



# Halbjahresbericht 2007

## HIGHLIGHTS

- Vollständige Übernahme der MÜBAU Real Estate GmbH
  - EUR 4,0 Mio. Wertaufholung durch Verkäufe bestätigt
-

## > KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS

in EUR	30.06.07	31.12.06	+/- in %
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Eigenkapital	35.000.417	27.653.596	26,6%
Eigenkapitalquote	71,5%	74,6%	
Gezeichnetes Kapital	15.000.000	15.000.000	0,0%
Bilanzsumme	48.977.078	37.048.318	32,2%
in EUR	30.06.07	30.06.06	+/- in %
<b>Kennzahlen</b>			
Summe der betrieblichen Erträge	10.993.781	1.171.574	838,4%
EBIT	7.698.490	72.011	10.590,7%
Konzernergebnis	7.600.695	345.327	2.101,0%
Ergebnis je Aktie	0,51	0,03	1.589,0%
Mitarbeiter	18	8	125,0%

## > INHALT

---

**4 Vorwort des Vorstands**

---

**5 Die ADLER-Aktie und Investor Relations**

---

**7 Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr zum 30.06.2007**

---

**10 Konzernbilanz (IFRS) zum 30.06.2007**

---

**12 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) zum 30.06.2007**

---

**13 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) zum 30.06.2007**

---

**14 Konzerneigenkapitalpiegel (IFRS) zum 30.06.2007**

---

**15 Erläuterungen zum Zwischenabschluss zum 30.06.2007**

---

**18 Versicherung der gesetzlichen Vertreter**

---

**19 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht**

---

**20 Rechtlicher Hinweis**

---

**21 Finanzkalender und Impressum**

---

## > VORWORT DES VORSTANDS

---

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

die Ausweitung der Geschäftsaktivitäten der ADLER Real Estate AG wurde im ersten Halbjahr 2007 erfolgreich fortgeführt. Mit der vollständigen Übernahme der MÜBAU Real Estate GmbH konnte die strategische Geschäftstätigkeit um das Geschäftsfeld der Wohnimmobilien erweitert werden. Bereits am Anfang des Jahres 2007 übernahm die ADLER Real Estate AG zunächst 93,9 % der Geschäftsanteile der MÜBAU Real Estate GmbH, im Juni 2007 dann die restlichen Anteile von 6,1 %. In diesem Zusammenhang erwarb die ADLER Real Estate AG Eigentum an drei Projektentwicklungsgrundstücken für den Wohnungsbau mit insgesamt rund 300.000 m<sup>2</sup> und drei Bestandsobjekten mit rund 49.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Neben der Akquisition der MÜBAU Real Estate GmbH und der damit verbundenen Erweiterung der Geschäftsfelder um die Wohnimmobilie, baute die ADLER Real Estate AG auch den Bereich der Gewerbeimmobilien aus. In diesem Geschäftsfeld konnten nach der ersten Kooperation in Luxemburg Ende 2006 zwei weitere Joint Ventures im August 2007 mit der AIG Global Real Estate geschlossen werden. An der Airport Center Luxembourg GmbH mit einem hochwertigen Bürogebäude hält die ADLER Real Estate AG 10 %. Jeweils mit 15 % ist die ADLER Real Estate AG an den beiden neu erworbenen Portfolien beteiligt, bestehend aus 4 hochwertigen Büroimmobilien im Großraum München bzw. 12 hochwertigen Bürogebäuden unter anderem in Berlin, Frankfurt und München. Insgesamt weisen die drei Akquisitionen mit einer vermietbaren Gesamtfläche von etwa 106.000 m<sup>2</sup> ein Investitionsvolumen in Höhe von EUR 193 Mio. auf. Bei allen drei Kooperationen wird das Asset Management von der Adler Real Estate Service GmbH übernommen.

Eine weitere Kooperation konnte die Gesellschaft im März 2007 vermelden. Mit einer 60-prozentigen Beteiligung zur Entwicklung des Logistik Zentrums Duisburg-Nord wird die ADLER Real Estate AG zusammen mit der THG Real Estate GmbH ein verkehrsgünstig gelegenes Grundstück mit einer Fläche von 126.000 m<sup>2</sup> entwickeln.

Im Rahmen des Wertaufholungsgebotes konnten entstandene Gewinne durch den Verkauf zweier Grundstücke in München und Berlin mit einem

Gesamterlös von EUR 4,5 Mio. liquiditätswirksam realisiert werden. Die Bewertungsansätze der ADLER Real Estate AG wurden mit diesen Verkäufen bestätigt.

Im Einklang mit dem operativen Geschäft entwickelten sich auch die Halbjahreszahlen der ADLER Real Estate AG positiv. Wurde die Summe der betrieblichen Erträge zum 30. Juni 2006 noch mit EUR 1,17 Mio. ausgewiesen, konnte sich dieser Wert auf EUR 10,99 Mio. fast verzehnfachen. Nach Abzug der Abschreibungen und Aufwendungen ergab sich zum Stichtag des Halbjahresberichts 2007 ein EBIT von EUR 7,70 Mio. So kann die ADLER Real Estate AG eine Steigerung des Konzernergebnisses von EUR 0,35 Mio. zum 30. Juni 2006 auf EUR 7,60 Mio. zum Stichtag des Halbjahresabschlusses 2007 vermelden. Die Bilanzsumme betrug zum 30. Juni 2007 EUR 48,98 Mio. und erhöhte sich damit gegenüber dem 31. Dezember 2006 um ca. 32 %. Dieser Erfolg ist zu einem großen Teil auf die Erstkonsolidierung der MÜBAU Real Estate GmbH und der daraus resultierenden Zunahme des Immobilienvermögens um EUR 14,73 Mio. zurückzuführen.

