

Q2

2013

Konzern-Finanzbericht (Halbjahr)



KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS

In EUR	30.06.2013	31.12.2012
Bilanzkennzahlen		
Eigenkapital	68.650.331	26.449.220
Gezeichnetes Kapital	15.000.000	15.000.000
Bilanzsumme	340.203.405	43.764.644

In EUR	30.06.2013	30.06.2012
Kennzahlen		
Summe der betrieblichen Erträge	49.589.196	836.763
EBIT	47.274.106	-332.807
Periodenergebnis	33.565.755	-411.136
Ergebnis je Aktie	2,17	-0,03
Mitarbeiter	11	7

INHALT

- 4 Konzern-Zwischenlagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. Juni 2013
- 8 Konzernbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2013
- 10 Konzern-Gesamtergebnisrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. Juni 2013
- 11 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. Juni 2013
- 12 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. Juni 2013
- 13 Erläuterungen zum Zwischenabschluss zum 30. Juni 2013
- 16 Aktionärsstruktur und Finanzkommunikation
- 17 Versicherung der Gesetzlichen Vertreter
- 18 Rechtlicher Hinweis
- 19 Finanzkalender und Impressum

**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 30. JUNI 2013****Vorbemerkung an unsere Aktionäre**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben im ersten Halbjahr 2013 große Weichenstellungen für die künftige Entwicklung der ADLER Real Estate AG vornehmen können. In einem für Immobilienunternehmen insgesamt sehr guten Umfeld konnten wir gleich mit drei Schritten zusätzliche Liquidität einwerben, um im Gegenzug die für uns sehr guten Chancen wahrzunehmen, im Sinne unserer Neuausrichtung zu einem Unternehmen mit einem bedeutenden Wohnimmobilienbestand in Deutschland zu wachsen. Innerhalb von wenigen Monaten ist es gelungen, unser Unternehmen in eine neue Größenordnung zu führen, was die Bestände und auch die Ertragslage betrifft.

Konjunktur und Finanzmärkte

Die insgesamt positiven Rahmenbedingungen an den Finanz- und Immobilienmärkten haben sich für ADLER im ersten Halbjahr nur wenig geändert. Die Folgen der Eurokrise sind zumindest in Deutschland aus dem öffentlichen Blickfeld gewichen. Vor der Bundestagswahl im kommenden September unternimmt es die Politik ungerne, die kritische Entwicklung zu thematisieren. Gleichwohl bleibt die Überschuldung vieler Staaten insbesondere im Süden Europas bestehen und hat die Notenbank bisher genötigt, an der Politik des billigen Geldes festzuhalten, obwohl sich im zweiten Quartal 2013 erste Zeichen einer konjunkturellen Erholung zeigten. Nach dem Konjunkturbarometer des Wirtschaftsforschungsinstituts DIW ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2013 über die ursprünglichen Erwartungen hinaus um

0,5 Prozentpunkte gestiegen. Das Konjunkturbarometer des Wirtschaftsforschungsinstituts ifo, das die künftigen Erwartungen der Unternehmen misst, stieg für das dritte Quartal von 95,1 Punkten auf 102,3 Punkte. Auch positive Konjunkturdaten in den USA lassen einen Wiederanstieg der weltweiten Konjunktur erwarten.

Doch die Andeutung des US-Notenbankchefs Bernanke, dass angesichts einer sich bessernden Konjunktur die Flutung der Geldmärkte durch die Notenbank im nächsten Jahr leicht zurückgenommen werden könnte, löste an den Finanzmärkten eine Schockwelle und deutliche Kursrückgänge aus. Während die Europäische Zentralbank mit ihrer Bestätigung, die Zinsen niedrig zu halten, die Märkte beruhigen konnte, verließen die Zinsen an den Geld- und Anleihemärkten ihre bisherigen Tiefstmarken und stiegen wieder leicht an. Ob sich damit langfristig die Zinswende abzeichnet, ist noch nicht erkennbar.

