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	F.7	78.257	5.094.280
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener			
-/+ Nettozahlungsmittel	F.7	-1.149.303	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	C.2	-17.592	-1.030
Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von Investment			
- Properties	F.7	-2.294.459	0
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	C.1	0	-764
+/- Einzahlungen/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens und Forderungen, die der			
Investitionstätigkeit zuzuordnen sind			
		0	702.570
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	C.5	-72.294	-418.361
= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Investitionstätigkeit	F.7	-3.533.648	282.415
- Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	C.13/F.7	-1.022.485	-19.967
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	C.19/F.7	2.200.012	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	C.19/F.7	-1.121.000	-1.350.167
= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit	F.7	56.528	-1.370.134
Überleitung zur Bilanz			
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		4.483.340	476.778
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		78.257	5.094.280
Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Investitionstätigkeit		-3.533.648	282.415
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit		56.528	-1.370.134
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode		1.084.477	4.483.340

* Einige Beträge weichen aufgrund von Anpassungen von Beträgen aus dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 ab (siehe auch Erläuterungen im Konzernanhang unter B.22).

Die Erläuterungen auf den Seiten 36 bis 79 sind ein integraler Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für das Geschäftsjahr 2012

		Gezeichnetes		
in TEUR		Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2011		15.000	0	7.687
Änderung Bilanzierungsmethode*		0	0	0
Stand zum 01.01.2011 angepasst		15.000	0	7.687
Konzernergebnis		0	0	0
Übriges Ergebnis		0	0	0
Erwerb eigener Anteile		0	-72	28
Stand zum 31.12.2011 angepasst		15.000	-72	7.715
Stand zum 01.01.2012		15.000	-72	7.715
Konzernergebnis		0	0	0
Übriges Ergebnis		0	0	0
Anteile Minderheitengesellschafter		0	0	0
Erwerb eigener Anteile		0	-1.062	54
Ausgabe eigener Anteile		0	324	486
Stand zum 31.12.2012		15.000	-810	8.255

* Einige Beträge weichen aufgrund von Anpassungen von Beträgen aus dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 ab (siehe auch Erläuterungen im Konzernanhang unter B.22).

Die Erläuterungen auf den Seiten 36 bis 79 sind ein integraler Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Den Aktionären des Mutter- unternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen						Anteile Minderheiten	Summe Eigenkapital
Gewinn- rücklage	Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/ -verlust					
189	-29	3.226	26.073	0		26.073	
-16	0	0	-16	0		-16	
173	-29	3.226	26.057	0		26.057	
0	0	74	74	0		74	
0	46	0	46	0		46	
0	0	0	-44	0		-44	
173	17	3.300	26.133	0		26.133	
173	17	3.300	26.133	0		26.133	
0	0	423	423	27		450	
0	-27	0	-27	0		-27	
0	0	0	0	91		91	
0	0	0	-1.008	0		-1.008	
0	0	0	810	0		810	
173	-10	3.723	26.331	118		26.449	

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2012

Grundsätzliche Informationen über den Konzern

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, Neuer Wall 77.

Die ADLER AG ist ein Immobilienunternehmen, das substanztarkes und renditeorientiertes Immobiliengeschäft entwickelt und realisiert. Seit der im Mai 2012 eingeleiteten operativen Neuausrichtung auf den Aufbau eines ertragsorientierten Wohnimmobilienportfolios fokussiert sich die ADLER AG auf die Bestandshaltung und die Bestandsoptimierung von Wohnimmobilien (Geschäftsfeld der Bestandshaltung von Wohnimmobilien). Bis zur Einleitung der operativen Neuausrichtung im Mai 2012 konzentrierte sich ADLER auf den Erwerb, die Entwicklung und den Verkauf von Grundstücken für die Nutzung zu Wohn- oder Gewerbezwecken (Geschäftsfeld der Grundstücksentwicklung). Im Bereich der Grundstücksentwicklung erzielt ADLER Umsätze durch den Verkauf der noch im Umlaufvermögen befindlichen Grundstücke, die sie nach ihrem Erwerb zu Baugrundstücken für den Wohnungsbau oder die gewerbliche Nutzung entwickelt hat.

Die ADLER AG notiert an der Börse Frankfurt am Main.

Der Vorstand wird den Konzernabschluss voraussichtlich am 27. März 2013 nach Billigung durch den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigeben.

A Rechnungslegung

A.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Die ADLER AG unterliegt der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 290 HGB. Als börsennotiertes Unternehmen ist die ADLER AG in Folge von Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr.

1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 dazu verpflichtet, den Konzernabschluss gemäß § 315a HGB nach internationalen Rechnungslegungsstandards aufzustellen.

Im Berichtsjahr des Konzernabschlusses der ADLER AG wurden alle neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen berücksichtigt, die erstmalig verbindlich seit dem 1. Januar 2012 anzuwenden sind, darüber hinaus Relevanz für die ADLER AG besitzen und nicht bereits in Vorperioden vorzeitig angewendet wurden. Die Änderungen der Standards wurden entsprechend den Übergangsvorschriften berücksichtigt. Die erstmalige Anwendung dieser neuen Regelungen hat zu keinen materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss geführt.

In Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) wurde der Konzernabschluss aufgestellt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte auf Basis der historischen Anschaffungs-/Herstellungs-kosten, eingeschränkt durch die Marktwertbewertung von Investment Properties und zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sowie durch die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss ist in EUR aufgestellt, die Anhangangaben werden in TEUR angegeben.

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit 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 den sonstigen Erläuterungen aufgeführt.

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewendeten Methoden mit folgenden Ausnahmen, die aus neuen beziehungsweise überarbeiteten Standards resultieren:

A.2 Im Geschäftsjahr 2012 erstmals anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2012 die nachfolgend aufgelisteten neuen und überarbeiteten IFRS-Standards und -Interpretationen angewandt:

	Inkrafttreten	Datum der EU-Endorsements
Änderungen von Standards:		
Änderung zu IFRS 7: Angaben – Übertragung finanzieller Vermögenswerte	22.11.2011	01.07.2011

ÄNDERUNG VON IFRS 7 ANGABEN – ÜBERTRAGUNGEN FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE
Die Änderung betrifft erweiterte Angabepflichten zu Übertragungen finanzieller Vermögenswerte, bei denen eine vollständige oder teilweise Ausbuchung gescheitert ist bzw. ein anhaltendes Engagement bilanziert werden muss.

Aus der Anwendung dieses Standards ergaben sich keine Auswirkungen.

A.3 Vom IASB neu verabschiedete, noch nicht angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2012 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 des EU-Endorsements	Erwarteter Anwendungszzeitpunkt
IFRS 9: Finanzinstrumente - Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten	01.01.2015	Offen	01.01.2015
Änderung zu IFRS 9 und IFRS 7: Inkrafttreten des IFRS 9 und Übergangsangaben	01.01.2013	Offen	01.01.2015
IFRS 10: Konsolidierte Abschlüsse	01.01.2013	11.12.2012	01.01.2013
IFRS 11: Gemeinschaftliche Vereinbarungen	01.01.2013	11.12.2012	01.01.2013
IFRS 12: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	01.01.2013	11.12.2012	01.01.2013
IFRS 13: Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	01.01.2013	11.12.2012	01.01.2013
Änderung IAS 27: Konzern- und Einzelabschlüsse	01.01.2013	11.12.2012	01.01.2013
Änderung IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen	01.01.2013	11.12.2012	01.01.2013
Änderung zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12: Konzernabschluss, gemeinschaftliche Vereinbarungen und Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen: Übergangsrichtlinien	01.01.2013	Q1 2013	01.01.2013
Änderung IAS 1: Darstellung des Abschlusses – Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses	01.07.2012	05.06.2012	01.07.2012
Änderung IAS 19: Leistungen an Arbeitnehmer	01.01.2013	05.06.2012	01.01.2013
Änderung zu IFRS 1: Ausgeprägte Hochinflation und Rücknahme eines festen Übergangszeitpunkts für Erstanwender	01.07.2011	11.12.2012	01.01.2013
Änderung IFRS 7: Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Schulden	01.01.2013	13.12.2012	01.01.2013
Änderung IAS 32: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Schulden	01.01.2013	13.12.2012	01.01.2013
Änderung IAS 12: Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	01.01.2012	11.12.2012	01.01.2013
Änderung zu IFRS 1: Darlehen der öffentlichen Hand	01.01.2013	Q1 2013	01.01.2013
IFRIC 20: Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	01.01.2013	11.12.2012	01.01.2013
Änderung zu IFRS 10, IFRS 12 und IFRS 27: Investmentgesellschaften	01.01.2013	Q1 2013	01.01.2014
AIP 2009–2011: Jährliches Verbesserungsprojekt	01.01.2013	Q1 2013	01.01.2013

Der erwartete Anwendungszeitpunkt stellt dabei den Beginn des Geschäftsjahres der ADLER AG dar, in dem die neue Rechnungslegungsvorschrift erstmals berücksichtigt wird.

ÄNDERUNG ZU IAS 12: LATENTE STEUERN – REALISIERUNG DER ZUGRUNDELIEGENDEN 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 zu IAS 12 besteht eine verpflichtende Ausnahmeverordnung für als Investment Properties gehaltene Immobilien. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für im Rahmen eines Unternehmenserwerbs erstmals angesetzte Investment Properties, wenn diese auch im Rahmen der Folgebewertung zum Zeitwert angesetzt werden sollen. Durch den geänderten IAS 12 besteht die widerlegbare Vermutung der Anwendung desjenigen Steuersatzes, der aus einer Veräußerung resultiert. Der Konzern untersucht derzeit, welche Auswirkung diese Änderung auf zukünftige Konzernabschlüsse haben wird.

IFRS 9 FINANZINSTRUMENTE

IFRS 9 soll den bisherigen IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vollständig ersetzen. Im November 2009 wurde zunächst IFRS 9 „Finanzinstrumente – Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten“ veröffentlicht. Gemäß der Methodik von IFRS 9 sind finanzielle Vermögenswerte entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die Zuordnung zu einer der beiden Bewertungskategorien hängt davon ab, wie ein Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert (sein Geschäftsmodell) und von der Art der vertraglich vereinbarten Zahlungsströme der finanziellen Vermögenswerte. Der Standard wurde durch im Oktober 2010 veröffentlichte Vorschriften zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten sowie der Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ergänzt. Die verpflichtende Erstanwendung des IFRS 9 wurde im Dezember 2011 durch das IASB vom 1. Januar 2013 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verschoben.

Aufgrund der Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts auf den 1. Januar 2015 und der noch fehlenden Empfehlung zur Übernahme durch die EU hat der Konzern noch keine detaillierte Prüfung der möglichen Auswirkungen des IFRS 9 vorgenommen.

IFRS 10 KONSOLIDIERTE ABSCHLÜSSE

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. Der Konzern untersucht gerade, welche Auswirkungen die Erstanwendung des IFRS 10 auf zukünftige Konzernabschlüsse haben wird.

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“. Der Konzern untersucht gerade, welche Auswirkungen die Erstanwendung des IFRS 11 auf zukünftige Konzernabschlüsse haben wird.

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. Der Konzern untersucht gerade, welche Auswirkungen die Erstanwendung des IFRS 12 auf zukünftige Konzernabschlüsse haben wird.

IFRS 13 BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Im Mai 2011 hat das IASB den neuen Standard IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ veröffentlicht. IFRS 13 enthält eine Definition des beizulegenden Zeitwerts sowie Regelungen, wie dieser zu ermitteln ist, wenn andere IFRS-Vorschriften die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert als Wertmaßstab vorschreiben. Der Standard selbst enthält keine Vorgaben, in welchen Fällen der beizulegende Zeitwert zu verwenden ist. Mit Ausnahme der in IFRS 13 explizit ausgenommenen Standards definiert IFRS 13 einheitliche Anhangangaben für alle Vermögenswerte und Schulden, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie für alle Vermögenswerte und Schulden, für die die Angabe des beizulegenden Zeitwerts als Anhangangabe erforderlich ist; hierdurch werden insbesondere in Bezug auf die nicht finanziellen Vermögenswerte die Angabepflichten erweitert.