Auch in Zukunft wird die ADLER Real Estate AG strategische Allianzen mit inländischen und ausländischen Partnern prüfen und Kooperationen eingehen, die es der ADLER Real Estate AG ermöglichen, den Weg des wirtschaftlichen Wachstums fortzuführen. Diese Joint Ventures versetzen die Gesellschaft in die Lage, einen diversifizierten Objektbestand aufzubauen und zunehmend wiederkehrende Einnahmen vor allem im Geschäftsfeld Asset Management zu erzielen. Die dadurch generierte Vertrauensbildung zu Projektpartnern liefert zusätzlich eine starke Referenzbasis für das Neukundengeschäft der ADLER Real Estate AG. Derzeit geplante Projektentwicklungen weisen ein Investitionsvolumen von über EUR 160 Mio. auf. Für die folgenden Jahre gehen wir von einer Fortführung des Wachstumskurses der ADLER Real Estate AG aus.

Unser Dank gilt vor allem dem qualifizierten Engagement unserer Mitarbeiter sowie unserer Geschäftspartner. Herzlichst bedanken wir uns außerdem bei unseren Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Barbara Yaltrak

Axel Harloff

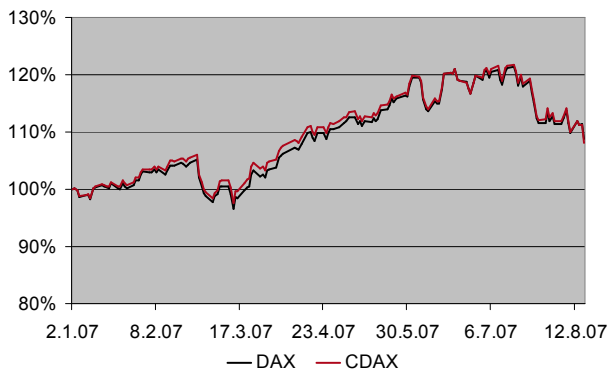
## > DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

### Stimmung an den Börsen

Die Stimmung an den deutschen Finanzmärkten entwickelte sich im ersten Halbjahr positiv. Bis zum 16. Juli 2007 stieg der deutsche Aktienindex auf ein neues Mehrjahreshoch von 8.106 Punkten. Auf Jahressicht entsprach dies einem Wertzuwachs von 21,3 %. Auch der CDAX verlief mit der Entwicklung des DAX weitestgehend konform.

Gegen Ende Juli 2007 konsolidierte der Leitindex auf ein Niveau von 7.400 Punkten und schloss am 13. August 2007 mit 7.474 Punkten. Hintergrund dieser Entwicklung war eine sich an den Finanzmärkten entwickelnde Unsicherheit bezüglich des US-Hypotheken-Marktes und der sich daraus möglicherweise ergebenden Illiquidität des Finanzmarktes. Mit der zusätzlichen Bereitstellung von kurzfristigem Kapital sowie der anschließenden Senkung des Diskontsatzes um 0,5 Prozentpunkte auf 5,75 % am 17. August 2007 lockerte die amerikanische Zentralbank einen ihrer Leitzinssätze und sorgte damit für ausreichend Liquidität am Geldmarkt. Führende Wirtschafts- und Finanzexperten sehen in diesen Entwicklungen nur geringe Auswirkungen auf das langfristige Wirtschaftswachstum.

Entwicklung des DAX und CDAX seit Jahresbeginn



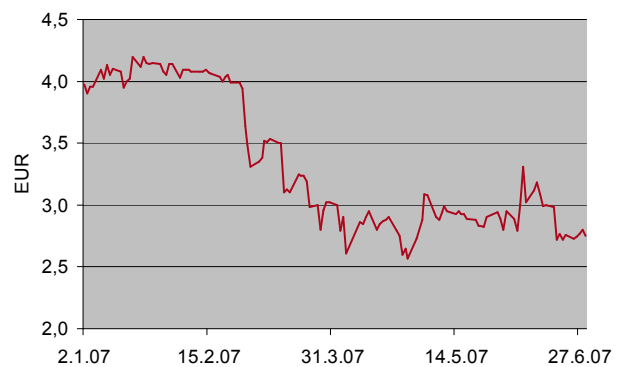
### Entwicklung von Immobilienaktien

Die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich im Jahresverlauf unterdurchschnittlich. Gemessen am Deutschen Immobilienaktien Index (DIMAX) verloren deutsche Immobilienwerte durchschnittlich 14 % an Wert. Der DIMAX verlief von 535 Punkten zu Jahresbeginn 2007 auf 458 Punkte Ende Juli 2007. Seit 1988 dokumentiert der DIMAX vom Bankhaus Ellwanger & Geiger die Entwicklung deut-

scher börsennotierter Immobiliengesellschaften. Als erster umfassender Performance-Index für deutsche Immobiliengesellschaften setzt sich dieser derzeit aus 74 Titeln zusammen, die nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet sind (Stand: August 2007).