Eine sich möglicherweise abzeichnende Zinswende hat jedoch auch im zweiten Quartal 2013 die Investitionen in Immobilien, vor allem in Wohnimmobilien in den Ballungsräumen, nicht unterbunden. Das Interesse an Objekten mit sicherer und langfristig steigender Mieteinnahmen ist ungebrochen hoch und kann in vielen Regionen Deutschlands mangels Angebot nicht vollständig bedient werden. Nach dem Index (2003 = 100) des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken haben sich die Preise für Mehrfamilienhäuser von 108 Punkten im ersten Quartal 2012 auf 112,5 Punkte im ersten Quartal 2013 erhöht. Ähnlich stark erhöhten sich die Preise für Eigen-

**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 30. JUNI 2013**

tumswohnungen und Einfamilienhäuser in Deutschland.

Die Entwicklung der Wohnungsmieten scheint nach deutlichen Anstiegen in den vergangenen drei bis vier Jahren in diesem Jahr eine Verschnaufpause einzulegen. In den Monaten April bis Juni 2013 weist der IMX-Index von Immobilien Scout24 so gut wie keine Steigerung mehr auf. Dies deckt sich mit einzelnen Berichten großer Makler. So berichtet Jones Lang LaSalle, dass beispielsweise in Hamburg die zuvor besonders stark angestiegenen Wohnungsmieten im ersten Halbjahr 2013 gegenüber dem zweiten Halbjahr 2012 nicht weiter gestiegen seien. Die leichte Marktabkühlung wird damit begründet, dass die Mieten ein Niveau erreicht hätten, das angesichts der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter gegenwärtig eine weitere Steigerung kaum noch erlaube.

Entwicklung der ADLER Real Estate AG

Das Jahr 2013 steht ganz im Zeichen des Auf- und Ausbaus der ADLER Real Estate AG zu einem Unternehmen mit einem bedeutenden Wohnimmobilienbestand in Deutschland. Die Refinanzierungsmöglichkeiten und auch die Beschaffung von Kapital zur Finanzierung von Eigenkapitalanteilen beim Ankauf von Wohnimmobilienbeständen sind sehr günstig. Gleichzeitig wurde dem Unternehmen eine große Zahl von Wohnimmobilienportfolien angeboten, die den Ankaufrkriterien entsprechen und damit für eine nachhaltige Ertragsentwicklung sorgen können.

Am 18. März des Jahres konnte eine Anleihe mit einem Kupon von 8,75 Prozent p.a. über die

Laufzeit von fünf Jahren im Volumen von EUR 20 Mio. problemlos im Markt platziert werden. Die große Nachfrage insbesondere von institutionellen Anlegern wurde genutzt, die Anleihe auf dem Wege einer Privatplatzierung um EUR 15 Mio. aufzustocken.

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

Die insgesamt EUR 45 Mio. eingeworbenen Mittel dienen der Refinanzierung der im ersten Halbjahr übernommenen Wohnimmobilienportfolien.

ADLER hat sich zunächst mehrheitlich an zwei Immobilienportfolios beteiligt, die insgesamt rund 1.400 Wohneinheiten umfassen. Der Gesamtwert der Portfolios beläuft sich auf rund EUR 50 Mio. Die Wohnimmobilien verteilen sich auf mehrere Standorte in Sachsen, Thüringen und Nordrhein-Westfalen. Der größte Teil der rund 87.500 Quadratmeter Wohnfläche liegt im Großraum von Dresden. Ein weiterer Teil mit rund 200 Wohneinheiten befindet sich im südlichen Nordrhein-Westfalen in der Nähe von Dortmund.

Anfang Mai hat sich ADLER die Beteiligung an einem Wohnimmobilienportfolio mit 2.183 Wohnimmobilien und 55 Gewerbeeinheiten gesichert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf

**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 30. JUNI 2013**

rund EUR 140 Mio. einschließlich übernommener Bankfinanzierungen. Die Objekte des Portfolios liegen schwerpunktmäßig in Berlin, Dresden, Leipzig, Nordrhein-Westfalen und München und haben eine Wohn- und Nutzfläche von über 156.000 m². Die Umsetzung des Erwerbs ist für das zweite Halbjahr geplant.