Der Konzern untersucht zurzeit, welche Auswirkungen die Erstanwendung des IFRS 13 auf zukünftige Konzernabschlüsse insbesondere in Bezug auf die Immobilienbewertung haben wird. Darüber hinaus geht der Konzern derzeit davon aus, dass die Anwendung des neuen Standards zu erweiterten Anhangangaben führen wird.

ÄNDERUNG IAS 27 KONZERN- UND EINZELABSCHLÜSSE

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

ÄNDERUNG IAS 28 ANTEILE AN ASSOIIERTEN UNTERNEHMEN

Der angepasste IAS 28 regelt die Rechnungslegung für Anteile an assoziierten Unternehmen sowie die Anforderungen für die Anwendung der Equity-Me-

thode bei der Bilanzierung von Anteilen an assoziierten Unternehmen und an Gemeinschaftsunternehmen.

ÄNDERUNG ZU IFRS 10, IFRS 11 UND IFRS 12: KONZERNABSCHLUSS, GEMEINSCHAFTLICHE VEREINBARUNGEN UNDANGABEN ZU BETEILIGUNGEN AN ANDEREN UNTERNEHMEN: ÜBERGANGSRICHTLINIEN

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

ÄNDERUNG IAS 1 DARSTELLUNG DES ABSCHLUSSES – DARSTELLUNG DER POSTEN DES SONSTIGEN ERGEBNISSES

Im Juni 2011 hat das IASB unter dem Titel „Darstellung der Posten des sonstigen Ergebnisses“ Änderungen zu IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ veröffentlicht. Die Änderungen verlangen eine Aufteilung der im Sonstigen Ergebnis (OCI – Other Comprehensive Income) 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.

Weitere veröffentlichte Standards und Interpretationen, die zum Teil noch einer Übernahme in der EU bedürfen, haben nach den derzeitigen Einschätzungen keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss.

B Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

B.1 Konsolidierungsgrundsätze

TOCHTERUNTERNEHMEN

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

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf das Mut-

terunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Die Kapitalkonsolidierung erworbener Tochterunternehmen nach dem Transmission Date erfolgt grundsätzlich nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3 durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen, neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten der Anteile dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten werden als Aufwand behandelt. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem Zeitwert am Transaktionszeitpunkt bewertet. Der Überschuss der Anschaffungskosten über dem Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Goodwill angesetzt. Minderheitsanteile stellen den Anteil des Ergebnisses und des Nettovermögens dar, der nicht dem Konzern zuzurechnen ist. Minderheitsanteile an Personengesellschaften werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die in den Konzernabschluss übernommenen Vermögenswerte und Schulden der einbezogenen Unternehmen werden grundsätzlich einheitlich nach den für das Mutterunternehmen angewandten Bilanzierungsgrundsätzen angesetzt und bewertet. Die Bewertung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und wurde mit Ausnahme des unter B.22 dargestellten Sachverhaltes nach gegenüber dem Vorjahr unveränderten Grundsätzen vorgenommen.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert.

Im ADLER-Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Nach der Equity-Methode sind grundsätzlich solche Beteiligungen bewertet, bei denen die ADLER AG – in der Regel aufgrund eines Anteilsbesitzes zwischen 20% und 50% – einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Bei 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 Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierten Unternehmen eliminiert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen assoziierten Unternehmen werden nicht eliminiert. Transaktionen mit Minderheiten werden wie Transaktionen mit konzernexternen Parteien behandelt. Verkäufe von Anteilen an Minderheiten führen zur Gewinn- bzw. Verlustrealisation im Konzernabschluss. Umgekehrt führen Käufe von Anteilen von Minderheiten zu Goodwill in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem anteiligen Buchwert des Nettovermögens des Tochterunternehmens.

B.2 Konsolidierungskreis und Beteiligungen

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft insgesamt einundzwanzig (Vorjahr: siebzehn) inländische Unternehmen und zwei (Vorjahr: zwei) ausländische Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Drei (Vorjahr: drei) Beteiligungen werden at equity bilanziert. Auf die Einbeziehung der MRT B.V. und der Stovago B.V. at equity wurde unter Wesentlichkeitsaspekten verzichtet.

Im Geschäftsjahr wurden drei Unternehmen hinzugeworben und drei Unternehmen neu gegründet. Zwei Gesellschaften sind durch Verschmelzung bzw. Anwachsung untergegangen.

Erworbenen Immobilienobjektgesellschaften, die Investment Properties halten, werden im Konzernabschluss als Erwerb einer Gruppe von Vermögensge-

genständen behandelt, da Zweck und Absicht des Geschäfts einzig der Erwerb von Immobilien bzw. Immobilienportfolios war. Ein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3.3 wurde nicht erworben, da keine wesentlichen Geschäftsprozesse erworben worden sind.

B.3 Währungsumrechnung

FUNKTIONALE WÄHRUNG UND BERICHTSWÄHRUNG

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf der Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung). Der Konzernabschluss ist in EUR aufgestellt, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens darstellt.

KONZERNUNTERNEHMEN

Die Ergebnisse und Bilanzposten aller Konzernunternehmen (ausgenommen solche aus Hyperinflationsländern), die eine vom Euro abweichende funktionale Währung haben, werden wie folgt in Euro umgerechnet: Vermögenswerte und Schulden werden für jeden Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs umgerechnet. Erträge und Aufwendungen werden für jede Gewinn- und Verlustrechnung zum Durchschnittskurs umgerechnet. Alle sich ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden als eigene Posten im Eigenkapital erfasst.

Goodwill und Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts, die beim Erwerb eines ausländischen Unternehmens entstanden sind, werden als Vermögenswerte und Schulden des ausländischen Unternehmens behandelt und zum Stichtagskurs umgerechnet.

B.4 Immaterielle Vermögenswerte

Erworbenen immaterielle Vermögenswerte werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten bewertet und anschließend planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Den planmäßigen Wertminderungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software, Lizenzen	3 bis 5

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Wertminderung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert gegebenenfalls nicht mehr erzielbar ist.

B.5 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu ihren um Wertminderungen verminderten historischen Anschaffungskosten bewertet. 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 Wertminderungen der Sachanlagen erfolgen linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt abgeschrieben werden:

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
Außenanlagen	10
Fuhrpark	6
Geschäftsausstattung	3 bis 20

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben, da sie eine unbestimmte Nutzungsdauer haben.

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

Die Sachanlagen werden auf Wertminderungen geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Ände-

rungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Bei Fortfall der Gründe für eine Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis zu dem fortgeführten Buchwert, der sich ohne Erfassung der Wertminderung ergeben hätte.

Wertminderungen sind im Berichtsjahr, soweit erforderlich, berücksichtigt.

B.6 Investment Properties

Investment Properties umfassen alle Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder langfristigen Wertsteigerungen gehalten und nicht in der Produktion oder für Verwaltungszwecke eingesetzt 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 spiegelt die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider und berücksichtigt unter anderem die Mietverhältnisse sowie angemessene und vertretbare Annahmen über künftige Mietverhältnisse und -erträge nach aktuellen Marktbedingungen. Der beizulegende Zeitwert der Investment Properties wird nach anerkannten

Bewertungsmethoden auf Basis externer Verkehrswertgutachten ermittelt. Änderungen der Zeitwerte werden erfolgswirksam erfasst.

Im Berichtsjahr wurde bei der Folgebewertung die Bewertungsmethode umgestellt. Die Investment Properties werden nun zum beizulegenden Zeitwert statt zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet. Wir verweisen auf die Ausführungen unter B.22.

B.7 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 werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cash Flows separat identifiziert werden können (Cash Generating Units).

Aufgrund der Bilanzierung der Investment Properties zum Zeitwert sind diese nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

B.8 Investment Properties

Der ADLER-Konzern unterteilt seine finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Kategorien:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (assets at fair value through profit or loss – aafv)
- Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables – lar)

- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale – afs)

Auf die andere Kategorie finanzieller Vermögenswerte nach IAS 39 (held to maturity) wird mangels ihrer Relevanz für den ADLER-Konzern nicht weiter eingegangen.

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. Reklassifizierungen zwischen den einzelnen Kategorien, die grundsätzlich nur unter bestimmten Voraussetzungen vorgenommen werden, ergaben sich nicht.

a. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through profit or loss – aafv)

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 oder der finanzielle Vermögenswert vom Management entsprechend designiert wurde. Derivate gehören ebenfalls dieser Kategorie an, sofern sie nicht als Hedges qualifiziert sind. 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. Auf eine Anwendung der Fair-Value-Option wird im ADLER-Konzern verzichtet.

Held-for-trading-Finanzinstrumente bestehen im ADLER-Konzern ausschließlich in Form von derivativen Finanzinstrumenten, die zwar zu Sicherungszwecken abgeschlossen wurden, auf die jedoch die strengen IAS 39 Hedge-Accounting-Vorschriften nicht angewendet wurden (Erläuterung B.9).

b. Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables – lar)

Ausleihungen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

c. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale – afs)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet oder keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zuzuordnen, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern. Reguläre Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt, dem Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswerts verpflichtet.

Finanzielle Vermögenswerte, die nicht der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ (aafv) angehören, werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Finanzielle Vermögenswerte, die der aafv-Kategorie angehören, werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt; zugehörige Transaktionskosten werden erfolgswirksam erfasst. Finanzielle Vermögenswerte werden 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. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (aafv) werden nach ihrem erstmaligen Ansatz zu ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Ausleihungen und Forderungen (lar) werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (aafv), einschließlich Zins- und Dividendenerträgen, werden in der Periode ihres Entstehens in der Gesamtergebnisrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen netto ausgewiesen.

Veränderungen im beizulegenden Zeitwert der monetären sowie nicht-monetären Wertpapiere, die als zur Veräußerung verfügbar kategorisiert werden (afs), werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Werden Wertpapiere, die als zur Veräußerung verfügbar kategorisiert werden (afs), verkauft oder unterliegen sie einer Wertminderung, so sind die zuvor im Eigenkapital erfassten kumulierten Wertänderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung als Gewinne/Verluste aus Wertpapieren unter den sonstigen Erträgen zu erfassen. Dividenden auf zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente (afs) sind mit der Entstehung des Rechtsanspruches des Konzerns auf Zahlung erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung zu erfassen.

Die beizulegenden Zeitwerte notierter Anteile bemessen sich nach dem aktuellen Angebotspreis. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, sind die beizulegenden Zeitwerte mittels geeigneter Bewertungsmethoden zu ermitteln. Diese umfassen Bezugnahmen auf kürzlich

stattgefundene Transaktionen zwischen unabhängigen Geschäftspartnern, die Verwendung aktueller Marktpreise anderer Vermögenswerte, die im Wesentlichen dem betrachteten Vermögenswert ähnlich sind, Discounted Cash Flow (DCF)-Verfahren sowie Optionspreismodelle, welche soweit wie möglich Marktdaten und so wenig wie möglich unternehmensspezifische Daten zugrunde legen. Sofern dies nicht verlässlich möglich ist, erfolgt die Bewertung grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Zu jedem Bilanzstichtag wird überprüft, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind (afs), wird ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten dieser Eigenkapitalinstrumente als Indikator dafür angesehen, dass die Eigenkapitalinstrumente wertgemindert sind. Wenn ein derartiger Hinweis für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird der kumulierte Verlust – gemessen als Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert, abzüglich davor im Hinblick auf den betrachteten finanziellen Vermögenswert erfasster Wertminderungsverluste – aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Einmal in der Gesamtergebnisrechnung erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam rückgängig gemacht. Wertminderungstests für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden unter Erläuterung in B.11 dargestellt.