### Die Entwicklung der ADLER Aktie

Kursverlauf der ADLER Real Estate AG seit Jahresbeginn

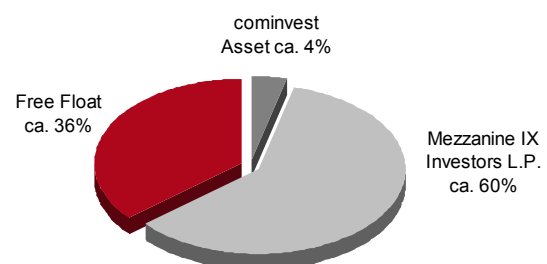


Der Kurs der ADLER-Aktie veränderte sich seit Jahresbeginn von EUR 3,97 auf EUR 2,79 zum 30. April 2007. Darauf folgend zeichnete sich eine Seitwärtsentwicklung des Aktienkurses bis Ende Mai ab. Mit der Bekanntgabe des ersten Quartalsberichts 2007 am 31. Mai 2007 stieg der Aktienkurs der ADLER Real Estate AG in der folgenden Woche von EUR 2,80 auf EUR 3,31. Zum 30. Juni 2007 notierte die ADLER-Aktie bei EUR 2,75.

### Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG ist gegenüber dem 31. März 2007 unverändert geblieben. Neben dem US-Investor Mezzanine IX Investors L.P., der ca. 60 % der Anteile hält, belaufen sich die Anteile der cominvest Asset Management GmbH auf ca. 4 %. Im Free Float befinden sich derzeit ca. 36 % der Aktien.

Aktionärsstruktur am 30.06.2007



## > DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

### Zwei unabhängige Research Reports

Im April 2007 erstellte Independent Research eine Analyse zu der ADLER Real Estate AG. Als Ergebnis dieser Studie wurde ein Kursziel von EUR 4,00 bekanntgegeben und das Rating BUY vergeben. Eine weitere Unternehmensanalyse wurde von der HypoVereinsbank AG im Juni 2007 erstellt. Auch dieses Research kam zu dem Rating BUY mit einem Kursziel von EUR 4,00. Besonders hervorgehoben wurde auch hier wieder die solide Finanzlage und profitable Ertragslage des Unternehmens. Darüber hinaus verfügen die vorhandenen Projektentwicklungsflächen über ein interessantes Entwicklungspotenzial.

### Investor Relations

Die Finanzkommunikation der ADLER Real Estate AG orientiert sich am Niveau des Prime Standard.

Neben der regelmäßigen Erstellung von Quartalsberichten in Deutsch und Englisch werden zusätzlich Kapitalmarktkonferenzen besucht. So nahm die ADLER Real Estate AG im Frühjahr 2007 an der HSBC Trinkhaus Real Estate Conference teil. Weitere Konferenztermine sind unter anderem mit der Initiative Immobilien Aktie im Oktober 2007 vorgesehen. Mittelfristig wird ein Segmentwechsel in den Prime Standard angestrebt. Hierdurch öffnet sich das Unternehmen einem breiteren und internationaleren Investorenkreis. Auf der Homepage der ADLER Real Estate AG unter [www.adler-ag.de](http://www.adler-ag.de) werden außerdem aktuelle Unternehmensmeldungen und weitergehende Informationen zeitnah veröffentlicht.

<b>Name</b>	ADLER Real Estate AG	<b>Indices</b>	CDAX General Standard Index DIMAX
<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Frankfurt/Main HRB 7287	<b>Börsenplätze</b>	Xetra Frankfurt Berlin-Bremen Düsseldorf Hamburg München
<b>WKN</b>	500 800	<b>Designated Sponsors</b>	Bayrische Hypo- und Vereinsbank AG, Close Brothers Seydler AG
<b>ISIN</b>	DE0005008007	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	EUR 15 Mio., aufgeteilt in 15 Mio. Stückaktien mit je einem Stimmrecht pro Aktie
<b>Anzahl der Aktien</b>	15.000.000		
<b>Branche</b>	Immobilien		
<b>Marktsegment</b>	Amtlicher Handel		

## > ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE HALBJAHR zum 30.06.2007

### GESCHÄFTSVERLAUF UND WESENTLICHE GESCHÄFTSVORFÄLLE IM ERSTEN HALBJAHR 2007

Bereits im ersten Halbjahr 2007 konnte die ADLER Real Estate AG (ADLER) entscheidende Transaktionen für die Weiterentwicklung der Gesellschaft durchführen. Neben dem Erwerb der MÜBAU Real Estate GmbH (MÜBAU) zu Beginn des Jahres erfolgte im April 2007 in einem Joint Venture der Erwerb eines rund 126.000 m<sup>2</sup> großen, attraktiven Logistik-Grundstückes in Duisburg-Nord. Auf der anderen Seite wurden insgesamt drei Objekte veräußert, die für die Gesellschaft zu einem Erlös von rund 12,24 Mio. EUR führen werden.

#### MÜBAU Real Estate GmbH

Ganz entscheidend für das Geschäftsjahr war der Erwerb der MÜBAU, so dass das erste Halbjahr 2007 für die ADLER im Zeichen der Übernahme und Integration der MÜBAU stand. Im Januar 2007 hat die ADLER Real Estate AG zunächst 93,9 % der Geschäftsanteile der MÜBAU und deren Tochtergesellschaften, Ende Juni 2007 die verbliebenen Anteile von 6,1 % erworben.

Mit der MÜBAU und ihren sieben Tochtergesellschaften wurde ein Objektbestand von drei Projektentwicklungsgrundstücken und drei Bestandsobjekten erworben. Durch die Übernahme der Geschäftsanteile der MÜBAU wurden auch drei Mitarbeiter mit Übernahmeverträgen zum 1. Januar 2007 in die Adler Real Estate Service GmbH übernommen.