Im Juni wurde die mehrheitliche Beteiligung an einem Portfolio mit insgesamt 4.291 Wohnungen und sechs Gewerbeeinheiten erworben. Die gesamte Mietfläche beläuft sich auf rund 268.800 m². Mit 4.038 Einheiten befindet sich ein Großteil der Wohnungen in Duisburg, die restlichen 249 Einheiten liegen in Düsseldorf. Das gesamte Investitionsvolumen einschließlich Nebenkosten und der Refinanzierung der übernommenen Zielgesellschaft erreicht EUR 210 Mio.

Alle Wohnimmobilienportfolien erwirtschaften nach Abzug der Finanzierungs-, Verwaltungs- und laufenden Instandhaltungskosten einen positiven Cash Flow, der nachhaltig zur Ertragsentwicklung von ADLER beiträgt. Insgesamt besteht das Gesamtportfolio der ADLER Real Estate AG damit zum 30. Juni 2013 aus rund 5.900 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von etwa EUR 270 Mio.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Entwicklung der Ertrags- und Vermögenslage im ersten Halbjahr ist deutlich durch die Neuinvestitionen geprägt. Den größten Einfluss nimmt die Bewertung der neu erworbenen Immobilien nach den Rechnungslegungsvorschriften der IFRS ein. Die verkehrswertgerechte ("Fair Value") Bewertung der drei bereits in den

Bestand aufgenommen Beteiligungen führt zu einer deutlichen Erhöhung der übernommenen Werte um insgesamt EUR 47,4 Mio. Dieser Einmaleffekt führt zu einem signifikanten Ergebnissprung im ersten Halbjahr. So stieg die Summe der betrieblichen Erträge von EUR 0,8 Mio. auf EUR 49,6 Mio. Neben diesem Effekt wirkte sich der Verkauf des Objekts in der Rankestraße in Berlin aus. Dieses Objekt wurde erst im Sommer 2012 erworben und erzielte binnen acht Monaten einen so hohen Wertgewinn, dass ADLER sich im März 2013 zum Verkauf entschloss. Ferner konnten aus Altbeständen in Moosburg an der Isar sowie in Dallgow-Döberitz und in Großbeeren bei Berlin weitere Grundstückspartzen verkauft werden. Die übrigen Altbestände werden weiter entwickelt und bei Gelegenheit oder bei Erreichen von Baurecht veräußert.

Der Konzernumsatz von ADLER erhöhte sich in den ersten sechs Monaten auf EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.) und resultiert aus Mieteinnahmen und Grundstücksverkäufen. Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 0,5 Mio. gestiegen (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.). Der Materialaufwand erhöhte sich auf EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) Nach Abzug des Saldos aus Zinserträgen und Finanzierungsaufwand errechnet sich ein deutlich gestiegenes Ergebnis vor Steuern von EUR 45,9 Mio. (Vorjahr: minus EUR 0,4 Mio.). Insbesondere im Zusammenhang mit der Fair Value-Bewertung und aus steuerlichen Verlustvorträgen haben sich latente Ertragsteuern in Höhe von EUR 12,4 Mio. ergeben. Das Konzernergebnis beträgt demnach EUR 33,6 Mio. (Vorjahr: minus EUR 0,4 Mio.).

Die Konzernbilanzsumme weist angesichts der hohen Investitionen und der Aufnahme von

**KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 30. JUNI 2013**

Fremdkapital signifikante Änderungen auf. Die Bilanzsumme stieg auf EUR 340,2 Mio. und liegt damit deutlich höher als am Jahresende 2012.

Risikobericht

Der ADLER-Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das auf die derzeit noch überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten ist. Dem Vorstand der ADLER Real Estate wurden auch im Berichtszeitraum und darüber hinaus bis zur Fertigstellung dieses Berichts keine Risiken bekannt, die gegenwärtig oder zukünftig den Bestand der ADLER Real Estate gefährden. Die im Risikobericht des Geschäftsberichtes 2012 veröffentlichten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

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 ersten Halbjahres 2013 über elf Mitarbeiter verfügte. Die Mitarbeiter dieser Gesellschaft werden flexibel und fachbezogen in den jeweiligen Projektgesellschaften eingesetzt.