B.9 Derivative Finanzinstrumente und Hedging

Derivative Finanzinstrumente werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen am Tag des Vertragsabschlusses beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum jeweiligen Bilanzstichtag zum geltenden beizulegenden Zeitwert. Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon abhängig, ob das derivative Finanzinstrument als Sicherungsinstrument designiert wurde und, falls ja,

von der Art des abgesicherten Postens. Im ADLER-Konzern wurden im Geschäftsjahr keine derivativen Finanzinstrumente als Hedging Instrumente designed, d.h. von der Möglichkeit des IAS 39 Hedge Accounting wurde kein Gebrauch gemacht.

B.10 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.

B.11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 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 bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Erhebliche finanzielle Schwierigkeiten eines Schuldners, eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass ein Kreditnehmer in Insolvenz oder in ein sonstiges Sanierungsverfahren geht sowie ein Vertragsbruch wie z.B. ein Ausfall oder Verzug von Zins- und Tilgungszahlungen gelten als Indikatoren für das Vorhandensein einer Wertminderung. Die Höhe der

Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cash Flows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung als sonstiges betriebliches Ergebnis erfasst. Sofern eine Forderung uneinbringlich geworden ist, wird sie gegen das Wertminderungskonto für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormalig ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam gegen die in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Vermögenswerte, die erst nach zwölf Monaten fällig werden, werden unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Unverzinsliche und unterhalb der marktüblichen Verzinsung liegende Forderungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr werden abgezinst.

B.12 Zahlungsmittel

Zahlungsmittel umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

B.13 Eigenkapital

Stammaktien werden als Eigenkapital klassifiziert.

Kosten, die direkt der Ausgabe von neuen Aktien oder Optionen zuzurechnen sind, werden im Eigenkapital netto nach Steuern als Abzug von den Emissionserlösen bilanziert.

Wenn ein Unternehmen des ADLER-Konzerns Eigenkapitalanteile der ADLER AG kauft (Treasury Shares), wird der Wert der bezahlten Gegenleistung, einschließlich direkt zurechenbarer zusätzlicher Kosten, vom Eigenkapital der ADLER AG abgezogen, bis die Aktien eingezogen, wieder ausgegeben oder weiterverkauft werden. Werden solche eigenen Anteile nachträglich wieder ausgegeben oder verkauft, wird die erhaltene Gegenleistung, netto nach Abzug direkt zurechenbarer zusätzlicher Transaktionskosten, im Eigenkapital der ADLER AG erfasst.

B.14 Pensionsrückstellungen

Die in der Bilanz angesetzte Rückstellung für leistungsorientierte Pläne entspricht dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (defined benefit obligation, DBO). Die DBO wird jährlich von einem unabhängigen versicherungsmathematischen Sachverständigen unter Anwendung der Anwartschaftsbarwertmethode (projected unit credit method) berechnet. Der Barwert der DBO wird berechnet, indem die erwarteten zukünftigen Mittelabflüsse mit dem Zinssatz von Industrieanleihen höchster Bonität abgezinst werden. Die Industrieanleihen lauten auf die Währung der Auszahlungsbeträge und weisen den Pensionsverpflichtungen entsprechende Laufzeiten auf.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die auf erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen basieren, werden im Jahr ihres Entstehens erfolgswirksam erfasst.

B.15 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 Bilanz-

stichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt.

B.16 Verbindlichkeiten

Der ADLER-Konzern unterteilt seine finanziellen Verbindlichkeiten grundsätzlich in die folgenden IAS 39 Kategorien:

a. Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (other liabilities – ol)

Diese Kategorie beinhaltet nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten wie z. B. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

b. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (financial liabilities at fair value through profit or loss – lafv)

Diese Kategorie beinhaltet Derivate mit negativen Marktwerten, die nicht im Hedge Accounting stehen, sowie finanzielle Verbindlichkeiten, auf die die Fair-Value-Option angewendet wurde. Auf eine Anwendung der Fair-Value-Option wird im ADLER-Konzern verzichtet.

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleihe unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. 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.

B.17 Latente Steuern

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.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Für deutsche Konzerngesellschaften wird ein Steuersatz von 32% für die Bildung bzw. für den Verbrauch/Auflösung von latenten Steuern angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz beinhaltet. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verwendet werden können.

B.18 Leasingverhältnisse

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist in Übereinstimmung mit IAS 17 (revised 2003) 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 (netto nach Berücksichtigung von Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber geleistet wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

B.19 Ertragsrealisierung

Erlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien und Dienstleistungen in Rechnung gestellten Wert abzüglich der Umsatzsteuer und von Rabatten und Preisnachlässen.

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern werden erfasst, wenn der Konzern die entsprechende Lieferung erbracht hat und die Wahrscheinlichkeit des Ausgleichs der entsprechenden Forderung als ausreichend sicher anzusehen ist.

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 Effektivzinsatzes über die Restlaufzeit realisiert. Sofern eine Forderung wertgemindert ist, findet eine Wertminde rung auf den erzielbaren Betrag statt, welcher dem auf der Basis des ursprünglichen Effektivzinsatzes ermittelten Barwert der erwarteten Cash Flows entspricht; nachfolgend wird die ratierliche Aufzinsung mit entsprechender Erfassung als Zinsertrag fortgesetzt.

Erlöse aus Nutzungsentgelten werden periodenge recht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst.

B.20 Segmentberichterstattung

Ein operatives Segment übt eine Geschäftstätigkeit aus, aus der es Umsätze erzielt und für die es Aufwendungen tätigt, dessen operative Ergebnisse durch den leitenden operativen Entscheidungsträger für Zwecke der Erfolgsmessung und Ressourcenallo kation regelmäßig überwacht werden und für das gesonderte Finanzinformationen verfügbar sind. Nicht jedes operative Segment ist im Segmentbericht darzustellen. Aus Gründen der übersichtlichen Darstellung sind Berichtssegmente zu bilden, die auch eine entsprechende Relevanz für den Abschlussadressaten haben. Die Gesellschaft hat als operativen Entscheidungsträger den Vorstand und als Segment Real Estate identifiziert.

B.21 Aktienoptionen

Der Konzern hat in 2006 einen aktienbasierten Vergütungsplan in der Form von Aktienoptionen aufgelegt. Der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitern erbrachten Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die Gewährung der Aktienoptionen wird als Aufwand erfasst. Der gesamte Aufwand, der über den Zeitraum bis zur Unverfallbarkeit der Aktienoptionen zu erfassen ist, ermittelt sich aus dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Aktienoptionen. An jedem Bilanzstichtag wird die Schätzung der Anzahl an Aktienoptionen, die erwartungsgemäß ausübar werden, überprüft. Die Auswirkungen ggf. zu berücksichtigender Änderungen ursprünglicher Schätzungen werden in der Gesamtergebnisrechnung und durch eine entsprechende Anpassung im Eigenkapital über den verbleibenden Zeitraum bis zur Unverfallbarkeit berücksichtigt. Der beizulegende Zeitwert der Aktienoptionen wurde mittels der Monte-Carlo-Simulation auf den Tag der Gewährung berechnet.

B.22 Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Geschäftsjahr 2012 wurde die Methode bei der Folgebewertung von Investment Properties umgestellt. Die Investment Properties werden nun zum beizulegenden Zeitwert statt zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, um somit relevantere zuverlässigere Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln. Die Eröffnungsbilanz des Vorjahrs zum 1. Januar 2011 sowie die Vorjahreszahlen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011 wurden insoweit angepasst.

Die Bewertungsumstellung führt zu folgenden Anpassungen:

Bilanzposten	1. Januar 2011	1. Januar 2011
	berichtet TEUR	angepasst TEUR
Investment Properties	576	560
Gewinnrücklagen	188	173
	31. Dezember 2011	31. Dezember 2011
	berichtet TEUR	angepasst TEUR
Investment Properties	563	560
Gewinnrücklagen	188	173
Gesamtergebnis		
Abschreibungen und Wertminderungen	–19	–7
Konzernergebnis	61	73

C Erläuterungen zur Konzernbilanz

C.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die Immateriellen Vermögenswerte enthalten entgeltlich erworbene EDV-Software und EDV-Lizenzen. Gemäß IAS 38 werden diese zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Wertminderungen bewertet.

Immaterielle Vermögenswerte Angabe in TEUR	EDV-Soft- ware
Anschaffungskosten Stand 01.01.2011	36
Zugänge	0
Abgänge	2
Stand 31.12.2011	34
<hr/>	
Abschreibungen und Wertminderun- gen Stand 01.01.2011	35
Zugänge	1
Abgänge	2
Stand 31.12.2011	34
<hr/>	
Buchwert 31.12.2011	0
Buchwert 01.01.2011	1
<hr/>	
Anschaffungskosten Stand 01.01.2012	34
Zugänge	0
Abgänge	0
Stand 31.12.2012	34
<hr/>	
Abschreibungen und Wertminderun- gen Stand 01.01.2012	34
Zugänge	0
Abgänge	0
Stand 31.12.2012	34
<hr/>	
Buchwert 31.12.2012	0
Buchwert 01.01.2012	0

C.2 Sachanlagen

Sachanlagevermögen			
Angabe in TEUR	Außenanlagen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2011	4	159	163
Zugänge	0	2	2
Abgänge	0	-16	-16
Stand 31.12.2011	4	145	149
Abschreibungen und Wertminderungen			
Stand 01.01.2011	2	122	124
Zugänge	0	6	6
Abgänge	0	-16	-16
Stand 31.12.2011	2	112	114
Buchwert 31.12.2011	2	33	35
Buchwert 01.01.2011	2	37	39
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2012	4	145	149
Zugänge	0	18	18
Abgänge	0	-19	-19
Stand 31.12.2012	4	144	148
Abschreibungen und Wertminderungen			
Stand 01.01.2012	2	112	114
Zugänge	1	9	10
Abgänge	0	-19	-19
Stand 31.12.2012	3	102	105
Buchwert 31.12.2012	1	42	43
Buchwert 01.01.2012	2	33	35

C.3 Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale)

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Angabe in TEUR

Anschaffungskosten Stand 01.01.2011	1
Zugänge	0
Abgänge	-1
Stand 31.12.2011	0

Wertminderungen Stand 01.01.2011

Wertminderungen Stand 01.01.2011	1
Zugänge	0
Abgänge	-1
Stand 31.12.2011	0

Buchwert 31.12.2011

Buchwert 01.01.2011	0
----------------------------	----------

Anschaffungskosten Stand 01.01.2012

Zugänge	0
Abgänge	0
Stand 31.12.2012	0

Wertminderungen Stand 01.01.2012

Zugänge	0
Abgänge	0
Stand 31.12.2012	0

Buchwert 31.12.2012

Buchwert 01.01.2012	0
----------------------------	----------

C.4 Investment Properties

Der Fair Value aller Investment Properties beträgt insgesamt TEUR 14.450 und wurde nach anerkannten Bewertungsmethoden durch Bewertungsgutachten ermittelt. Die Mieterlöse im Jahr 2012 aus den Investment Properties betrugen TEUR 427. Die damit im Zusammenhang stehenden direkten betrieblichen Aufwendungen betrugen TEUR 197.

