

## Corporate News

### ADLER Real Estate AG verbessert sämtliche operative Ergebnisse

- Nach Konsolidierung der Westgrund AG und anderer Akquisitionen wächst die Bilanz im ersten Halbjahr um 85 Prozent von 1,4 Mrd. Euro auf 2,6 Mrd. Euro
- Die Bewertungen der ADLER-Portfolios weisen deutliche Reserven auf, da sie erheblich unter den Wiederbeschaffungskosten liegen
- EPRA NAV steigt – ohne aktuelle Akquisitionen wie conwert Immobilien SE – im ersten Halbjahr signifikant von 10,74 Euro auf 14,03 Euro (plus 31 Prozent) je Aktie
- Nach 81 Mio. Euro im ersten Halbjahr wird ein Wachstum der Erträge aus Immobilienbewirtschaftung um rund 142 Prozent auf 196 Mio. Euro im Gesamtjahr 2015 erwartet. Auf annualisierter Basis (run rate) entspricht dies 232 Mio. Euro
- Funds from Operations („FFO I“) wachsen voraussichtlich in 2015 um mehr als 100 Prozent auf etwa 14 Mio. Euro nach 6,3 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2015 und der FFO II auf ca. 40 Mio. Euro, entsprechend den Erwartungen der Analysten
- ACCENTRO trägt plangemäß signifikant zum FFO II bei
- Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten („WACD“) sind im ersten Halbjahr 2015 auf 4,15 Prozent von 4,7 Prozent in 2014 gesunken und sollen planmäßig im Jahr 2015 auf unter 4,0 Prozent sinken
- ADLER bestätigt das Ziel, die Finanzstruktur zu verbessern und den LTV bis Ende 2016 auf unter 60 Prozent zu senken

**Hamburg, den 1. September 2015.** Die ADLER Real Estate AG, Frankfurt/M. (ISIN DE0005008007) hat durch die erstmalige Vollkonsolidierung der Westgrund AG, Berlin die Bilanzsumme des ADLER-Konzerns um ca. 85 Prozent von 1,4 Mrd. Euro auf 2,6 Mrd. Euro ausgedehnt. Die korrespondierenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung inklusive der Westgrund werden voraussichtlich etwa 196 Mio. Euro zum Jahresende betragen. Westgrund wurde im ersten Halbjahr übernommen und erstmals zum 30. Juni 2015 konsolidiert. Die Konsolidierung betrifft die Erstkonsolidierung der Bilanzwerte, nicht aber die Erträge der Westgrund in den ersten sechs Monaten. Auf annualisierter Basis (run rate) betragen die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung 232 Mio. Euro.

Die positiven Marktentwicklungen und die sehr deutlichen Anstiege der Erträge führten im ersten Halbjahr 2015 zu einem beachtlichen Anstieg des Nettoinventarwerts der ADLER. Der korrespondierende EPRA NAV je Aktie stieg von Ende 2014 um etwa 31 Prozent von 10,74 Euro auf 14,03 Euro Ende Juni 2015. „Dem positiven Preistrend in Deutschland entsprechend sehen wir weiteres Potential für Wertsteigerungen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres“, sagt Axel Harloff, Vorstand der ADLER Real Estate AG.

Aufgrund der Finanzierungsstruktur wird auch für die im August 2015 eingegangene strategische Beteiligung von 24,79 Prozent an der conwert Immobilien SE, Wien, ein positiver Einfluss auf die Bilanz der ADLER erwartet. conwert hatte bereits über einen Ergebnissprung im ersten Halbjahr berichtet und erwartet im zweiten Halbjahr eine weitere Verbesserung des FFO I um 20 Prozent.

ADLER wird seine Erträge in 2015 aus dem signifikant gewachsenen Immobilienportfolio deutlich steigern können. Die Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung waren bereits im ersten Halbjahr auf etwa 81 Mio. Euro (erstes Halbjahr 2014: 25,0 Mio. Euro) kräftig gewachsen und werden im Gesamtjahr voraussichtlich auf etwa 196 Mio. Euro gegenüber 84 Mio. Euro im Vorjahr steigen. „Wir beginnen nun die Früchte aus unseren umfangreichen Akquisitionsanstrengungen zu ernten“, sagt Harloff. Insgesamt verfügt ADLER inzwischen über fast 50.000 Wohneinheiten und damit über doppelt so viel wie noch Ende 2014.

Das um Einmal- und Sondereffekte bereinigte EBITDA erhöhte sich von 8,05 Mio. Euro auf 49,16 Mio. Euro (plus 511 Prozent). Zusätzliche Einnahmen erwartet ADLER entsprechend dem Markttrend aus der Anpassung von Wohnungsmieten im Bestand sowie aus einer besseren Auslastung. So stieg allein im zweiten Quartal die Vermietungsquote um einen Prozentpunkt auf 89 Prozent. Neben den Erträgen aus der Immobilienbewirtschaftung dürften auch die Einnahmen aus der Wohnungsprivatisierung steigen, für die die Tochter ACCENTRO zuständig ist, eines der führenden Wohnungsprivatisierungsunternehmen in Deutschland. Denn die Preise für Eigentumswohnungen in Deutschland steigen weiter kräftig an; sie erhöhten sich nach Angaben des Analyseinstituts F+B Forschung und Beratung allein im Zeitraum Mitte 2014 bis Mitte 2015 bundesweit im Durchschnitt um 5,3 Prozent. Die Wohnungsmieten haben sich nach den Angaben im gleichen Zeitraum um 2,9 Prozent gesteigert. Für ADLER bedeuten diese Preisanstiege eine anhaltende Wertsteigerung.