Chancen und Prognosebericht

ADLER Real Estate hat mit den genannten Investitionen bereits die Ziele für das Jahr 2013 vorzeitig erreicht. Damit wurde die Grundlage für eine nachhaltige Ertragsentwicklung geschaffen, die sich auf eine weitgehend gesicherte Einnahme durch Mieten stützen kann. Neben der fortlaufenden Ertragsentwicklung wird ADLER sich weiterhin von ihren noch vorhandenen Altbeständen trennen, wodurch sich ebenfalls in den kommenden ein bis zwei Jahren zusätzliche Einmalträge ergeben werden. Es ist darüber hinaus geplant, weitere Angebote zur Beteiligung an Wohnimmobilienportfolios zu prüfen, und den Bestand weiter kräftig zu erhöhen. In diesem Zusammenhang prüft ADLER auch fortlaufend zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten. Bereits aus heutiger Sicht können wir für das Gesamtjahr eine weiter steigende Ertragsentwicklung und voraussichtlich das beste Ergebnis von ADLER seit Aufnahme der Immobilienaktivitäten im Jahr 1999 prognostizieren.

Axel Harloff

Vorstand

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2013**KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. JUNI 2013**

In EUR	30.06.2013	31.12.2012
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte	311.981.112,43	20.627.770,09
Sachanlagen	45.050,81	43.445,80
Investment Properties	306.123.786,50	14.450.000,00
Ausleihungen an Beteiligungen	1.579.410,22	1.579.410,22
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.744.200,99	3.672.468,01
Latente Steueransprüche	488.663,91	882.446,06
Kurzfristige Vermögenswerte	28.222.292,87	23.136.873,96
Vorräte	18.901.597,35	19.559.156,33
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.773.325,20	2.206.001,32
Ertragsteueransprüche	18.236,10	13.468,71
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	657.010,59	273.770,61
Zahlungsmittel	5.872.123,63	1.084.476,99
Aktiva	340.203.405,30	43.764.644,05

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2013**KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. JUNI 2013**

In EUR	30.06.2013	31.12.2012
Passiva		
Eigenkapital	68.650.330,55	26.449.220,20
Grundkapital	15.000.000,00	15.000.000,00
Eigene Anteile	0,00	-810.099,00
	15.000.000,00	14.189.901,00
Kapitalrücklage	9.699.686,53	8.255.298,15
Gewinnrücklagen	173.348,67	173.348,67
Währungsumrechnungsrücklage	-1.129,87	-10.830,99
Bilanzgewinn	34.557.709,97	3.723.548,55
Anteile Minderheiten	9.220.715,25	117.954,82
Langfristige Schulden	264.564.840,84	10.557.336,47
Pensionsrückstellungen	822.819,66	826.013,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	12.261.440,00	366.410,40
Sonstige Rückstellungen	55.984,91	70.345,81
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihe	6.035.271,65	0,00
Verbindlichkeiten aus Anleihen	33.149.383,57	0,00
Finanzschulden	193.801.413,27	9.294.567,26
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	18.438.527,78	0,00
Kurzfristige Schulden	6.988.233,91	6.758.087,38
Sonstige Rückstellungen	270.949,16	235.725,43
Ertragsteuerschulden	362.180,31	351.353,61
Verbindlichkeiten aus Anleihen	854.623,29	0,00
Finanzschulden	2.183.905,48	4.975.587,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.269.935,59	723.766,31
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.046.640,08	471.654,21
Passiva	340.203.405,30	43.764.644,05

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2013**KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS)
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI 2013**