Investment Properties

Angabe in TEUR

Anschaffungskosten Stand 01.01.2011	725
Zugänge aus Erwerb	0
Abgänge	0
Stand 31.12.2011	725

Wertveränderungen Stand 01.01.2011

Zugänge	0
Fair-Value-Wertminderungen	0
Fair-Value-Werterhöhungen	0
Abgänge	0
Stand 31.12.2011	-165

Buchwert 31.12.2011

Buchwert 01.01.2011	560
----------------------------	------------

Anschaffungskosten Stand 01.01.2012

Zugänge aus Erwerb	12.922
Abgänge	0
Stand 31.12.2012	13.647

Wertveränderungen Stand 01.01.2012

Zugänge	0
Fair-Value-Wertminderungen	-104
Fair-Value-Werterhöhungen	1.072
Abgänge	0
Stand 31.12.2012	803

Buchwert 31.12.2012

Buchwert 01.01.2012	560
----------------------------	------------

Buchwert 31.12.2012	14.450
----------------------------	---------------

Für die Bewertung zum 31. Dezember 2011 und zum 31. Dezember 2012 wurden folgende Grundsätze angewandt:

- Festlegung der ortsüblichen Miete zum Stichtag
- Entwicklung der Miete pro m² Mietfläche aus der Fortschreibung der ortsüblichen Miete und der Ist-Miete.
- Entwicklung der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten, Erbbauzinsen (soweit einschlägig)
- Kapitalisierung von als nachhaltig erachteten Jahresreinerträgen mittels eines Barwertfaktors bzw. Vervielfältigers unter Einbezug des Bodenwerts. Der Vervielfältiger wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinses bestimmt.
- Ggf. weitere Berücksichtigung von wertmindernden Tatsachen, z. B. das Vorliegen eines Instandsetzungsstaus oder von Leerständen.

C.5 Ausleihungen an Beteiligungen

Die Ausleihungen an Beteiligungen beinhalteten ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.145 an die Airport Center Luxembourg GmbH. Von diesem Darlehen wurden kumuliert at-Equity-Verluste von TEUR 1.566, davon im Berichtsjahr TEUR 1.313, abgesetzt.

Der Betrag der vollständig wertberichtigen Ausleihung an die DB Immobilien GmbH beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 308.

Ferner werden ebenfalls vollständig wertberichtigte Forderungen gegen die Stovago B.V. von TEUR 306 und von TEUR 2.467 gegenüber der MRT B.V. ausgewiesen.

Ausleihungen an Beteiligungen

Angabe in TEUR

Anschaffungskosten Stand 01.01.2011	3.471
Zugänge	3.011
Abgänge	-749
Stand 31.12.2011	5.733

Wertminderungen Stand 01.01.2011	452
Zugänge	2.833
Abgänge	-109
Stand 31.12.2011	3.176

Buchwert 31.12.2011	2.557
Buchwert 01.01.2011	3.019

Anschaffungskosten Stand 01.01.2012	5.733
Zugänge	493
Abgänge	0
Stand 31.12.2012	6.226

Wertminderungen Stand 01.01.2012	3.176
Zugänge	1.471
Abgänge	0
Stand 31.12.2012	4.647

Buchwert 31.12.2012	1.579
Buchwert 01.01.2012	2.557

C.6 Anteile an assoziierten Unternehmen

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.

Die ADLER AG hat sich über Tochtergesellschaften an dem Apartmentprojekt Worthing Lake Forest beteiligt. Die 30%ige Beteiligung wird im Geschäftsjahr 2012 at equity bilanziert.

Die Beteiligung an der DB Immobilien GmbH beträgt zum Bilanzstichtag 29%, die Gesellschaft wird ebenfalls at equity bilanziert. Die Geschäftsführung hat

im Mai 2009 Insolvenzantrag gestellt. Für das Geschäftsjahr 2012 liegen keine Daten vor.

Die Beteiligungen MRT B.V. und Stovago B.V. werden zum Bilanzstichtag mit je 50% der Geschäftsanteile gehalten.

Entwicklung der Anteile an assoziierten Unternehmen:

	TEUR
Anschaffungskosten	4.580
historische anteilige Verluste	-895
anteiliger Verlust 2012	-12
31.12.2012	3.673

Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen (TEUR)

	Worthing Lake					
	Airport Center		Forest		DB Immobilien	
	Luxembourg GmbH ²	2012	Forest	Investors LLC ²	GmbH ¹	2011
Vermögenswerte	32.857	34.721	10.423	8.343	k.A.	k.A.
Schulden	72.324	69.362	653	827	k.A.	k.A.
Eigenkapital	-39.467	-34.641	9.770	7.516	k.A.	k.A.
Umsatzerlöse	937	1.124	0	0	k.A.	k.A.
Ergebnis	-4.827	-5.629	-13	-33	k.A.	k.A.
Anteil am Ergebnis	-483	-563	-6	-17	k.A.	k.A.

Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen (TEUR)

	MRT B.V. ²		Stovago B.V. ²	
	2012	2011	2012	2011
Vermögenswerte	0	0	0	0
Schulden	5.106	5.098	3.131	3.118
Eigenkapital	-5.106	-5.098	-3.131	-3.118
Umsatzerlöse	0	0	0	0
Ergebnis	-5	-273	-4	-175
Anteil am Ergebnis	-3	-137	-2	-88

1) Für die DB Immobilien GmbH liegen für 2011 und 2012 keine Daten vor.

2) aufgestellt nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften

Für die im Rahmen der At-Equity-Bewertung einbezogenen assoziierten Unternehmen wurden die anteiligen Verluste in 2012 vollständig erfasst. Kumulierte nicht erfasste Verluste bestehen nicht.

C.7 Latente Steueransprüche

Die angesetzten latenten Steuern stellen sich wie folgt dar:

Aktive latente Steuern	2012	2011
	TEUR	TEUR
Verlustvorträge	833	408
Immobilien	50	15
aktive latente Steuern	883	423
Passive latente Steuern		
Immobilien	366	0
passive latente Steuern	366	0

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 latenten Steuern auf Verlustvorträge und Immobilien haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge von rd. EUR 1,6 Mio. (Vorjahr: rd. EUR 72,5 Mio.) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge von rd. EUR 3,1 Mio. (Vorjahr: rd. EUR 81,4 Mio.) werden keine aktive latente Steuern gebildet, da deren Realisierbarkeit nicht hinreichend konkretisiert ist.

Die passiven latenten Steuern auf Immobilien haben überwiegend eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

C.8 Vorräte

Im Einzelnen handelt es sich bei den Vorräten in Höhe von TEUR 19.559 um folgende Immobilienprojekte:

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

Auf den Bilanzansatz für die Immobilie in Offenbach wurde im Berichtsjahr eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 647 vorgenommen.

Auf einzelne Grundstücke wurden Wertminderungen von insgesamt TEUR 7.540 vorgenommen, sämtlich in Vorjahren.

Der Buchwert der zum niedrigeren Nettoveräußerungswert angesetzten Vorräte beträgt 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 (Frankfurt, Herriotstraße) beträgt TEUR 6.743.

C.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 2.206 bestehen ausschließlich gegenüber Dritten.

C.10 Ertragsteueransprüche

Die laufenden Steueransprüche betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Ertragsteuerüberzahlungen in Vorjahren.

C.11 Übrige kurzfristige Vermögenswerte

In TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Kurzfristige Darlehen	110	66
Aktive		
Rechnungsabgrenzung	50	33
Erhaltene Kautionen	35	35
Übrige	79	48
Gesamt	274	182

Im Rahmen dieser Ermächtigung hat der Vorstand am 8. Dezember 2011 ein Aktienrückkaufprogramm beschlossen, innerhalb dessen für einen Gesamterwerbspreis von insgesamt EUR 1,0 Mio. (ohne Erwerbsnebenkosten) Aktien der Gesellschaft bis zu 10% des Grundkapitals, maximal bis zu 1,5 Mio. Aktien zurückgekauft werden können. Zweck dieses Programmes ist die Herabsetzung des Grundkapitals durch Einziehung der zurückerworbenen Aktien.

C.12 Zahlungsmittel

Die Zusammensetzung der Zahlungsmittel stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Guthaben bei		
Kreditinstituten	1.084	4.483

Als Folge dieses Rückkaufprogramms wurden zum Bilanzstichtag 810.099 eigene Anteile im rechnerischen Wert von TEUR 810 offen vom gezeichneten Kapital abgesetzt und die Kapitalrücklagen in 2012 um TEUR 540 erhöht.

C.13 Grundkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung im Jahr 2012 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das Grundkapital der ADLER AG beträgt TEUR 15.000 und ist gegliedert in 15.000.000 nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

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

	2012	2011
Anzahl 1. Januar	14.927.597	15.000.000
Erwerb eigener Aktien	-1.061.696	-72.403
Herausgabe eigener Aktien	324.000	0
Gesamt	14.189.901	14.927.597

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.

GENEHMIGTES KAPITAL

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 7.500.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

BEDINGTES KAPITAL I

Das Grundkapital ist gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung um EUR 1.000.000,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Erfüllung von Optionen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 21. April 2006 bis zum 20. April 2011 gewährt werden. Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 28. September 2011 wurde die Anpassung der Satzung aufgrund Erlöschens der Berechtigung zur Ausgabe von Bezugsrechten und die ersatzlose Streichung des § 4 Abs. 3 der Satzung beschlossen. Eine Anmeldung dieser Satzungsänderung zur Eintragung im Handelsregister wurde noch nicht vollzogen, da die aufgrund der seinerzeitigen Ermächtigung bereits ausgegebenen Optionen noch bis zum 13. Juli 2013 ausübbar sind.

WANDELANLEIHE SOWIE SCHAFFUNG BEDINGTEN KAPITALS II

Der Vorstand ist 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 Wandelschuldverschreibungen 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. Wandelschuldverschreibungen 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. Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

Die Hauptversammlung hat am 28. Juni 2012 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. Wandelschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. Juni 2012 bis zum 27. Juni 2017 gewährt wurden. Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

C.14 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage stammt aus dem Aufgeld aus der Kapitalerhöhung vom 11. Juni 2006, saldiert mit den Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 1.610 (IAS 32.37). Des Weiteren enthält die Kapitalrücklage die Differenz zwischen dem rechnerischen Nennwert der eigenen Aktien und dem Erwerbs- bzw. Ausgabepreis dieser Aktien.

C.15 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.

C.16 Währungsumrechnungsrücklage

Die Differenz im Wechselkurs aus der Erstkonsolidierung sowie den Folgekonsolidierungen der Adler McKinney LLC zum Stichtagskurs der Konzernbilanz in Höhe von TEUR 28 wurde ergebnisneutral in die Währungsumrechnungsrücklage eingestellt. Die Veränderung der Währungsumrechnungsrücklage ist allein auf die Folgekonsolidierung der Adler McKinney LLC zurückzuführen.

C.17 Pensionsrückstellungen

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2012 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. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im Jahr ihres Entstehens erfolgswirksam erfasst. Die Zusagen betreffen ausschließlich Altzusagen für ausgeschiedene Mitarbeiter und sind ausschließlich rückstellungsfinanziert. Die Anwartschaftsbarwerte betragen zum Stichtag TEUR 57.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

In Prozent	31.12.2012	31.12.2011
Abzinsungssatz	3,8	5,5
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0,0	0,0
Zukünftige Rentensteigerungen	1,5	1,5
Rechnungsgrundlagen	Richttafel 2005G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck	Richttafel 2005G nach Prof. Dr. Klaus Heubeck

Die Pensionsrückstellungen betreffen nur Altzusagen für ausgeschiedene Mitarbeiter (unverfallbare Anwartschaften und laufende Leistungen), daher wird von einer Fluktuation von 0% ausgegangen.

Die Entwicklung der Rückstellungen in den Jahren 2011 und 2012 ist in unten stehender Tabelle aufgeführt:

In TEUR	2012	2011
Pensionsrückstellung		
am 01.01.	818	826
Versicherungsmathematische Aufwendungen	100	0
Zinsaufwand	42	32
Rentenzahlung	-134	-40
Pensionsrückstellung		
am 31.12.	826	818

Die Pensionsrückstellungen entsprechen den Pensionsverpflichtungen (DBO) zu den jeweiligen Stichtagen.