Die Anschaffungskosten setzen sich aus zwei Komponenten über insgesamt 1.244 TEUR zusammen. Hierbei handelt es sich zum einen aus den an den Veräußerer MRE Holding GmbH gezahlten Kaufpreis sowie den zur Ablösung von Drittverbindlichkeiten geleisteten Aufwand.

	in TEUR
<u>Anschaffungskosten der Beteiligung</u>	<u>1.244</u>
<u>Eigenkapital nach Neubewertung</u>	<u>9.393</u>
<u>Übersteigender Betrag</u>	<u>8.149</u>

Der übersteigende Betrag des Kaufpreises über das anteilige, neubewertete Eigenkapital der MÜBAU von 8.149 TEUR wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

#### Münchener Baugesellschaft mbH

Um an das erfolgreiche Wohnungsbaugeschäft der Vorgängergesellschaft anzuknüpfen, wurde die Münchener Baugesellschaft mbH durch Neugründung neu aufgestellt. Die drei Projektentwicklungsgrundstücke der MÜBAU wurden im Rahmen der Reorganisation in Kommanditgesellschaften der Münchener Baugesellschaft eingebracht.

Die Gesellschaft hat nunmehr mit eigenem Marktauftritt den Geschäftsbetrieb mit den drei Wohnungsbauprojekten in Dallgow und Großbeeren, beide bei Berlin, und in Dresden-Altrachau aufgenommen.

**Berlin, Dallgow:** Die Gemeinde Dallgow mit 7.400 Einwohnern befindet sich innerhalb des Autobahnringes um die Hauptstadt in Brandenburg, etwa vier km von der Stadtgrenze und etwa 20 km von der Stadtmitte Berlins entfernt. Auf dem rund 38.600 m<sup>2</sup> umfassenden Gesamtgrundstück besteht Baurecht für Wohnbebauung. Auf den 145 freien Parzellen können Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Die MÜBAU hatte auf Nachbargrundstücken bereits in einem ersten Bauabschnitt Reihenhäuser errichtet und verkauft. Es wird angestrebt, die Grundstücke mit Baurecht, Planung und Erschließung an Bauträger oder gemeinsam mit Bauträgern an Endinvestoren zu verkaufen.

**Berlin, Großbeeren:** Im südlichen Teil des Berliner Speckgürtels liegt noch innerhalb des Autobahnringes die Gemeinde Großbeeren im Bundesland Brandenburg. Die Stadtgrenze von Berlin ist etwa sechs km entfernt; die Innenstadt ist nach nur rund 16 km zu erreichen. Auf dem über 150.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück besteht Baurecht für Wohnbebauung. Auch für dieses Grundstück wird die Zusammenarbeit mit Bauträgern angestrebt.

**Dresden, Altrachau:** Als eines der letzten innerstädtischen freien Grundstücke in der sächsischen Landeshauptstadt Dresden mit seinen knapp 0,5 Mio. Einwohnern verfügt die Münchener Baugesellschaft mbH nunmehr über ein attraktives Grund-

## > ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE HALBJAHR zum 30.06.2007

stück mit rund 108.000 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland. Das Areal liegt im Stadtteil Alttrachau im Nordwesten der Stadt, etwa acht km von der historisch wiederhergestellten Innenstadt (Altmarkt) entfernt und ist über S- und Straßenbahnlinien hervorragend angebunden. Ein Antrag zur Festsetzung eines Bebauungsplanes befindet sich im Genehmigungsverfahren. Mit Baurecht wird innerhalb von 18 Monaten gerechnet.

### **Projektentwicklung Duisburg**

Gemeinsam mit einem regionalen Projektentwickler wurde im April 2007 ein Grundstück von 126.119 m<sup>2</sup> in Duisburg von ThyssenKrupp erworben. Erwerber ist die Gesellschaft Logistik-Zentrum Duisburg-Nord GmbH, an der die ADLER eine Beteiligung von 60 % hält. Die erste Kaufpreisrate wurde im April 2007 gezahlt, die zweite Kaufpreisrate ist am 31. August 2007 fällig. Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück ein Logistikzentrum zu errichten.

### **Verkäufe im ersten Halbjahr**

Im ersten Halbjahr konnte die Gesellschaft insgesamt ein Grundstück der ADLER und zwei Bestandsobjekte der MÜBAU veräußern. Für das Grundstück in München-Dornach hat der Übergang von Nutzen und Lasten und damit auch die Kaufpreiszahlung bereits im April 2007 stattgefunden. Für die Objekte Hellersdorfer Straße in Berlin und Verler Straße in Gütersloh wurden Kaufverträge abgeschlossen. Der Übergang von Nutzen und Lasten für das Objekt Verler Straße, Gütersloh fand im August 2007 statt, für das Objekt Hellersdorfer Straße, Berlin wird dieser im September erwartet.

### **VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE**

Die Bilanzsumme der Gruppe beträgt zum Stichtag 48.977 TEUR und hat sich damit gegenüber dem 31. Dezember 2006 um rund 32 % erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine Zunahme des Immobilienvermögens um 14.727 TEUR zurückzuführen, was durch die Erstkonsolidierung der MÜBAU Real Estate GmbH, Hamburg, bedingt ist. Außerdem betragen zum Stichtag 30. Juni 2007 die Bank-Netto-Guthaben 11.273 TEUR gegenüber 10.391 TEUR zum Vorjahresende.

Wegen der bevorstehenden Veräußerung der Immobilie Gütersloh wurde diese nach IFRS 5 in die Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände umgegliedert.