In EUR	01.01. - 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Umsatzerlöse	2.807.220,55	2.020.189,39
Bestandsveränderungen	-659.055,22	-1.287.402,65
Sonstige betriebliche Erträge	52.678,84	103.975,87
Erträge aus Fair Value-Anpassungen auf Investment Properties	47.388.351,58	0,00
Summe der betrieblichen Erträge	49.589.195,75	836.762,61
Materialaufwand	-1.329.611,57	-352.282,00
Personalaufwand	-493.605,87	-352.583,48
Abschreibungen und Wertminderungen	-2.065,11	-9.256,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-343.405,13	-447.531,29
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	-146.402,06	-7.916,20
Betriebsergebnis	47.274.106,01	-332.807,06
Zinserträge	256.069,22	295.191,50
Finanzierungsaufwand	-1.587.272,12	-369.251,28
Ergebnis vor Ertragsteuern	45.942.903,11	-406.866,84
Ertragsteuern	-12.377.148,32	-4.268,91
Konzernergebnis	33.565.754,79	-411.135,75
Ergebnis aus der Währungsumrechnung	9.701,12	31.666,40
Gesamtergebnis	33.575.455,91	-379.469,35
vom Konzernergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	30.834.161,42	-411.135,75
Minderheiten	2.731.593,37	0,00
vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Aktionäre des Mutterunternehmens	30.843.862,54	-379.469,35
Minderheiten	2.731.593,37	0,00
Ergebnis je Aktie unverwässert	2,17	-0,03
Ergebnis je Aktie verwässert	2,17	-0,03

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2013**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS)
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 30. JUNI 2013**

In EUR	01.01. - 30.06.2013	01.01. - 30.06.2012
Betriebsergebnis	47.274.106	-332.807
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.065	9.257
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/ Aufwendungen	-47.264.553	-60.167
- Abnahme von Rückstellungen	-2.040	-138.970
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der aus Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	847.206	1.052.687
-/+ Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-512.695	-606.446
+ Zinseinzahlungen	18.335	4.060
- Zinsauszahlungen	-198.015	-102.560
+/- Steuerzahlungen	-862	-4.269
= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	163.549	-179.215
-/+ Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-88.200.260	-3.400
-/+ Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich veräußerter Nettozahlungsmittel	2.418.119	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.248	-984
- Auszahlungen für Investitionen und den Erwerb von Investment Properties	-53.787	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-63.333
= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-85.837.176	-67.717
- Auszahlungen für den Erwerb eigener Anteile	0	-441.720
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelanleihen	6.959.894	0
+ Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	35.000.000	0
- Auszahlung aus Ausgabekosten von Schuldtiteln	-2.226.033	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen gegenüber Dritten	18.438.528	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	32.403.521	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-114.636	-1.040.494
= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit	90.461.274	-1.482.214
<i>Überleitung zur Bilanz</i>		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.084.477	4.483.340
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	163.549	-179.215
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-85.837.176	-67.717
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit	90.461.274	-1.482.214
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.872.124	2.754.195

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2013**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG (IFRS)
FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 30. JUNI 2013**

in TEUR	Gezeich- netes Kapital	Eigene Anteile	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Währungs- umrech- nungs- rücklage	Bilanz- gewinn/ - verlust	Den Aktionären des Mutter- unter- nehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minder- heiten	Summe Eigen- kapital
Stand zum 01.01.2012	15.000	-72	7.715	173	17	3.300	26.133	0	26.133
Gesamtergebnis	0	0	0	0	32	-411	-379	0	-379
Anteile Minderheiten- gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	-611	115	0	0	0	-496	0	-496
Ausgabe eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe Wandelanleihe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand zum 30.06.2012	15.000	-683	7.830	173	49	2.889	25.258	0	25.258
Stand zum 01.01.2013	15.000	-810	8.255	173	-10	3.723	26.331	118	26.449
Gesamtergebnis	0	0	0	0	9	30.834	30.843	2.732	33.575
Anteile Minderheiten- gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	6.371	6.371
Erwerb eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausgabe eigener Anteile	0	810	885	0	0	0	1.695	0	1695
Ausgabe Wandelanleihe	0	0	560	0	0	0	560	0	560
Stand zum 30.06.2013	15.000	0	9.700	173	-1	34.557	59.429	9.221	68.650

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2013

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2013 wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Bei der Aufstellung des Halbjahresabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2012 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2012 vorgenommen worden. Der vorliegende Zwischenabschluss der Gruppe entspricht den Regeln zur Zwischenberichterstattung des IAS 34.