Der Zinsaufwand wurde im Finanzergebnis, alle übrigen Aufwendungen im Personalaufwand erfasst.

C.18 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2012 wie folgt entwickelt:

In TEUR	Stand 01.01.2012	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2012	Langfristig
Rückstellung für Gewährleistungen	340	50	4	20	306	70
Verpflichtung zur 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.

Die **Verpflichtungen zur Altlastensanierung** betrafen die notwendigen Aufwendungen für die Bodensanierung zweier Grundstücke im Vorratsvermögen. Die Auflösung dieser Rückstellung in

Höhe von TEUR 1.309 steht mit dem Verkauf der Grundstücke in 2012 im Zusammenhang.

C.19 Finanzschulden

In TEUR	2012	2011
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.270	4.881
- davon langfristig	9.295	3.792
- davon kurzfristig	4.975	1.089

Die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 9.389 resultiert aus Zugän-

gen durch Erwerb von Beteiligungen, sowie aus einer Kreditneuaufnahme zur Finanzierung einer Immobilie (Dorsten).

Die ADLER-Gruppe hat am 14./20. Dezember 2006 als Darlehensnehmerin einen Darlehensvertrag mit einer Bank als Darlehensgeberin über EUR 4,0 Mio. geschlossen. Die Zinsfestschreibung ist befristet bis zum 30. September 2013. Zur Sicherung aller Ansprüche der Darlehensgeberin hat die Darlehensnehmerin eine Grundschuld an einer Liegenschaft bestellt, erstrangig einen Teilbetrag aus einer Grundschuld gewährt, Mietzinsforderungen aus einer gehaltenen Immobilie abgetreten, Guthaben auf einem Kontokorrentkonto sowie einem Liquiditätskonto verpfändet, und eine harte Patronatserklärung zugunsten der Darlehensgeberin abgegeben. Das Darlehen ist ab der Valutierung in Höhe von 2,0% vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zurückzuzahlen. Der jährliche gebundene Sollzinssatz beträgt 4,65%. Mit Nachtrag vom 17. Oktober 2012 wurde der jährliche gebundene Sollzinssatz auf 2,75% festgesetzt. Das Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 3.480.

Die ADLER-Gruppe hat am 11. Januar 2008 als Darlehensnehmerin einen Darlehensvertrag mit einer deutschen Bank als Darlehensgeberin über EUR 4,0 Mio. geschlossen. Das Darlehen ist befristet bis zum 31. Dezember 2017 und dann spätestens zur Rückzahlung fällig. Das Darlehen ist ab der Valutierung bis 31. Dezember 2011 in Höhe von 2,0% und ab dem 1. Januar 2012 in Höhe von 3,0% vom ursprünglichen Darlehensbetrag zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen zurückzuzahlen. Zur Sicherung aller Ansprüche der Darlehensgeberin hat die Darlehensnehmerin eine erstrangige Grundschuld in Höhe von EUR 1,2 Mio. sowie eine zweitrangige Grundschuld in Höhe von EUR 2,8 Mio. an den jeweiligen Beleihungsobjekten bestellt. Die Darlehensnehmerin hat für die Zahlung eines Geldbetrags in Höhe von EUR 1,2 Mio. die persönliche Haftung übernommen. Darüber hinaus hat die Darlehensnehmerin zur Sicherung aller Ansprüche der Darlehensgeberin sämtliche Mietzinsforderungen aus den je-

weiligen Beleihungsobjekten abgetreten. Das Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 3.579.

Die ADLER-Gruppe hat am 10. Oktober 2011 als Darlehensnehmerin einen Darlehensvertrag mit einer deutschen Bank als Darlehensgeberin über ein Darlehen in Höhe von EUR 4,7 Mio. geschlossen. Die Inanspruchnahme kann wahlweise als Kontokorrentkredit oder als Aval erfolgen. Der Sollzinssatz ist veränderlich und beträgt 6,00% jährlich aus der Beanspruchung im Rahmen der Kreditlinie. Die Darlehensgeberin berechnet der Darlehensnehmerin innerhalb der gewählten Zinsbindungsperiode Zinsen in Höhe des hierfür maßgeblichen EURIBOR zzgl. einer Marge von 2,00% p.a. auf den jeweiligen Kreditbetrag. Die Laufzeit des Kreditrahmens endet am 30. August 2013 und ist sodann zur Rückzahlung fällig. Die Darlehensgeberin ist u.a. zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, bei (i) Nichterfüllung wesentlicher Kreditbedingungen, (ii) Unrichtigkeit der Angaben der Darlehensnehmerin über ihre Vermögensverhältnisse, sowie (iii) wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Darlehensgeberin oder der gewährten Sicherheiten oder (iv) einem Versäumnis der Darlehensnehmerin, einer Verpflichtung zur Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten innerhalb einer von der Darlehensgeberin gesetzten angemessenen Frist nachzukommen. Zur Sicherung des Darlehensvertrags hat die Darlehensnehmerin u.a. mehrere Grundschulden auf unterschiedlichen Liegenschaften bestellt und haftet persönlich für die Zahlung der Beträge in Höhe der vereinbarten Grundschatden. Zudem hat die Darlehensnehmerin zwei Bürgschaften über EUR 250.000,00 sowie EUR 100.000,00 bestellt, und darüber hinaus eine Guthabenforderung der ADLER-Gruppe in Höhe von mindestens EUR 150.000,00 verpfändet. Am 31. Juli 2012 wurden diese beiden Bürgschaften sowie die Verpfändung der Guthabenforderung durch die Darlehensgeberin freigegeben und mit Nachtrag vom 03. Juli/02. August 2012 zwischen der Darlehensgeberin und der Darlehensnehmerin vereinbart, dass die ADLER-Gruppe eine neue Bürgschaft zur Sicherung des Darlehens in Höhe von EUR 250.000,00 übernimmt. Das Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 4.699.

Die ADLER-Gruppe hat am 10./23. August 2012 als Darlehensnehmerin einen Darlehensvertrag mit einer Bank als Darlehensgeberin über EUR 2,2 Mio. geschlossen. Die Inanspruchnahme kann wahlweise als Kontokorrentkredit oder als Aval erfolgen. Der Sollzinssatz ist veränderlich und beträgt 3,00% jährlich aus der Beanspruchung im Rahmen der Kreditlinie. Die Laufzeit des Kreditrahmens endet am 30. Mai 2017. Im Falle eines Wechsels der Geschäftsführung bzw. der Gesellschafterverhältnisse der Darlehensnehmerin (sog. „change of control-Klausel“), hat diese die Darlehensgeberin hierüber in Kenntnis zu setzen. Die Darlehensgeberin ist u.a. zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, bei (i) Nichterfüllung wesentlicher Kreditbedingungen, (ii) Unrichtigkeit der Angaben der Darlehensnehmerin über ihre Vermögensverhältnisse, sowie (iii) wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Darlehensgeberin oder der gewährten Sicherheiten. Zur Sicherung des Darlehensvertrags hat die Darlehensnehmerin eine Grundschuld in Höhe von EUR 2,5 Mio. an einer Liegenschaft bestellt und haftet persönlich für die Zahlung des Betrages in Höhe der vereinbarten Grundschuld. Das Darlehen valutiert zum Bilanzstichtag mit TEUR 2.200.

C.20 Ertragsteuerschulden

Unter den Steuerschulden werden die Verpflichtungen gegenüber den Finanzämtern aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer ausgewiesen, die das Berichtsjahr 2012 sowie die

Nachversteuerung von EK 02 im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2008 betreffen.

C.21 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die gesamten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 724 (Vorjahr: TEUR 394) sind kurzfristig und bestehen gegenüber Dritten.

C.22 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 471 werden abgegrenzte Schulden für ausstehende Rechnungen (TEUR 190), Personalverpflichtungen (TEUR 72), Umsatzsteuerverbindlichkeiten (TEUR 54), erhaltene Kautionen (TEUR 49) sowie übrige Verbindlichkeiten (TEUR 106) ausgewiesen.

D Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

D.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse belaufen sich im Jahr 2012 auf TEUR 5.719 (Vorjahr: TEUR 7.601). Diese betreffen mit TEUR 5.292 den Verkauf der Teilgrundstücke in Berlin, Fanny-Zobel-Straße und Homburg, Am Forum und Verkäufe von Wohngrundstücken, Mieterlöse aus der Vermietung von Parkplätzen auf den Grundstücken in Frankfurt, Offenbach und Saarbrücken. Weitere Umsätze resultieren aus den Mieterträgen aus den Investment Properties in Höhe von TEUR 427.

Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56

In EUR	Berichtsperiode	IAS 17.56		
		2012	2013	2014 bis 2016
			bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen auf Grund unkündbarer Operating Leasingverhältnisse als Leasinggeber		196.745,32	740.211,18	59.580,76
				0,00

D.2 Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen stehen bestandsminde-
rnd im Wesentlichen in Zusammenhang mit dem
Verkauf zweier Gewerbegrundstücke und der Woh-
nungsbaugrundstücke. Bestandserhöhend wirken
sich die Aktivierung von Projektentwicklungskosten
auf die übrigen Grundstücke aus.

D.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von
TEUR 2.196 (Vorjahr: TEUR 1.564) setzen sich zusam-
men aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstel-
lungen und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten
mit Rückstellungscharakter (TEUR 1.351), Erträge
aus der Wertaufholung auf Grundstücke (TEUR 647)
und den übrigen Erträgen mit TEUR 198.

Hinsichtlich der Auflösung von Rückstellungen ver-
weisen wir auf die Ausführungen unter C.18.

D.4 Materialaufwand

Der Materialaufwand betrifft im Wesentlichen Pro-
jektkosten der übrigen Grundstücke im gewerblichen
und im Wohnungsbaubereich sowie die Bewirt-
schaftungskosten der vermieteten Wohnimmobilien.
Die direkten Aufwendungen der Investment Proper-
ties betragen TEUR 197.

D.5 Personalaufwand

Die Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Rentenversi-
cherung sind gem. IAS 19.38 als beitragsorientierte
Versorgungspläne zu klassifizieren. Im Berichtsjahr
belaufen sich diese Aufwendungen auf TEUR 41
(Vorjahr: TEUR 39).

D.6 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen betref-
fen planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in
Höhe von TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 6).

D.7 Erträge und Aufwendungen aus Fair-Value- Anpassungen von Investment Properties

Aus den erfolgten Anpassungen der Investment Proper-
ties auf den beizulegenden Zeitwert ergaben sich
Erträge in Höhe von TEUR 1.072 und Aufwendungen
in Höhe von TEUR 104.

D.8 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In TEUR	2012	2011
Rechts- und Beratungs- kosten	370	186
Verwaltungskosten	241	165
Raumkosten	88	168
Büro- und EDV-Bedarf	71	66
Öffentlichkeitsarbeit	66	65
Abschluss- und Prüfungs- kosten	62	80
Übrige	235	392
	1.133	1.122

D.9 Ergebnis aus at-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen

Wir verweisen hier auf unsere Ausführungen in C.5.
Es handelt sich um das anteilige Ergebnis der
Worthing Lake Forest Investors LLC und der Airport
Center Luxembourg GmbH.

Das At-Equity-Ergebnis für die Worthing Lake Forest
Investors LLC wurde nach US-GAAP ermittelt, das
At-Equity-Ergebnis für die Airport Center Luxem-
bourg GmbH beruht auf einem von den nationalen
Rechnungslegungsvorschriften nach IFRS übergeleit-
eten Ergebnis, wobei die dort bilanzierte Immobilie
als zum Fair Value angesetztes Investment Property
behandelt wurde.

