

Presseinformation

ADLER Real Estate AG mit deutlich mehr Cashflow in 2014

- **Cashflow aus laufender Tätigkeit um 40 % auf 16,75 Mio. Euro gestiegen**
- **LTV nahezu unverändert**
- **FFO I trotz hohem Einmalaufwand bereits signifikant verbessert**
- **Konzernergebnis mehr als verdoppelt**
- **Weitere Ertragsverbesserung in 2015**

Hamburg, den 27. März 2015. Die ADLER Real Estate AG, Frankfurt/M., (ISIN DE0005008007), hat ihre Ertragslage im Geschäftsjahr 2014 trotz zahlreicher Sondereffekte weiter deutlich verbessern können. Nach dem nun festgestellten Jahresabschluss 2014 konnte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um 40,3 % auf 16,75 Mio. Euro gegenüber 11,93 Mio. Euro verbessert werden. Das um Einmal- und Sondereffekte, insbesondere um das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen, bereinigte EBITDA IFRS stieg 2014 auf 38,01 Mio. Euro (Vorjahr: 4,8 Mio. Euro). Das Konzernergebnis, in dem sich die Fair-Value-Anpassungen von 132,93 Mio. Euro (Vorjahr: 59,55 Mio. Euro) noch auswirkten, hat sich auf mehr als das Doppelte auf 111,57 Mio. Euro (Vorjahr: 46,88 Mio. Euro) erhöht.

„Wir sind im Berichtsjahr 2014 durch mehrere umfangreiche Akquisitionen extrem stark gewachsen und haben das Wachstum durch diverse Kapitalmaßnahmen mit entsprechendem Aufwand verwirklichen können“, sagt Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG. So hatte ADLER während des Geschäftsjahres 2014 in großem Umfang Wohnimmobilienportfolios akquiriert, wodurch sich der Wohnimmobilienbestand von 7.797 Ende 2013 auf 24.086 Wohn- inklusive einiger Gewerbeeinheiten Ende 2014 mehr als verdreifacht hat. Zwischen dem Zeitpunkt der Akquisition und der Finanzierung sowie der wirksamen Übernahmen und der vom ADLER-Assetmanagement durchgeführten operativen Maßnahmen zur Erreichung stabiler und wachsender Mieteinnahmen vergingen typischerweise jeweils größere Zeiträume, die noch im Berichtsjahr zu Lasten von ADLER gingen.

Dennoch hat sich das FFO I, das die Ertragskraft des Geschäftsbereichs Bestand beschreibt, in 2014 von minus 4,53 Mio. Euro auf minus 1,11 Mio. Euro verbessert. Zusammen mit dem FFO II, das den Bereich Handel und übrige Bereiche zeigt und das bei 1,40 Mio. Euro (Vorjahr: 2,57 Mio. Euro) lag, ergab sich insgesamt ein leicht positives FFO von 0,29 Mio. Euro. „Im begonnenen Geschäftsjahr 2015 werden wir unsere Ertragskennzahlen noch einmal deutlich verbessern, da wir nunmehr die laufenden Mieten ohne weitere Einmalbelastungen vereinnahmen“, so Harloff weiter. Aus der Bewirtschaftung der 24.086 Einheiten des Jahres 2014 und von ca. 6.750 Einheiten in Wilhelmshaven, die Ende Januar 2015 übernommen worden waren, erwartet ADLER einen FFO I von ca. 7,0 Mio. Euro. Nicht berücksichtigt ist in dieser Erwartung das entsprechende operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung der gut 20.000 Einheiten der WESTGRUND AG, Berlin, deren Übernahme zur Jahresmitte sich ADLER bereits gesichert hat.

Das durch diverse Kapitalmaßnahmen erreichte Wachstum wirkte sich auch in der Bilanz und der Vermögenslage des ADLER-Konzerns aus. Die um Zahlungsmittel bereinigten Vermögenswerte erhöhten sich zum Stichtag Ende 2014 auf 1,383 Mrd. Euro von 0,454 Mrd. Euro Ende 2013. Entsprechend haben sich auch die Verbindlichkeiten des Konzerns erhöht. Dennoch lag das Loan-to-Value (LTV), d.h. das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zu den um Zahlungsmittel bereinigten Vermögenswerten, Ende 2014 nahezu unverändert bei 71,2 % (Vorjahr: 71,0 %). „Durch die weiteren Übernahmen wird sich unser LTV auf 67 % verringern“, sagt Harloff, „wir planen mittelfristig eine weitere Verminderung des LTV auf unter 60 %“.

Das begonnene Geschäftsjahr 2015 wird das erste Bezugsjahr bei ADLER sein, mit dem die künftige Entwicklung verglichen werden kann. Denn durch die Akquisitionen in den Jahren 2012 bis 2014 – nachdem ADLER sich als Unternehmen in der Wohnungsbestandshaltung neu ausgerichtet hatte – ist inzwischen eine breite Basis auch für eine Konsolidierung, Entwicklung und Verbesserung bestehender Portfolien entstanden. Im Berichtsjahr 2014 hatte sich beispielsweise die Vermietungsquote auf 87,2 % (Vorjahr: 91,0 %) reduziert, da die in 2014 neu übernommenen Bestände geringere Vermietungsstände aufwiesen. „Wir werden voraussichtlich bereits in 2015 die Vermietungsquote auf über 90 % steigern und damit eine weitere Grundlage für steigende Erträge schaffen“, so Harloff. Insgesamt plant ADLER neben dem Wachstum in 2015 und auch mittel- und langfristig steigende operative Erträge mit entsprechenden nachhaltigen Auswirkungen auf die gesamte Ertragslage des Konzerns.

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