Konsolidierungskreis

Der Halbjahresabschluss der Gruppe ist auf die ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, als Obergesellschaft aufgestellt. Zum Bilanzstichtag umfasst der Konsolidierungskreis siebenundzwanzig Gesellschaften, die vollkonsolidiert werden, und drei Gesellschaften, die at equity bilanziert werden.

Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Rahmen des Erwerbs im ersten Halbjahr 2013 von drei Wohnimmobilien haltenden Unternehmen mit insgesamt 5.900 Wohnungen erhöhte sich die Bilanzsumme zum 30. Juni 2013 auf 340,2 Mio. EUR. Durch den Zukauf und die Fair Value Bewertung der Neuerwerbe erhöhte sich die Bilanzposition Investment Properties von EUR 14,5 Mio. auf EUR 306,1 Mio. Der Zah-

lungsmittelbestand zum Bilanzstichtag betrug EUR 5,9 Mio. gegenüber EUR 1,1 Mio. zum Vorjahresende.

Die herausgegebenen Unternehmensanleihen von EUR 35,0 Mio. wurden mit dem Verfügungsbetrag angesetzt. Der im Eigenkapital auszuweisende Anteil der Wandelanleihe beträgt EUR 0,6 Mio., die Wandelanleihe selbst wurden bis 30. Juni 2013 EUR 6,0 Mio. vereinnahmt, der ausstehende Anteil der Wandelanleihe von EUR 3,0 Mio. stand der Adler erst Anfang Juli zur Verfügung.

Die Umsatzerlöse im Konzern der ADLER Real Estate AG beliefen sich in den ersten sechs Monaten auf insgesamt EUR 2,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,0 Mio.). Der Verkauf von Wohnungsbaugrundstücken sank auf EUR 1,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.). Die Erlöse bei Mieten, Pachten und Nebenkosten stiegen durch das erworbene Neugeschäft auf EUR 1,8 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.) Die Erträge aus der Fair-Value Anpassung auf Investment Properties betrugen EUR 47,4 Mio. (Vorjahr 0). Die Werteschätzungen wurden durch Gutachten unabhängiger Sachverständiger gestützt. Der Erwerb der neuen Portfolien erfolgte zu einem Preis unter dem Marktwert der einzelnen Vermögenswerte und Schulden. Portfolios der erworbenen Größenordnung werden üblicherweise mit entsprechenden Paketabschlägen gehandelt.

Die den Fair-Value Anpassungen entsprechenden latenten Steuern sowie latente Steuern auf Verlustvorträge wurden unter Ertragssteuern erfasst die insgesamt EUR 12,4 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.) betragen. Der Finanzierungsauf-

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2013

wand ist entsprechend dem größeren Finanzierungsvolumen auf EUR 1,6 Mio. (Vorjahr EUR 0,4 Mio.) gestiegen.

Im Berichtszeitraum wurde, vornehmlich aus den Erträgen aus der Fair-Value Bewertung der Investment Properties resultierend ein Betriebsergebnis (EBIT) von EUR 47,2 Mio. erzielt.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war im ersten Halbjahr im Wesentlichen durch den Ankauf von Wohnimmobilien und deren Finanzierung bzw. Refinanzierung und der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung sowie zweier Unternehmensanleihen geprägt.

Das Ergebnis der Berichtsperiode ist von saisonalen Schwankungen unbeeinflusst. In den ersten sechs Monaten gab es weder Kapitalerhöhungen noch Dividendenauszahlungen. Zum Stichtag 30. Juni 2013 waren im ADLER Konzern elf Mitarbeiter (Vorjahr: 7) beschäftigt.

Segmentbericht (IFRS) zum 30. Juni 2013

Da der ADLER-Konzern nur ein Segment umfasst, wird dem Vorstand regelmäßig die Konzern-Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung reported.