D.10 Finanzergebnis

Die Zinserträge (TEUR 583) resultieren im Wesent-
lichen aus der Verzinsung von Ausleihungen an
Beteiligungsunternehmen (TEUR 421) und aus der
Anpassung des Marktwertes eines Zinssicherungs-
geschäfts (TEUR 114) und sonstigen Zinsen (TEUR
48). Der Finanzierungsaufwand (TEUR 615) betrifft
mit TEUR 311 die kurz- und langfristigen Verbindlich-
keiten. Außerdem sind enthalten TEUR 158 Ab-
schreibungen auf Finanzanlagen, TEUR 63 Zinsauf-
wendungen zu Steuern und TEUR 43 aus der
Aufzinsung von Rückstellungen.

D.11 Ertragsteuern

In TEUR	2012	2011
Laufender Ertragsteueraufwand	325	2
Periodenfremder Ertragsteueraufwand	266	2
 Tatsächliche Ertragsteuern	 591	 4
 Ausbuchung latenter Steueransprüche für Vorjahre	 187	 0
Latenter Steueraufwand/-ertrag aus Verlustvorträgen	-611	83
Latenter Steueraufwand/-ertrag aus temporären Differenzen	331	0
 Steueraufwand/-ertrag	 498	 87

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	2012	2011
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	948	160
Erwarteter Steueraufwand (Steuersatz: 32,275 %)	306	52
Überleitung:		
Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	0	136
Nutzung nicht als latente Steuern aktivierte Verlustvorträge	-735	-319
Nicht abziehbare Aufwendungen	470	242
Sonstiges	4	-16
Ertragsteuern lfd. Jahr	45	95
Ertragsteuern Vorjahre	266	-8
Ausbuchung aktiver latenter Steuer Vorjahre	187	0
Ausgewiesener Ertragsteuerertrag/-aufwand	498	87
 Konzernsteuerquote	 52,5%	 54,4%

D.12 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Anteilseignern der ADLER AG zustehenden Ergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien während des Geschäftsjahres.

	2012	2011
Anteil der Aktionäre der ADLER AG am Konzernergebnis in TEUR	424	119
Gewichteter Durchschnitt im Umlauf befindlicher Aktien in Stück	14.341.971	14.998.563
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,03	0,01

Für das Geschäftsjahr 2012 entspricht das verwässerte Ergebnis je Aktie **EUR 0,03 (Vorjahr EUR 0,01)** dem unverwässerten Ergebnis.

E Finanzinstrumente

E.1 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

(A) KLASSENILDUNG

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.

31.12.2012

In TEUR	Buchwert gesamt	Buchwert Finanzinstrumente
IFRS 7-Klassen		
Aktiva		
Sonstige Ausleihungen (lar)	1.579	1.579
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (lar)	2.206	2.206
Übrige kurzfristige Vermögenswerte (lar, aafv)	274	191
Flüssige Mittel (lar)	1.084	1.084
IFRS 7-Klassen		
Passiva		
Finanzschulden (ol)	14.270	14.270
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ol)	724	707
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (ol, lafv)	471	379
davon aggregiert nach IAS 39-Kategorien		
Ausleihungen und Forderungen (lar)		5.060
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (lafv)		0
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (ol)		15.356

Abkürzungen IFRS 7-Klassen	IFRS 7-Klassen
lar	Loans and receivables
aafv	Financial assets at fair value through profit or loss
ol	Other liabilities
lafv	Financial liabilities at fair value through profit or loss

Wertansatz Finanzinstrumente nach IAS 39

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgsneutral	Beizulegender Zeitwert – erfolgswirksam	Fair-Value- Finanzinstrumente
1.579	0	0	0	1.456
2.206	0	0	0	2.206
191	0	0	0	191
1.084	0	0	0	1.084
14.270	0	0	0	14.270
707	0	0	0	707
379	0	0	0	379
5.060	0	0	0	4.937
0	0	0	0	0
15.356	0	0	0	15.356

 31.12.2011

In TEUR	Buchwert gesamt	Buchwert Finanzinstrumente
IFRS 7-Klassen		
Aktiva		
Sonstige Ausleihungen (lar)	2.557	2.557
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (lar)	648	648
Übrige kurzfristige Vermögenswerte (lar, aafv)	182	150
Flüssige Mittel (lar)	4.483	4.483
IFRS 7-Klassen		
Passiva		
Finanzschulden (ol)	4.881	4.881
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ol)	395	379
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (ol, lafv)	790	564
davon aggregiert nach IAS 39-Kategorien		
Ausleihungen und Forderungen (lar)		7.838
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (lafv)		114
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (ol)		5.710

Abkürzungen IFRS 7-Klassen	IFRS 7-Klassen
lar	Loans and receivables
aafv	Financial assets at fair value through profit or loss
ol	Other liabilities
lafv	Financial liabilities at fair value through profit or loss

Wertansatz Finanzinstrumente nach IAS 39

Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgsneutral	Beizulegender Zeitwert – erfolgswirksam	Fair-Value- Finanzinstrumente
2.557	0	0	0	3.613
648	0	0	0	648
150	0	0	0	150
4.483	0	0	0	4.483
<hr/>				
4.881	0	0	0	4.881
379	0	0	0	379
450	0	0	114	564
<hr/>				
7.838	0	0	0	8.894
0	0	0	114	114
5.710	0	0	0	5.710

(B) FAIR-VALUE-ANGABEN

Die Fair Values von Finanzinstrumenten, die in einem aktiven Markt gehandelt werden, basieren grundsätzlich auf dem Börsenkurs am Bilanzstichtag. Der relevante Börsenkurs für finanzielle Vermögenswerte ist deren aktueller Geldkurs. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird durch die Anwendung von Bewertungsmodellen ermittelt.

Der Fair Value derivativer Finanzinstrumente kann positiv oder negativ sein. Liegen keine Marktwerte vor, werden die Zeitwerte mittels anerkannter finanzmathematischer Modelle berechnet. Hierbei berechnet sich der Fair Value von Zinsswaps aus dem Barwert der geschätzten zukünftigen Zahlungsströme. Bei derivativen Finanzinstrumenten erfolgt die Fair-Value-Ermittlung zusätzlich durch die entsprechenden Finanzinstitute.

Für die Fair-Value-Ermittlung bei originären Finanzinstrumenten verwendet der ADLER-Konzern eigene Bewertungsmodelle (z. B. DCF-Methode) und trifft hierfür Annahmen, die auf den Marktgegebenheiten am Bilanzstichtag beruhen.

Bei Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzüglich Wertminderungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Der Fair Value von sonstigen langfristigen Forderungen mit Restlaufzeiten über einem Jahr entspricht den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter, welche markt- und partnerbezogene Veränderungen der Konditionen und Erwartungen reflektieren. Der im Anhang angegebene beizulegende Zeitwert langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz (1,64%; Vorjahr: 2,55%), der dem ADLER-Konzern für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt.

(C) NETTOERGEBNIS FINANZINSTRUMENTE

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

In TEUR	Nettoergebnis 2012			Nettoergebnis 2011		
	Zinsen	Gains/ Losses		Zinsen	Gains/ Losses	
		Summe			Summe	
Ausleihungen und Forderungen (lar)	468	-206	262	416	-272	144
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (lafv)	0	114	114	0	137	137
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (ol)	-311	0	-311	-306	0	-306
Summe	157	-92	65	110	-135	-25

Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Finanzinstrumenten stellen einen Teil des Nettoergebnisses dar. Die Gains/Losses resultieren aus Wertberichtigungen und Wertaufholungen von insgesamt TEUR -206, die sich wie folgt zusammensetzen: Auf die Ausleihung an DB Immobilien GmbH entfallen

TEUR -18, auf die Ausleihung an der Stovago B.V. TEUR -122, auf die MRT B.V. TEUR -18 und auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen TEUR -48. Auf Effekte aus der Fair-Value-Bewertung ist ein ergebniswirksamer Geschäftsvorfall verbucht worden. Er betraf die Beendigung des Zinssiche-

rungsgeschäfts, das für die Zinssicherung des LBBW Darlehens abgeschlossen wurde mit TEUR 114. Zum 31.12.2012 gibt es im ADLER-Konzern kein derartiges Finanzinstrument mehr.

Danach war gemäß Änderung der Angaben zu den Finanzinstrumenten nach IFRS 7 das Finanzinstrument (Zinssicherungsgeschäft) im Vorjahr (2011) dem „Level 2“ der dreistufigen IFRS 7 Hierarchie zuordnen.

Level 2 IFRS 7 (Mark to Model mit Marktparametern)

Dieses entspricht den Stufen 3 bis 5a nach IAS 39:

Wenn kein aktiver Markt für ein Finanzinstrument besteht, bestimmt ein Unternehmen den beizulegenden Zeitwert mit Bewertungsmethoden. Zu den Bewertungsmethoden gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern (Stufe 3), der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments (Stufe 4), die Verwendung der Discounted-Cash Flow-Methode

(DCF) sowie die Verwendung von Optionspreismodellen (Stufe 5a). Der beizulegende Zeitwert wird auf Grundlage der Ergebnisse einer Bewertungsmethode geschätzt, die im größtmöglichen Umfang Daten aus dem Markt verwendet. Für beide Geschäfte gibt es zum Bilanzstichtag Bewertungen des jeweiligen Kreditinstituts, so dass ein Marktwert vorliegt. Ein öffentlich notierter Börsen- oder Marktpreis, der für die Einordnung in den „Level 1“ notwendig wäre, lag für das Finanzinstrument nicht vor. Die Kreditinstitute haben bei den Ermittlungen ihrer Bewertungen für die Finanzinstrumente signifikante Eingangsparameter zugrunde gelegt. Dieses ist beim Zinssicherungsgeschäft der Euribor, der öffentlich gehandelt wird. Dem „Level 3“ würde man diese Finanzinstrumente zuordnen, wenn die Eingangsparameter der Bewertungsmethoden nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren würden. Das ist hier aber nicht der Fall.

In den Geschäftsjahren ergaben sich keine Provisionserträge bzw. Provisionsaufwendungen aus nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten.

Bewertungshierarchien nach IFRS 7.27B

31.12.2012 in TEUR	Buchwert	Ebene 1	Ebene 2	Ebene 3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0	0	0
31.12.2011 in TEUR				
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	114	0	114	0

E.2 Risiken und Risikomanagement

(A) GRUNDSÄTZE RISIKOMANAGEMENT

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 nutzt aus-

gewählte derivative Finanzinstrumente, um sich gegen bestimmte Risiken abzusichern.

Das Risikomanagement erfolgt durch die zentrale Finanzabteilung (Konzernfinanzabteilung) entsprechend der vom Vorstand verabschiedeten Leitlinien. Die Konzernfinanzabteilung 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 Kre-

ditrisiko, dem Einsatz derivativer und nicht-derivativer Finanzinstrumente sowie der Investition von Liquiditätsüberschüssen.

(B) MARKTRISIKO

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

(i) Fremdwährungsrisiko

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 auf den Euro-Raum konzentriert. Objektfinanzierungen erfolgten in Euro. Soweit Finanzierungen in fremden Währungen erfolgen, wurden die Risiken aus Wechselkurschwankungen durch Kurssicherungsmaßnahmen bis zum 31. Dezember 2011 ausgeschlossen. Eine anschließende Verlängerung dieser Kurssicherungsmaßnahme erfolgte nicht.

(ii) Zinsrisiko

Der ADLER-Konzern unterliegt Zinsrisiken nahezu ausschließlich im Euro-Raum. Hierbei teilt sich das Zinsrisiko in das Marktwert-Zinsrisiko und das Cash Flow-Zinsrisiko auf.

Ein Marktwert-Zinsrisiko, d.h. die mögliche Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines Finanzinstrumentes auf Grund von Änderungen der Marktzinssätze, besteht grundsätzlich bei festverzinslichen mittel- und langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten. Da diese originären Finanzinstrumente im ADLER-Konzern jedoch zu fortgeführten Anschaffungskosten und nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, ergeben sich hieraus weder direk-

te Auswirkungen auf das Eigenkapital noch auf das Ergebnis.