Der FFO I stieg in den ersten sechs Monaten dieses Jahres um mehr als das Sechsfache von 1,0 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2014 auf 6,3 Mio. Euro und wird im Gesamtjahr 2015 voraussichtlich um mehr als Doppelte auf etwa 14 Mio. Euro steigen. Hinsichtlich des FFO II geht ADLER von einem Anstieg auf ca. 40 Mio. Euro im Gesamtjahr aus, was im Rahmen der Analystenschätzungen liegt. Dies ist im Wesentlichen auf den deutlichen Anstieg der Mieteinnahmen sowie auf die verbesserte Wirtschaftlichkeit der bestehenden Immobilienportfolios zurückzuführen. Das operative Ergebnis inklusive Verkäufe (FFO II) stieg im ersten Halbjahr 2015 bereits auf 32,9 Mio. Euro (Vorjahreshalbjahr: 0,8 Mio. Euro), was den hohen Beitrag von ACCENTRO zum Konzern zeigt und den strategischen Wert der Nutzung des wachsenden Privatisierungstrends belegt.

ADLER konnte bereits im ersten Halbjahr die Finanzierungsstrukturen in der Bilanz verbessern, obwohl das Unternehmen im ersten Halbjahr zur Finanzierung des erheblichen Wachstums Unternehmensanleihen im Volumen von 330 Mio. Euro begeben hat. Das Eigenkapital erhöhte sich nach Übernahme der Westgrund und entsprechender Sachkapitalerhöhung auf 580,4 Mio. Euro (Ende 2014: 311,2 Mio. Euro). Entsprechend der kräftig um 85 Prozent auf 2,61 Mrd. Euro (1,42 Mrd. Euro) ausgeweiteten Bilanzsumme stieg die Eigenkapitalquote auf 22,2 Prozent (21,9 Prozent). Das Verhältnis der Verbindlichkeiten zum Wert der Investment Properties (Loan to Value = LTV), bereinigt um Wandelanleihen, lag Ende Juni nahezu unverändert bei 68,9 Prozent. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten (WACD) sanken zum Ende des ersten Halbjahres erwartungsgemäß auf 4,15 Prozent (Ende 2014: 4,7 Prozent). Bis zum Jahresende wird der WACD voraussichtlich unter vier Prozent sinken und der LTV weiter auf ca. 65 Prozent zurückgehen.

ADLER wird ihr zukünftiges Wachstum durch entsprechende Kapitalmaßnahmen finanzieren und dabei einen LTV von insgesamt unter 60 Prozent Ende 2016 anstreben. Weitere Einzelheiten zum ersten Halbjahr 2015 entnehmen Sie bitte dem entsprechenden Halbjahresbericht der ADLER Real Estate AG und der aktuellen Präsentation auf der Website [www.adler-ag.com](http://www.adler-ag.com).

Der Vorstand

Ihre Kontakte für Rückfragen:

Presse:

german communications dbk ag

Jörg Bretschneider

Milchstr. 6 B, 20148 Hamburg

Tel.: +49 40/46 88 33 0

Fax: +49 40/46 88 33 40

[presse@german-communications.com](mailto:presse@german-communications.com)

Investor Relations:

Hillermann Consulting

Christian Hillermann

Poststraße 14, 20354 Hamburg

Tel.: +49 40/32 02 79 10

Fax: +49 40/32 02 79 114

[c.hillermann@hillermann-consulting.de](mailto:c.hillermann@hillermann-consulting.de)

**Über ADLER Real Estate AG:** Die ADLER Real Estate AG konzentriert sich auf den Auf- und Ausbau eines bedeutenden Bestands an Wohnimmobilien in ganz Deutschland. Erworben werden vorrangig Beteiligungen an Portfolien, die vor allem in B-Lagen von deutschen Ballungsräumen liegen, deren Bestände nach Abzug aller laufenden Kosten inklusive des Kapitaldienstes einen positiven Cashflow erzielen und die über nachhaltige Wertsteigerungspotentiale verfügen. Vorrangig sollen mehrheitliche Beteiligungen erworben werden, um so genügend Einfluss auf eine optimale Bewirtschaftung der Portfolien nehmen zu können.

Neben der Wohnungsbewirtschaftung verfolgt ADLER die Optimierung der Bestände und zählt durch ihre Tochtergesellschaft ACCENTRO Real Estate AG zu den größten deutschen Privatisierern von Wohnungseigentum. ACCENTRO vertreibt gezielt geeignete Wohnimmobilien aus den Beständen des ADLER-Konzerns und vermittelt zudem für Dritte ebenfalls Eigentumswohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger, die mit dem Erwerb einer Wohnung für ihre Altersabsicherung sorgen wollen.

Nach der Übernahme der Westgrund AG, Berlin, Ende Juni 2015, zählt ADLER mit fast 50.000 Wohneinheiten zu den fünf größten deutschen börsennotierten Wohnungsunternehmen. Neben der Notierung im FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index in London und im GRP General Index werden die Aktien von ADLER im Small Cap Index, dem SDAX der Deutschen Börse, gelistet.