Das Maß der Profitabilität ist das Segmentergebnis, das dem Betriebsergebnis im Konzern entspricht. Das Segmentvermögen und die Segmentschulden entsprechen den Werten in der Konzernbilanz. Auf eine Differenzierung der Segmentumsätze nach Regionen und Kunden wurde verzichtet, da die relevanten Schwellenwerte nicht überschritten wurden. Das Gleiche gilt für das Segmentvermögen nach Regionen.

Angaben zu Bezugsrechten von Organmitgliedern und Arbeitnehmern

Im Rahmen des von der Hauptversammlung 2006 beschlossenen Aktienoptionsprogramms hält der Vorstand zum Stichtag 30. Juni 2013 100.000 Aktienoptionen (30. Juni 2012: 100.000 Aktienoptionen). Zusätzliche Angaben zum Aktienoptionsprogramm können unserem Geschäftsbericht entnommen werden. Die Aktienoptionen verfallen zum 15. Juli 2013, weil sie nicht ausgeübt wurden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2013

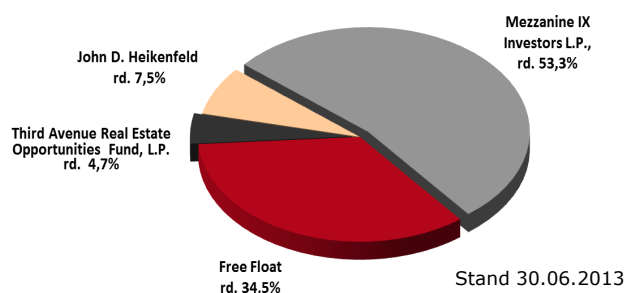
Segmentbericht (IFRS) zum 30. Juni 2013

Segment	Real Estate	Real Estate
In EUR	30.06.2013	30.06.2012
Segmentumsätze mit fremden Dritten	2.807.220,55	2.020.189,39
Segmentergebnis	47.274.106,01	-332.807,06
davon at Equity-Ergebnis	-146.402,06	-7.916,20
<i>Enthalten im Segmentergebnis:</i>		
Planmäßige Abschreibungen	-2.065,11	-9.256,70
Sonstige Abschreibungen	0,00	0,00
Summe der Abschreibungen	-2.065,11	-9.256,70
<i>Nicht enthalten im Segmentergebnis:</i>		
Zinserträge	256.069,22	295.191,50
Finanzierungsaufwand	-1.587.272,12	-369.251,28
Ertragsteuern	-12.377.148,32	-4.268,91
In EUR	30.06.2013	30.06.2012
Segmentvermögen	340.203.405,30	32.163.119,47
At Equity-Buchwerte	3.744.200,99	3.854.040,03
Zugänge zum langfristigen Vermögen (Ohne Finanzinstrumente und latente Steuern)	251.450.426,80	984,00
Segmentsschulden	271.553.074,75	6.900.968,92