Bei Finanzinstrumenten, die auf variablen Zinssätzen basieren (Ausleihungen, flüssige Mittel, Finanzschulden und Zinsderivate), ist der ADLER-Konzern einem Cash Flow-Zinsrisiko mit Ergebnisauswirkung ausgesetzt. Da im Bereich Projektentwicklung von Grundstücken in der Regel keine längerfristigen Zinsvereinbarungen möglich sind, betrifft das Cash-Flow-Zinsrisiko insbesondere die variabel verzinslichen Finanzschulden des Konzerns, welche laufend unter Berücksichtigung der gegebenen und der geplanten Schuldenstruktur überwacht und gesteuert werden. Zur Risikosteuerung werden gegebenenfalls auch Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Dieses Risiko tritt mit der strategischen Neuausrichtung des ADLER-Konzerns vermehrt in den Hintergrund, da die Finanzierung von Bestandsimmobilien mittel- bis langfristig erfolgen kann.

Als Teil des Zinsrisikomanagements erfolgte in 2007 zur Reduzierung des Cash Flow-Zinsrisikos der Abschluss eines Zinssicherungsgeschäftes (Zinsswap über TEUR 3.900), welches die entstehenden Finanzierungskosten für die aufgenommenen Fremdmittel begrenzt. Das Zinssicherungsgeschäft hatte eine Laufzeit bis 30. September 2012. Der ADLER-Konzern zahlte in diesem Zusammenhang den 3-Monats-Euribor und empfing einen Festzinssatz. Der Zinsswap wurde nicht als Cash Flow Hedge gemäß IAS 39 klassifiziert und wurde daher vollständig erfolgswirksam ausgewiesen.

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalyse dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinserträge und -aufwendungen sowie ggf. andere Ergebnisteile und Eigenkapital dar. In den Geschäftsjahren bestanden im ADLER-Konzern ausschließlich Auswirkungen auf das Finanzergebnis.

Sensitivitätsanalyse Zinsrisiko		31.12.2012	31.12.2011	
In TEUR				
Veränderbare Variable:		+ 100 Basispunkte	- 100 Basispunkte	+ 100 Basispunkte
Zinsniveau				
Zinsergebnis		+94	-94	+45
				-16

Es gibt ausschließlich Effekte aus den variabel verzinslichen Darlehen und Guthaben. Wäre das Zinsniveau zum 31.12.2012 um 100 bp höher/niedriger, so wäre das Finanzergebnis um 94 TEUR höher bzw. niedriger.

pflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der originären und derivativen finanziellen Vermögenswerte zuzüglich der ausgegebenen Finanzgarantien wiedergegeben.

(iii) Marktpreisrisiko

Marktpreisrisiken sind Wertänderungen eines Finanzinstrumentes durch Schwankungen der Marktpreise. Der Konzern hält Eigenkapitalbeteiligungen, die in der Konzernbilanz als „zur Veräußerung verfügbar“ klassifiziert wurden. Da es sich bei den Eigenkapitalbeteiligungen jedoch um nicht börsennotierte Anteile an GmbHs handelt, deren Bewertung zu Anschaffungskosten erfolgt, ist der Konzern keinem direkten Kursrisiko ausgesetzt. Aufgrund seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern ebenfalls keinem Kursänderungsrisiko von Rohstoffen ausgesetzt.

Die Steuerung erfolgt auf Konzernebene für den Gesamtkonzern. Es existieren Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigten 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 hat eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute beschränkt. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken.

(C) AUSFALLRISIKO

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsver-

pflichtungen nicht nachkommen können. Die folgenden Tabellen zeigen die Altersstrukturanalysen, woraus das jeweilige Ausfallrisiko nach IFRS-7-Klassen getrennt ersichtlich wird.

In TEUR	Bilanzstichtag 31.12.2012	Davon nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig					
		Buchwert	Davon weder Finanzin- überfällig noch trumente wertgemindert	< 30 Tage	30–90 Tage	91–180 Tage	> 180 Tage
Sonstige Ausleihungen	1.579	1.579	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.206	2.206	0	0	0	0	0
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	191	191	0	0	0	0	0
Zahlungsmittel	1.084	1.084	0	0	0	0	0
Gesamt	5.060	5.060	0	0	0	0	0

Das maximale Ausfallrisiko ist bei den Vermögenswerten auf den Buchwert begrenzt.

(D) LIQUIDITÄTSRISIKO

Liquiditätsrisiken bestehen in möglichen finanziellen Engpässen und dadurch verursachten erhöhten Refinanzierungskosten. Der ADLER-Konzern schöpftte bisher seine Liquiditätseingänge im Wesentlichen aus Grundstücksverkäufen, so dass ein konstanter Liquiditätszufluss nicht gewährleistet war. Aufgrund der zunehmenden regelmäßigen Liquiditätszuflüsse aus vermieteten Bestandimmobilien hat der ADLER-Konzern eine größere Planungssicherheit. Dennoch 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.

Der ADLER-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über Zahlungsmittel von TEUR 1.084 (Vorjahr: TEUR 4.483), von denen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 382) einer Verfügungsbeschränkung unterliegen.

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente 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.

Bilanzstichtag 31.12.2012		Mittelabflüsse			
In TEUR		2013	2014	2015–2017	> 2017
Finanzschulden	5.306	523	4.403	7.694	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	706	0	0	0	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	380	0	0	0	
Gesamt	6.392	523	4.403	7.694	

Bilanzstichtag 31.12.2011		Mittelabflüsse			
In TEUR		2012	2013	2014–2016	> 2016
Finanzschulden	1.324	322	1.213	6.574	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	379	0	0	0	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	564	0	0	0	
Gesamt	2.267	322	1.213	6.574	

(E) KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Die Ziele des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen zum einen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereitzustellen, und zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren. Um die Kapitalstruktur aufrecht zu erhalten oder zu verändern, gibt der Konzern je nach Erfordernis neue Anteile heraus oder veräußert Vermögenswerte, um Verbindlichkeiten zu tilgen.

Branchenüblich überwacht der Konzern sein Kapital auf Basis des Verschuldungsgrads, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofremdkapital zu Gesamtkapital. Das Nettofremdkapital setzt sich zusammen aus den gesamten Finanzschulden (einschließlich Finanzschulden und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten laut Konzernbilanz) abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Das Gesamtkapital berechnet sich aus dem Eigenkapital laut Konzernbilanz zuzüglich Nettofremdkapital.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2012 beträgt 35,2% gegenüber 5,3% zum 31. Dezember 2011.

Die wesentlichen Risiken können in dem Bereich der Bewertung der als Investment Properties gehaltenen Immobilien auftreten. Die Gesellschaft bedient sich daher der Leistungen unabhängiger vereidigter Immobiliensachverständiger. Für die Bewertung der vorhandenen Bestandsimmobilien wurden Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der ImmowertV und der WertR06 angewendet. Diese Methode entspricht den Anforderungen der International Financial Reporting Standards und impliziert eine Bewertung zum Net Value.

Weitere wesentliche Risiken in dem Geschäftsfeld der Gesellschaft können im Bereich der Projektentwicklungen auftreten. Die Gesellschaft bedient sich daher auch hier der Leistungen unabhängiger Sachverständiger.

Zur Bildung angemessener Wertberichtigungen auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde für jedes Portfolio von Forderungen eine Einschätzung der Werthaltigkeit der Forderung vorgenommen. Im Wesentlichen wurde diese Abschätzung anhand von Erfahrungswerten der Vergangenheit, der Altersstruktur und dem Status der Forderungen im Mahn- und Inkassoprozess vorgenommen.

F Sonstige Erläuterungen**F.1 Kritische Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung**

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erläutert.

Bezüglich aktiver und passiver Rechtsstreitigkeiten werden anhand der Einschätzung des Vorstands und der die Konzerngesellschaften vertretenden Rechtsanwälte Rückstellungen bzw. im Falle des Vorliegens der bilanziellen Voraussetzungen Vermögenswerte angesetzt.

Im Zusammenhang mit einer steuerlichen Betriebsprüfung könnten steuerliche Risiken von rd. EUR 0,2 Mio. (inklusive Zinsen) bestehen. Nach Rechtsauffassung des Vorstands und steuerlicher Berater zu der betreffenden Problematik ergeben sich jedoch keine Steuernachzahlungen, so dass Rückstellungen hierfür nicht gebildet wurden.

F.2 Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2012 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Supportverträgen.

In TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Miet- und Leasingverpflichtungen		
· innerhalb eines Jahres fällig	144	74
· Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	26	40
	170	114
Verpflichtungen aus Supportverträgen		
· innerhalb eines Jahres fällig	61	40
· Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	9
	61	49

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.

Zur Besicherung von Verbindlichkeiten wurden Grundstücke mit Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 20.277 belastet.

Im Rahmen des Erwerbs eines weiteren Immobilienportfolios hat sich die ADLER AG verpflichtet, auf den Veräußerer 1.500.000 Aktien zu übertragen. Der diesbezüglich am 4. Dezember 2012 geschlossene Kaufvertrag steht noch unter aufschiebenden Bedingungen.

F.3 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Mit der Gesellschaft Vanguard Property Management Inc., Georgia/USA hat die Tochtergesellschaft

Adler McKinney LLC, Texas/USA einen Asset Management Vertrag abgeschlossen. Die Vanguard Property Management Inc. vertritt die Interessen und berät die Adler McKinney LLC bei deren Projektbeteiligung Worthing Lake Forest Investors LLC, Georgia/USA. Die Vanguard Property Management Inc. erhält für ihre Leistungen eine Vergütung von USD 2.000 monatlich.

Zum 31. Dezember 2012 bestanden folgende wesentliche Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen bzw. Personen:

Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen

In TEUR	2012	2011
Nominalwerte:		
MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	2.467	2.449
Airport Center Luxembourg GmbH	3.145	2.810
DB Immobilien GmbH	308	290
Stovago B.V.	306	183
	6.226	5.732

Die Forderungen gegen die Airport Center Luxembourg GmbH und gegen die Stovago B.V. betreffen verzinsliche Darlehen, welche eine Laufzeit von mehr als einem Jahr haben. Das Darlehen gegenüber der DB Immobilien GmbH ist kurzfristig und wurde vollständig wertberichtet. Auch das die Stovago B.V. betreffende Darlehen einschließlich Zinsforderungen wurden vollständig wertberichtet ebenso wie das nach Rückzahlungen verbleibende Darlehen an die MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.

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

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

In TEUR	2012	2011
Vergütungen an den Aufsichtsrat	34	35
Gehälter und sonstige kurzfristige Leistungen an den Vorstand	155	276
	189	311

Auf der Hauptversammlung am 28. September 2011 beschlossen die Aktionäre mit 99,95% der Stimmen, dass für die Geschäftsjahre 2011 bis 2016 eine individualisierte Offenlegung der Vorstandsbezüge unterbleibt.

AKTIENOPTIONSPLAN

In der Hauptversammlung am 21. April 2006 wurde erstmalig ein Aktienoptionsplan für die Vorstände der ADLER AG genehmigt. Die Optionen berechtigen jeweils zum Erwerb einer Aktie nach Ablauf der Wartezeit gegen Zahlung des Ausübungspreises in Höhe von EUR 3,88. Die Wartezeit beträgt dabei für ein Drittel aller Optionen zwei Jahre, für ein weiteres Drittel drei Jahre und für die übrigen Optionen vier Jahre. Weitere Voraussetzung für die Ausübung der Aktienoptionen ist, dass die relative Wertentwicklung der Aktie der Gesellschaft zwischen dem Ausgabetag und dem jeweiligen Ausübungstag besser ist als die Wertentwicklung des MDAX im gleichen Zeitraum. Für die Bewertung der Entwicklung ist jeweils der Mittelwert der Schlussstände der Aktie bzw. des Index in den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Ausgabetag bzw. Ausübungszeitpunkt relevant. Eine Ausübung der Aktienoptionen ist jeweils nur in einem Zeitraum von vier Wochen beginnend mit dem 5. Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Jahresabschlusses oder eines Quartalsberichts der Gesellschaft möglich. Die maximale Laufzeit der Optionen beträgt sieben Jahre.