Die Kapitalrücklage stammt aus der Kapitalerhöhung vom 11. Juni 2006. In die Kapitalrücklage wurde der den rechnerischen Nennwert übersteigende Betrag eingestellt, saldiert um die Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 1.232 TEUR (IAS 32.37). Im Nachgang zur Kapitalerhöhung wurde nun ein Börsenzulassungsprospekt erstellt, die hierfür im ersten Halbjahr 2007 aufgewendeten Kosten von 429 TEUR vermindert um den fiktiven Steueraufwand von 165 TEUR werden ebenfalls gemäß IAS 32.37 mit der Kapitalrücklage saldiert.

Die Umsatzerlöse 4.115 TEUR im zweiten Quartal resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf eines 9.200 m<sup>2</sup> großen Grundstückes in München-Dornach. Der Übergang von Nutzen und Lasten sowie die Kaufpreiszahlung erfolgten im April 2007. Darüber hinaus sind in den Umsatzerlösen Mieteinnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen und von zwei Gewerbeimmobilien enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um 8.882 TEUR und enthalten mit 7.166 TEUR den Ertrag aus der Erstkonsolidierung der MÜBAU, mit 983 TEUR den Erwerb der Restanteile der MÜBAU sowie mit 960 TEUR die Auflösung einer Rückstellung für Prozessrisiken, da mit einer Inanspruchnahme hieraus nicht mehr gerechnet werden kann; die Ansprüche sind mit Ablauf des 31. Dezember 2006 verjährt.

Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis (EBIT) von 7.698 TEUR erzielt. Die Erhöhung des Betriebsergebnisses um 7.626 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den sonstigen betrieblichen Erträgen im Rahmen der Übernahme der MÜBAU.

Aus der Erstkonsolidierung der MÜBAU resultiert ein nicht zahlungswirksamer Ertrag von 8.149 TEUR. Im Rahmen des Erwerbs der MÜBAU war die übernommene Liquidität um 227 TEUR höher als die, im ersten Halbjahr 2007, für den Erwerb geleisteten Zahlungen.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war im ersten Quartal hauptsächlich durch den Verkauf der Immobilie in München-Dornach und den Ankauf des Grundstückes in Duisburg von ThyssenKrupp beeinflusst und lag insgesamt für das erste Halbjahr bei + 882 TEUR.

## > ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DAS ERSTE HALBJAHR zum 30.06.2007

Das Ergebnis der Berichtsperiode ist von saisonalen Schwankungen unbeeinflusst. Im ersten Halbjahr gab es weder Kapitalerhöhungen noch Dividenden.

Auf eine detaillierte Segmentberichterstattung wird verzichtet, da der wesentliche Teil des Geschäftsbetriebes nach wie vor auf die Projektentwicklung entfällt.

Zum Stichtag 30. Juni 2007 waren im ADLER-Konzern 18 Mitarbeiter (Vorjahr 8) beschäftigt.

Das über die MÜBAU gehaltene Grundstück Berlin, Hellersdorfer Straße wurde im April 2007 verkauft. Der erzielte Kaufpreis entsprach der Bewertung des Grundstückes im Rahmen der Erstkonsolidierung. Die erste Kaufpreisrate ist im Juli 2007 eingegangen.

Die MÜBAU hat das Grundstück Gütersloh im Mai 2007 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten findet voraussichtlich im August statt. Auch hier entspricht der erzielte Kaufpreis der Bewertung im Rahmen der Erstkonsolidierung.

### **RISIKOBERICHT**

Der ADLER-Konzern hat ein Risikomanagementsystem aufgebaut, das auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten ist. Dem Vorstand der ADLER Real Estate AG sind derzeit keine Risiken bekannt, die gegenwärtig oder zukünftig den Bestand der ADLER gefährden. Des Weiteren behalten die im Risikobericht des Geschäftsberichtes 2006 veröffentlichten Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

### **AUSBLICK**

Der ADLER-Konzern ist gegenwärtig sehr gut aufgestellt. Auf der einen Seite verfügt er über einen attraktiven, weitgehend unbelasteten Grundstücksbestand, der sich durch den Erwerb der MÜBAU Real Estate GmbH weiter vergrößert und verbessert hat, auf der anderen Seite hat die Gesellschaft durch die Kapitalerhöhung im vergangenen Jahr und die durchgeführten Verkäufe ausreichende Liquidität, um die geplanten Investitionen in der Zukunft durchführen zu können.

In der gewerblichen Projektentwicklung entwickeln sich die Projekte in Saarbrücken, Berlin und Duisburg viel versprechend. Die ADLER errichtet

dabei die Gebäude nicht auf Spekulation. Vor Baubeginn muss ein hoher Vermietungsstand bereits gegeben sein. Dies ist auch Voraussetzung für eine entsprechende Fremdfinanzierung. Parallel wird in der Regel bereits in einem frühen Stadium mit Endabnehmern verhandelt.

Im Bereich des Wohnungsbaus konnte mit der Neuaufstellung der Münchener Baugesellschaft ein großer Sprung gemacht werden. Durch die eingebrachten Grundstücke wurde der Geschäftsbetrieb umgehend aufgenommen. Des Weiteren ist der Erwerb eines attraktiven Grundstückes in Bayern vorgesehen. Die Gesellschaft geht von einem Abschluss noch im August 2007 aus.

Im Geschäftsfeld des Portfolioaufbaus wurden die angestrebten Ziele mehr als erreicht. Während im vergangenen Jahr das erste Investment gemeinsam mit AIG Global Real Estate in Luxemburg durchgeführt werden konnte, folgte in diesem Jahr der Erwerb von zwei Portfolien in Deutschland. In Luxemburg beträgt die Beteiligung 10 %, an den Portfolien in Deutschland 15 %. Durch den gemeinsamen Erwerb zusammen mit AIG Global Real Estate ist die Gesellschaft nunmehr an insgesamt 17 hochwertigen Immobilien beteiligt, die sie aufgrund des hohen Kapitalbedarfs nicht allein hätte erwerben können.