AKTIONÄRSSTRUKTUR UND FINANZKOMMUNIKATION

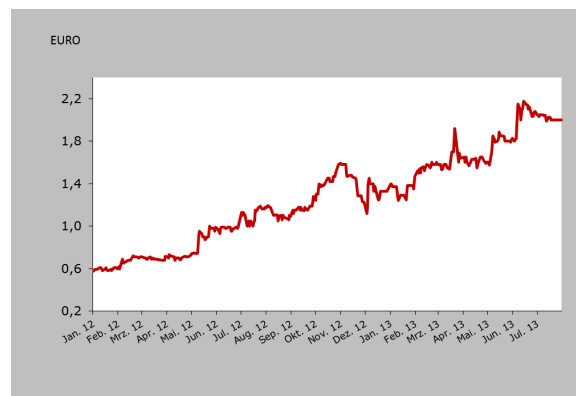
Aktionärsstruktur

Durch neue Mehrheitsverhältnisse bei der Mezzanine IX Investors L.P. hatte sich 2012 erstmals seit Ende 2009 die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG geändert. Zum 30. Juni 2013 hält die Mezzanine IX L.P. rd. 53,3% der Aktien, der frühere Mehrheitsgesellschafter der Mezzanine IX L.P., John D. Heikenfeld, rund 7,5% der Aktien. Die Anteile der Third Avenue Real Estate Opportunities Fund, L.P. belaufen sich seit dem 27. Juni 2013 auf rd. 4,7% (zuvor 5,31 %). Im Free Float befinden sich mit Stand 30.06.2013 rd. 34,5% der Aktien. Der Anteil der eigenen Aktien der Gesellschaft hat sich zwischenzeitlich auf Null reduziert, da diese im Rahmen der Portfolioankäufe als Teil des Kaufpreises zum Einsatz kamen.



Finanzkommunikation

Die Finanzkommunikation der ADLER Real Estate richtet sich nach dem General Standard. Im ersten und dritten Quartal des Jahres werden Zwischenmitteilungen und nach Ablauf des ersten halben Jahres der Halbjahresfinanzbericht veröffentlicht. Auf der Homepage der ADLER Real Estate unter www.adler-ag.com werden außerdem aktuelle Unternehmensmeldungen und weitergehende Informationen zeitnah veröffentlicht.



Aktienkurs der ADLER Aktie von Juni 2012 bis Juli 2013

Name	ADLER Real Estate AG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt/Main HRB 7287
WKN	500 800
ISIN	DE005008007
Börsenkürzel	ADL
Reuters	ADLG.DE
Branche	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt
Indices	CDAX, General Standard Index, DIMAX
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt am Main
Designated Sponsors	Close Brothers Seydler Bank AG
Gezeichnetes Kapital	€ 15 Mio., aufgeteilt in 15 Mio. Stückaktien mit je einem Stimmrecht pro Aktie

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**Erklärung gemäß § 37y Nr. 1 WpHG**

"Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 37w WpHG der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind."

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft
Frankfurt am Main, 15. August 2013

Axel Harloff

RECHTLICHER HINWEIS

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die die gegenwärtigen Ansichten des Managements der ADLER Real Estate AG hinsichtlich zukünftiger Ereignisse widerspiegeln. Jede Aussage in diesem Bericht, die Absichten, Annahmen, Erwartungen oder Vorhersagen sowie die zu Grunde liegenden Annahmen wiedergibt oder hierauf aufbaut, ist eine solche zukunftsbezogene Aussage. Diese Aussagen beruhen auf Planungen, Schätzungen und Prognosen, die dem Management der ADLER Real Estate AG derzeit zur Verfügung stehen. Sie beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie getroffen werden. Zukunftsbezogene Aussagen sind naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren unterworfen, die dazu führen können, dass die tatsächliche Entwicklung erheblich von den genannten zukunftsbezogenen Aussagen oder den darin implizit zum Ausdruck gebrachten Ereignissen abweicht. Die ADLER Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung und beabsichtigt nicht, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse zu aktualisieren.

FINANZKALENDER UND IMPRESSUM

Finanzkalender

November 2013

Zwischenmitteilung gem. § § 37x, 37y WpHG

Innerhalb des zweiten Halbjahres 2012

Impressum

Herausgeber

ADLER Real Estate AG

Neuer Wall 77

20354 Hamburg

www.adler-ag.com

Telefon: +49 (0)40 29 81 30-0

Telefax: +49 (0)40 29 81 30-99

E-Mail: info@adler-ag.com

Registergericht: Frankfurt am Main

HRB 72 87

Vorstand

Axel Harloff, Hamburg

Aufsichtsrat

Dr. Dirk Hoffmann, Berlin (Vorsitzender)

Ralf Preyer, Bratislava /Slowakei (stv. Vorsitzender)

Thomas Katzuba von Urbisch, Monte Carlo/Monaco

Investor Relations

Christian Hillermann

Hillermann Consulting

c.hillermann@adler-ag.com

Presse

Jörg Bretschneider

german communications dbk ag

bretschneider@german-communications.com