Die Bewertung der Aktienoptionen erfolgte mittels der Monte-Carlo-Simulation, welche ein zulässiges Bewertungsverfahren gemäß IFRS 2 darstellt. Bei der Monte-Carlo-Simulation wird die zukünftige Entwicklung des Aktienkurses simuliert und der Wert

der Optionsrechte als zu erwartender Ausschüttungsbetrag ermittelt. Dabei wird die Nominalverteilung der Renditen unterstellt.

- Kurs der ADLER-Aktie zum Ausgabestichtag EUR 4,10
- Kurs des Index zum Ausgabestichtag 5.434,58
- Volatilität der Aktie 39%
- Volatilität des Index 14%
- Korrelation zwischen Aktie und Index 0,0%
- Erwartete Dividende der Aktie 0,0%
- Erwartete Laufzeit der Optionsrechte drei Jahre
- Risikoloser Zinssatz 3,6% p. a.

Auf Basis der Kursentwicklung im letzten halben Jahr wurde die Volatilität der Aktie ermittelt, da eine direkte Messung über einen zur Laufzeit vergleichbaren Zeitraum der Vergangenheit auf Grund der Historie des Unternehmens für die Zukunft nicht aussagefähig ist. Diese Volatilität entspricht auch der Volatilität vergleichbarer Unternehmen gemessen über einen Zeitraum von drei Jahren.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 27. Juni 2006 wurden dem Vorstand jeweils 100.000 Aktienoptionen gewährt. Die Annahme erfolgte am 14. Juli 2006.

Der Fair Value der Aktienoptionen beträgt für die zweijährigen Optionen EUR 1,30, für die dreijährigen Optionen EUR 1,50 und für die vierjährigen Optionen EUR 1,66. Für das Geschäftsjahr 2012 ist kein Aufwand zu berücksichtigen.

F.4 Honorare für Konzernabschlussprüfer

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar betrug in 2012 insgesamt TEUR 75 (Vorjahr TEUR 80). Davon entfielen TEUR 62 (Vorjahr TEUR 80) auf die Abschlussprüfung und TEUR 13 (Vorjahr TEUR 0) auf sonstige Leistungen.

F.5 Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug durchschnittlich:

	2012	2011
Vorstandsmitglieder	1	2
Festangestellte Mitarbeiter	8	7
Gesamt	9	9

F.6 Segmentberichterstattung

Das Unternehmen hat über seine Geschäftssegmente gemäß IFRS 8 zu berichten. Die operativen Segmente wurden identifiziert. In einem zweiten Schritt prüft die Gesellschaft, ob sie auch Berichtssegmenten entsprechen. Anschließend werden die Segmente in einer Weise, die mit der internen Berichterstattung an die operativen Entscheidungsträger übereinstimmt, mit den dafür bereitgestellten Angaben gemeldet. Die Gesellschaft hat als operativen Entscheidungsträger den Vorstand und als Segment Real Estate identifiziert.

Segmentbericht (IFRS) zum 31. Dezember 2012

Segment	Real Estate	Real Estate
In EUR	31.12.2012	31.12.2011
Segmentumsätze mit fremden Dritten	5.719.430,46	7.601.228,21
Segmentergebnis	980.412,13	270.072,56
· davon At-Equity-Ergebnis	–1.325.661,23	–264.672,46
<hr/>		
Enthalten im Segmentergebnis:		
Planmäßige Abschreibungen	–10.047,46	–6.567,11
Sonstige Abschreibungen	0,00	0,00
Summe der Abschreibungen	–10.047,46	–6.567,11
<hr/>		
Nicht enthalten im Segmentergebnis:		
Zinserträge	582.777,66	615.731,76
Finanzierungsaufwand	–615.065,84	–725.163,67
Ertragsteuern	–497.908,73	–87.435,41
<hr/>		
Segmentvermögen	43.764.644,05	34.705.349,58
At-Equity-Buchwerte	3.672.468,01	3.757.788,81
Zugänge zum langfristigen Vermögen (ohne Finanzinstrumente und latente Steuern)	12.941.306,52	0,00
Segmentschulden	17.315.423,85	8.572.287,51

* Einige Beträge weichen aufgrund von Anpassungen von Beträgen aus dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2011 ab (siehe auch Erläuterungen im Konzernanhang unter B.22).

Das Segment Real Estate bezieht seine Einnahmen hauptsächlich aus Grundstücksverkäufen sowie Miet- und Pachteinnahmen.

F.7 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds entspricht dem Bestand an Zahlungsmitteln, von denen TEUR 0 (Vorjahr TEUR 382) einer Verpfändungsbeschränkung unterliegen. Die Zahlungsströme werden unterteilt nach der laufenden Geschäftstätigkeit, (Des-)Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Für die Darstellung des Cash Flows aus laufender Geschäftstätigkeit wurde die indirekte Ermittlungsmethode gewählt.

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 79 (Vorjahr: Mittelzufluss TEUR 5.094).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit von TEUR 3.534 (Vorjahr: Mittelzufluss TEUR 282) resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb des Wohnimmobilienportfolios in Lüdenscheid, der Wohnanlage in Dorsten und des Wohn- und Geschäftshauses in Berlin, Rankestraße.

Darüber hinaus wurden für den Erwerb des Wohn- und Geschäftshauses in Berlin, Rankestraße, 324.000 eigene Aktien eingesetzt.

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel beinhaltet den Erwerb von Investment Properties, die über einen rechtlichen Mantel in Form von Gesellschaftsanteilen erworben wurden.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 56 (Vorjahr: Mittelabfluss TEUR -1.370) resultiert insbesondere aus der Darlehensaufnahme für den Erwerb des Portfolio in Dorsten von TEUR 2.200.

Als Auszahlungen in diesem Bereich sind zwei wesentliche Effekte zu nennen. Zum einen wurden für den Erwerb von eigenen Aktien TEUR 1.022 aufgewendet und zum anderen sind für die planmäßige Tilgung von Darlehen TEUR 1.121 ausgezahlt worden.

Der Finanzmittelfonds verminderte sich um TEUR 3.399.

F.8 Anteilsbesitzliste

Der Anteilsbesitz weist die direkt und indirekt gehaltenen Anteile an den konsolidierten Unternehmen aus. Das Eigenkapital der Gesellschaften wird nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB bzw. bei den ausländischen Gesellschaften nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften ausgewiesen.

F.9 Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vorstandsposition der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, ist besetzt von Herrn Axel Harloff, Kaufmann, Hamburg.

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

- Herr Dr. Dirk Hoffmann, Berlin, Rechtsanwalt, Vorsitzender (seit dem 28. Juni 2012)
- Herr Ralf Preyer, Bratislava/Slowakei, Betriebswirt, stellvertretender Vorsitzender (seit dem 28. Juni 2012)
- Herr John D. Heikenfeld, Irving, Texas/USA, Wirtschaftsprüfer
- Herr Peter Pahlke, Heikendorf, Bankkaufmann im Ruhestand, Vorsitzender (bis 28. Juni 2012)
- Herr Andreas Helwig, Hamburg, Kaufmann, stellvertretender Vorsitzender (bis 28. Juni 2012)

Gesellschaft	Kapital in %	Sitz	Gezeichnetes Kapital TEUR	Eigen- kapital TEUR
1. Verbundene Unternehmen				
ADLER Real Estate AG		Frankfurt	15.000	24.695
ADLER Real Estate Service GmbH	100	Hamburg	1.500	2.094
Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH (ehem. MBG Bayern GmbH)	100	Hamburg	25	932
Verwaltungsgesellschaft Erste ADLER RE mbH	100	Hamburg	25	24
Erste ADLER Real Estate GmbH & Co. KG ¹⁾	100	Hamburg	52	52
Dritte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG ¹⁾	100	Hamburg	52	52
Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG ¹⁾	100	Hamburg	52	52
Adler Real Estate Properties GmbH & Co. KG ¹⁾	100	Hamburg	200	200
Adler Projekt Homburg GmbH	100	Hamburg	25	756
MÜBAU Real Estate GmbH	100	Hamburg	517	422
Münchener Baugesellschaft mbH	100	Hamburg	500	4.757
MBG Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG ¹⁾	94,9	Hamburg	1	1
MBG Dallgow GmbH & Co. KG ¹⁾	100	Hamburg	100	100
MBG Dorsten GmbH & Co. KG ¹⁾	100	Hamburg	0	0
MBG Großbeeren GmbH & Co. KG ¹⁾	100	Hamburg	100	100
MBG Lüdenscheid GmbH	99,74	Hamburg	25	741
MBG Trachau GmbH & Co. KG ¹⁾	100	Hamburg	100	100
MBG Moosburg GmbH & Co. KG ¹⁾	100	Hamburg	740	740
MBG Wohnbau Verwaltungsgesellschaft mbH	100	Hamburg	25	25
RS 23 Berlin – Objektverwaltungs GmbH	94	Hamburg	25	-193
ADLER Lux S.à.r.l.	100	Luxemburg	13	-4.251
Adler McKinney LLC	100	Texas/USA	1.591	1.113
Adler US Real Estate GmbH	100	Hamburg	25	1.603
2. Beteiligungen (Arbeitsgemeinschaften)				
MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	50	Rotterdam	1.815	-5.106
Stovago B.V.	50	Rotterdam	12	-3.131
Airport Center Luxembourg GmbH	10	Luxemburg	496	-39.467
DB Immobilien GmbH	29	Heidelberg	k. A.	k. A.
Worthing Lake Forest Investors LLC	30	Georgia/USA	9.796	9.770

1) Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeit des § 264 b HGB bezüglich der Offenlegungspflichten in Anspruch.

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 3 AktG:

Herr Dr. Dirk Hoffmann

- Dexia Kommunalbank Deutschland AG, Berlin
(Mitglied des Aufsichtsrats)

Herr Ralf Preyer

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

Herr Peter Pahlke

- Heidenreich & Harbeck Aktiengesellschaft, Mölln
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Herr Axel Harloff, Herr Andreas Helwig und Herr John D. Heikenfeld waren nicht in weiteren Kontrollgremien i.S. des § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG tätig.

F.10 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung wurde im Januar 2012 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/entsprechenserklarung.html>

dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 27. März 2012



Axel Harloff
Vorstand

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 27. März 2013



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 2012 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 Kontrollsysteams 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 einbe-

zogenen Unternehmen, 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, 27. März 2013

Ebner Stoltz Mönning Bachem GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Jens Lingthaler
Wirtschaftsprüfer

Dirk Heide
Wirtschaftsprüfer

Auf einen Blick

Aufsichtsrat

Dr. Dirk Hoffmann	Vorsitzender, Berlin
Ralf Preyer	Stellvertretender Vorsitzender, Bratislava/Slowakei
John D. Heikenfeld	Atlanta, Georgia/USA

Vorstand

Axel Harloff	Hamburg
---------------------	---------

Unternehmensangaben

Sitz der Gesellschaft	Frankfurt am Main, HRB 7287
Verwaltungsanschrift	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Neuer Wall 77 20354 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	Hillermann Consulting
Investor Relations	Poststraße 14-16 20354 Hamburg Tel.: +49(0)40/32 02 79 10 Fax.: +49(0)40/32 02 79 114 E-Mail: office@hillermann-consulting.de
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
Gezeichnetes Kapital	EUR 15 Mio.
Einteilung	15 Mio. Stückaktien o. N.
Rechnerischer Wert	EUR 1 je Aktie
Stimmrecht	1 Stimme je Aktie
Angaben zur Aktie	15 Mio. 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