Das Asset Management als drittes komplementäres Geschäftsfeld profitiert durch die Portfolioankäufe. Insgesamt wird im Asset Management neben dem eigenen Bestand ein Immobilienvermögen von rund 200 Mio. EUR verwaltet.

Mit Zulassungsbeschluss vom 19. Juli 2007 hat die Zulassungsstelle der Frankfurter Wertpapierbörse 5.000.000 Stück auf den Inhaber lautender Stammaktien aus der vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates am 27. Juni 2006 beschlossenen und am 18. Juli 2006 ins Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main eingetragenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus genehmigtem Kapital sowie für bis zu 200.000 Stück auf den Inhaber lautender Stammaktien aus der von der Hauptversammlung am 21. April 2006 beschlossenen bedingten Kapitalerhöhung zur Bedienung des Aktienoptionsplans der Gesellschaft zum amtlichen Handel zugelassen.

> KONZERNBILANZ  
(IFRS) zum 30.06.2007

<b>AKTIVA in EUR</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.290.090,20</b>	<b>2.435.516,31</b>
Immaterielle Vermögenswerte	4.167,98	4.829,70
Sachanlagen	777.001,22	42.345,61
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	1.436.800,00	2.333.800,00
Anteile an assoziierten Unternehmen	72.121,00	54.541,00
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>46.686.988,21</b>	<b>34.612.801,56</b>
Vorräte	26.555.056,14	22.449.365,86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	135.928,02	792.788,46
Ertragsteueransprüche	108.119,83	108.319,91
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.048.195,02	871.165,88
Flüssige Mittel	11.273.425,63	10.391.161,45
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände	7.566.263,57	0,00
<b>AKTIVA</b>	<b>48.977.078,41</b>	<b>37.048.317,87</b>

> KONZERNBILANZ  
(IFRS) zum 30.06.2007

<b>PASSIVA in EUR</b>	<b>30.06.07</b>	<b>31.12.06</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>35.000.416,86</b>	<b>27.653.595,86</b>
Grundkapital	15.000.000,00	15.000.000,00
Kapitalrücklage	7.577.434,43	7.841.308,53
Gewinnrücklagen	420.572,49	420.572,49
Bilanzgewinn	11.998.796,81	4.391.714,84
Anteile Minderheiten	3.613,13	0,00
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>10.679.171,77</b>	<b>5.711.316,81</b>
Pensionsrückstellungen	900.833,00	900.833,00
Sonstige Rückstellungen	1.035.723,88	310.483,81
Finanzschulden	8.243.632,17	4.500.000,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	498.982,72	0,00
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>3.297.489,78</b>	<b>3.683.405,20</b>
Sonstige Rückstellungen	1.632.707,20	2.055.157,20
Ertragsteuerschulden	239.847,00	266.222,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	711.771,28	624.376,36
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	713.164,30	737.649,64
<b>PASSIVA</b>	<b>48.977.078,41</b>	<b>37.048.317,87</b>

> KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
(IFRS) zum 30.06.2007

in EUR	01.01.-30.06.2007	01.01.-30.06.2006	01.04.-30.06.2007	01.01.-30.06.2006
Umsatzerlöse	4.114.726,76	2.573.822,97	3.907.932,94	12.759,02
Bestandsveränderungen	-2.324.309,72	-1.789.434,16	-2.324.309,72	36.756,10
Sonstige betriebliche Erträge	9.203.364,16	387.185,11	1.069.964,13	355.068,73
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>10.993.781,20</b>	<b>1.171.573,92</b>	<b>2.653.587,35</b>	<b>404.583,85</b>
Materialaufwand	-1.484.847,06	0,00	-1.466.132,61	0,00
Personalaufwand	-652.815,13	-342.952,25	-343.863,48	-177.338,37
Abschreibungen	-89.215,11	-5.105,85	-14.242,76	-5.105,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.068.431,50	-751.504,45	-340.070,27	-386.055,35
Beteiligungserträge	17,50	0,00	17,50	0,00
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>7.698.489,90</b>	<b>72.011,37</b>	<b>489.295,73</b>	<b>-163.915,72</b>
Zinserträge	192.242,07	29.859,29	126.713,27	19.296,89
Finanzierungsaufwand	-243.741,57	-5.640,38	-123.202,72	-13,86
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>7.646.990,40</b>	<b>96.230,28</b>	<b>492.806,28</b>	<b>-144.632,69</b>
Ertragsteuern	-46.295,32	249.096,96	-75.694,42	249.096,96
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7.600.695,08</b>	<b>345.327,24</b>	<b>417.111,86</b>	<b>104.464,27</b>
davon entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	7.607.081,95	345.327,24	412.637,59	104.464,27
Minderheiten	-6.386,87	0,00	4.474,27	0,00
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,51	0,03	0,03	0,01
Ergebnis je Aktie verwässert	0,51	0,03	0,03	0,01

> KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG  
(IFRS) zum 30.06.2007

in EUR	01.01.-30.06.2007	01.01.-30.06.2006
Betriebsergebnis	7.698.489,90	72.011,37
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	89.215,11	5.105,85
- Nicht zahlungswirksame Erträge	-8.149.349,00	0,00
- Abnahme von Rückstellungen	-1.027.377,54	-4.538.239,07
+ Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der aus Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.960.080,38	6.896.450,45
+/- Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-512.250,81	82.350,20
+ Zinseinzahlungen	192.242,07	29.859,29
- Zinsauszahlungen	-243.741,57	-5.640,38
+/- Steuerzahlungen	-46.295,32	249.096,96
<b>= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>961.013,22</b>	<b>2.790.994,67</b>
+ Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	227.476,51	0,00
- Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-39.239,57	-6.924,51
+/- Einzahlungen/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens und Forderungen, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	10.000,00	0,00
- Auszahlung für Investition in das Finanzanlagevermögen	-42.580,00	-950.000,00
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit</b>	<b>155.656,94</b>	<b>-956.924,51</b>
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-146.444,58	0,00
- Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-87.961,40	0,00
<b>= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-234.405,98</b>	<b>0,00</b>
Zahlungsmittelbestand am Anfang der Periode	10.391.161,45	1.362.637,15
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	961.013,22	2.790.994,67
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit	155.656,94	-956.924,51
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-234.405,98	0,00
<b>= Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>11.273.425,63</b>	<b>3.196.707,31</b>

> KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL  
(IFRS) zum 30.06.2007

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rück- lagen	Gewinn- rück- lagen	Bilanz- gewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minder- heiten	Eigen- kapital
<b>in TEUR</b>							
<b>Stand zum 01.01.2007</b>	15.000	7.841	420	4.392	27.653	0	27.653
Konzernergebnis	0	0	0	-547	-547	-6	-553
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-264	0	0	-264	0	-264
Erstkonsolidierung MÜBAU/Duisburg	0	0	0	8.154	8.154	10	8.164
<b>Stand zum 30.06.2007</b>	15.000	7.577	420	11.999	34.996	4	35.000

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rück- lagen	Gewinn- rück- lagen	Bilanz- gewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minder- heiten	Eigen- kapital
<b>in TEUR</b>							
<b>Stand zum 01.01.2006</b>	10.000	0	420	-4.164	6.256	0	6.256
Konzernergebnis	0	0	0	345	345	0	345
<b>Stand zum 30.06.2006</b>	10.000	0	420	-3.819	6.601	0	6.601

## > ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 30.06.2007

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Es wurden alle verpflichtend zum 1. Januar 2007 erstmals anzuwendenden neuen oder geänderten IFRS bzw. IFRIC-Interpretationen im Rahmen des Zwischenabschlusses beachtet. Die erstmalige Anwendung dieser neuen oder geänderten Vorschriften hatte für den Zwischenabschluss keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cashflows.

Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2006 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2006 vorgenommen worden.

Der vorliegende Zwischenabschluss der Gruppe entspricht den Regeln zur Zwischenberichterstattung des IAS 34.

### **Konsolidierungskreis**

Der Konzernabschluss der Gruppe ist auf die ADLER Real Estate AG, Frankfurt, als Obergesellschaft aufgestellt. Zum Bilanzstichtag sind Gesellschaften vollkonsolidiert oder quotenkonsolidiert und Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft siebzehn Tochtergesellschaften. Hierin sind auch die MÜBAU Real Estate GmbH mit ihren sechs Tochtergesellschaften enthalten, die erstmals zum 1. Januar 2007 gem. IFRS 3 in den Konzernabschluss mit einbezogen wurden. Diese Gesellschaften sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen worden. Von den in den Konzernabschluss der ADLER Real Estate AG einbezogenen Gesellschaften wurden 18 Gesellschaften vollkonsolidiert, 1 Gesellschaft quotal und 11 Gesellschaften at equity bilanziert.

### **Erstkonsolidierung der MÜBAU**

Im Januar 2007 hat die ADLER Real Estate AG zunächst 93,9 % der Geschäftsanteile der MÜBAU und deren Tochtergesellschaften, Ende Juni 2007 die Restanteile von 6,1 % erworben. Mit der Übernahme der Restanteile hält die ADLER Real Estate AG nun

alle Geschäftsanteile an dieser Gesellschaft. Die MÜBAU verfügt über einen attraktiven Bestand an unbelasteten Projektentwicklungsgrundstücken für den Wohnungsbau sowie über zwei vermietete gewerbliche Bestandsimmobilien.

Die letzte aufschiebende Bedingung zum Erwerb der MÜBAU wurde im Januar 2007 erfüllt. Die Anschaffungskosten setzen sich aus zwei Komponenten zusammen, den an den Veräußerer MRE Holding GmbH gezahlten Kaufpreis sowie den zur Ablösung von Drittverbindlichkeiten geleisteten Aufwand, insgesamt 1.244 TEUR.

	in TEUR
<u>Anschaffungskosten der Beteiligung</u>	<u>1.244</u>
<u>Eigenkapital nach Neubewertung</u>	<u>9.393</u>
<u>Übersteigender Betrag</u>	<u>8.149</u>

Der übersteigende Betrag des anteiligen, neubewerteten Eigenkapitals der MÜBAU über den Kaufpreis von 8.149 TEUR wurde unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wurden die nachstehend aufgeführten Beträge in die Konzernbilanz aufgenommen.

<b>MÜBAU Real Estate GmbH in TEUR</b>	<b>01.01.2007</b>
<u>Langfristige Vermögenswerte</u>	<u>8.378</u>
<u>Kurzfristige Vermögenswerte</u>	<u>7.137</u>
<u>Eigenkapital nach Neubewertung</u>	<u>9.394</u>
<u>Langfristige Schulden</u>	<u>1.218</u>
<u>Kurzfristige Schulden</u>	<u>4.903</u>

Die MÜBAU hat zum Halbjahresergebnis im Konzern einen Anteil von - 325 TEUR beigetragen.

