

Presseinformation

Jüngste Erwerbe von ADLER Real Estate führen zu erheblichem Ergebniseffekt

- **Nettokaltmiete und Cashflow im Konzern erheblich gesteigert**
- **EPRA NAV des ADLER-Konzerns erreicht Wert von ca. 11 Euro je Aktie**
- **LTV sinkt deutlich auf gut 65 Prozent**

Hamburg, den 10. Juli 2014. Die jüngsten und zugleich größten Akquisitionen der ADLER Real Estate AG, Frankfurt/M., (ISIN DE0005008007), die im Juni des Jahres abgeschlossene Übernahme von sieben Immobilienbesitzgesellschaften und die Übernahme von 92,7 Prozent an der ESTAVIS AG, Berlin, verbessern den Wert und die Ertragskraft des ADLER-Konzerns deutlich. Auf der Grundlage von Schätzungen hat sich die Bilanzsumme des gewachsenen Konzerns zum Ende des ersten Halbjahres auf rund 1,25 Mrd. Euro erhöht. Darin enthalten sein werden Investment Properties mit einem bilanziellen Wert von voraussichtlich rund 1,07 Mrd. Euro. Zum Ende des ersten Quartals 2014 betrug die Bilanzsumme noch 540,9 Mio. Euro. Auch das für Immobilienunternehmen wichtige Verhältnis von Verbindlichkeiten zu den Vermögenswerten in der Bilanz (LTV = Loan to Value) verbessert sich deutlich und sinkt nach Schätzung des Vorstands per 30. Juni 2014 auf knapp über 65 Prozent (Ende 2013: 71 Prozent).

Für das Eigenkapital erwartet der Vorstand einen Anstieg auf über 290 Mio. Euro (31. März 2014: 115,3 Mio. Euro). Dieser Anstieg resultiert aus der Fair-Value-Bewertung der akquirierten Bestände nach den Vorschriften der IFRS-Rechnungslegung, wodurch sich im ersten Halbjahr im ADLER-Konzern ein Ergebnis im dreistelligen Millionenbereich ergeben wird. Das Gesamtergebnis im Konzern war aufgrund von Effekten aus Fair-Value-Bewertungen im ersten Quartal 2014 bereits auf 21,4 Mio. Euro gestiegen. Der Konzernumsatz dürfte sich im ersten Halbjahr aufgrund der erhöhten Mieteinnahmen auf voraussichtlich rund 25 Mio. Euro erhöhen (1. Halbjahr 2013: 2,8 Mio. Euro). Der EPRA NAV (Net Asset Value nach dem Berechnungsstandard der European Real Estate Association) des gewachsenen ADLER-Konzerns wird zum 30. Juni 2014 umgerechnet je Aktie einen Wert von ca. 11 Euro erreichen wird, der damit deutlich über dem aktuellen Börsenkurs liegt.

Die Akquisitionen haben auch die Grundlage für erheblich steigende Einnahmen gelegt. Auf einen 12-Monatszeitraum hochgerechnet ergeben sich aus dem aktuellen Bestandsimmobilienportfolio der ADLER Nettokaltmieterträge von rund 77 Mio. Euro und ein positiver Cashflow von rund 20 Mio. Euro. Die Erträge aus dem operativen Geschäft (Funds from operations = FFO) dürften sich auf annualisierter Basis auf ebenfalls 20 Mio. Euro erhöhen. Wie ADLER erstmals mitteilt, erreichte der FFO inklusive Verkäufen im ersten Quartal 2014 erst

einen Wert von 1,5 Mio. Euro. Wegen der noch erforderlichen Arbeiten zum Halbjahresabschluss wird ADLER den Halbjahresbericht voraussichtlich am 31. August 2014 veröffentlichen.

„Wir haben im ersten Halbjahr zwei gewaltige Schritte auf unserem Weg zu einem bedeutenden Wohnimmobilienunternehmen gemacht und gleichzeitig unsere Solidität und unsere Chancen auf weiteren Wertgewinn und höhere Einnahmen verbessert“, resümiert Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate. Die aktuell übernommenen acht Portfolios verfügen zusammen über rund 8.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Wert dieser Portfolios bezieht sich allein auf rund 409 Mio. Euro. Zusammen mit den Beständen der ESTAVIS verfügt ADLER nun über rund 21.000 Wohneinheiten. Dieser Bestand wird sich nach dem Vollzug einer bereits im März 2014 vertraglich vereinbarten Akquisition von ESTAVIS noch auf rund 25.000 Einheiten erhöhen.

„Wir arbeiten daran, die Vermietungsquote von 91 Prozent Ende letzten Jahres spürbar zu steigern“, so Harloff. Dazu nutzt ADLER systematisch die Möglichkeit, konsequent in noch leer stehende Wohnungen der übernommenen Portfolios zu investieren, die sich im Anschluss sehr gut neu vermieten. Darüber hinaus verbessern sich die Mietwohnungsmärkte in nahezu allen Regionen Deutschlands weiter. Für 2013 bezifferte der German Property Index (GPI) des Analyseinstituts BulwienGesa die Summe von Wertzuwachs- und Cashflowrendite deutscher Immobilien auf ein Plus von 12,6 Prozent.

Für die Zukunft erwartet das Analysehaus weitere Mietpreissteigerungen. In Verbindung von konjunkturellem Wachstum und dem Wirken fundamentaler Faktoren, wie wachsender Wohnflächenverbrauch oder Zuzug in die Ballungsräume, prognostiziert das Institut im Vergleich zu allen anderen Immobilienteilmärkten für den Wohnimmobilienmarkt die beste künftige Performance. In so genannten B-Lagen bestehe danach weiteres Potential, da mangels bezahlbaren Angebots zunehmend Mietinteressenten in die Randlagen der Ballungsräume ausweichen. Nach Ermittlungen der Plattform ImmobilienScout24 besteht bei den Mietern zudem eine wachsende Zahlungsbereitschaft. „Unsere Portfolios sollten davon profitieren“, so Harloff. So nahm die Zahlungsbereitschaft in Duisburg, wo ADLER über rund 4.000 Wohnungen verfügt, in 2013 um durchschnittlich 5,6 Prozent zu. Im Großraum Wolfsburg, nahe Helmstedt, wo ADLER gut 2.300 Wohneinheiten besitzt, sind die Mieten nach Ermittlungen der Plattform Immonet zwischen 2009 und 2013 um 127 Prozent gestiegen. In Dresden (ADLER-Bestände rund 1.500 Einheiten) stiegen die Mieten zwischen 2011 und 2013 bereits um 5,9 Prozent. „Mit unseren Investitionen und verstärkten Distributionsmaßnahmen werden wir von diesen Entwicklungen profitieren“, so Harloff.

Ihre Kontakte für Rückfragen

Presse: german communications dbk ag
Jörg Bretschneider
Milchstr. 6 B, 20148 Hamburg
Tel.: 040/46 88 33 0, Fax: 040/46 88 33 40
presse@german-communications.com

Investor Relations: Hillermann Consulting
Christian Hillermann
Poststraße 14, 20354 Hamburg
Tel.: 040/32 02 79 10, Fax: 040/32 02 79 114
c.hillermann@hillermann-consulting.de