### **Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Bilanzsumme der Gruppe beträgt zum Stichtag 48.977 TEUR und hat sich damit gegenüber dem

## > ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 30.06.2007

31.12.2006 um 32 % erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine Zunahme des Immobilienvermögens um 14.727 TEUR zurückzuführen, was durch die Erstkonsolidierung der MÜBAU Real Estate GmbH, Hamburg, bedingt ist. Außerdem betragen zum Stichtag 30. Juni 2007 die Bank-Netto-Guthaben 11.273 TEUR gegenüber 10.391 TEUR zum Vorjahresende.

Wegen der bevorstehenden Veräußerung der Immobilie Gütersloh wurde diese nach IFRS 5 in die Position zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände umgliedert.

Die Kapitalrücklage stammt aus der Kapitalerhöhung vom 11. Juni 2006. In die Kapitalrücklage wurde der den rechnerischen Nennwert übersteigende Betrag eingestellt, saldiert um die Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 1.232 TEUR (IAS 32.37). Im Nachgang zur Kapitalerhöhung wurde nun ein Börsenzulassungsprospekt erstellt, die hierfür im ersten Halbjahr 2007 aufgewendeten Kosten von 429 TEUR vermindert um den fiktiven Steueraufwand von 165 TEUR werden ebenfalls gem. IAS 32.37 mit der Kapitalrücklage saldiert.

Die Umsatzerlöse von 4.115 TEUR im ersten Halbjahr resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf eines 9.200 m<sup>2</sup> großen Grundstückes in München-Dornach. Der Übergang von Nutzen und Lasten sowie die Kaufpreiszahlung erfolgte im April 2007. Darüber hinaus sind in den Umsatzerlösen Mieteinnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen und zwei Gewerbeimmobilien enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um 8.816 TEUR im Vergleich zum Halbjahresabschluss des Vorjahres und enthalten mit 7.166 TEUR den Ertrag aus der Erstkonsolidierung der MÜBAU, mit 983 TEUR den Erwerb der Restanteile der MÜBAU sowie mit 960 TEUR die Auflösung einer Rückstellung für Prozessrisiken, da mit einer Inanspruchnahme hieraus nicht mehr gerechnet werden kann; die Ansprüche sind mit Ablauf des 31. Dezember 2006 verjährt.

Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis (EBIT) von 7.698 TEUR erzielt. Die Erhöhung des

Betriebsergebnisses um 7.626 TEUR resultiert im Wesentlichen aus den sonstigen betrieblichen Erträgen im Rahmen der Übernahme der MÜBAU.

Aus der Erstkonsolidierung der MÜBAU resultiert ein nicht zahlungswirksamer Ertrag von 8.149 TEUR. Im Rahmen des Erwerbs der MÜBAU war die übernommene Liquidität um 227 TEUR höher als die im ersten Halbjahr 2007 für den Erwerb geleisteten Zahlungen.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war im ersten Halbjahr hauptsächlich durch den Verkauf der Immobilie in München-Dornach und den Ankauf des Grundstücks in Duisburg von ThyssenKrupp beeinflusst und lag insgesamt für das erste Halbjahr bei + 882 TEUR.

Das Ergebnis der Berichtsperiode ist von saisonalen Schwankungen unbeeinflusst. Im ersten Halbjahr gab es weder Kapitalerhöhungen noch Dividenden.

Auf eine detaillierte Segmentberichterstattung wird verzichtet, da der wesentliche Teil des Geschäftsbetriebes nach wie vor auf die Projektentwicklung entfällt.

Zum Stichtag 30. Juni 2007 waren im ADLER Konzern 18 Mitarbeiter (Vorjahr 8) beschäftigt.

Das über die MÜBAU gehaltene Grundstück Berlin, Hellersdorfer Straße, wurde im April 2007 verkauft. Der erzielte Kaufpreis entsprach der Bewertung des Grundstückes im Rahmen der Erstkonsolidierung. Die erste Kaufpreisrate ist im Juli 2007 eingegangen.

Die MÜBAU hat das Grundstück Gütersloh im Mai 2007 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand im August 2007 statt. Auch hier entspricht der erzielte Kaufpreis der Bewertung im Rahmen der Erstkonsolidierung.

Gemeinsam mit einem regionalen Projektentwickler wurde im April 2007 ein Grundstück von 126.119 m<sup>2</sup> in Duisburg von ThyssenKrupp erworben. Erwerber ist die Gesellschaft

## > ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 30.06.2007

Logistik-Zentrum Duisburg-Nord GmbH, an der die ADLER Real Estate AG eine Beteiligung von 60 % hält. Die erste Kaufpreisrate für eine Teilfläche von 39.231 m<sup>2</sup> wurde im April 2007 gezahlt, die zweite Kaufpreisrate für die zweite Teilfläche von 86.888 m<sup>2</sup> ist am 31. August 2007 fällig. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt jeweils mit der Kaufpreiszahlung für die Teilflächen. Es ist vorgesehen, auf dem Grundstück ein Logistikzentrum zu errichten.

### **Beziehungen zu nahestehenden Personen**

Für die Beratung im Zusammenhang mit der Erstellung des Börsenzulassungsprospekts sowie weiterer unterstützender und beratender Tätigkeit des Vorstands erhielt das Aufsichtsratsmitglied Andreas Helwig ein Honorar von 32.130,02 EUR.

### **Angaben zu Bezugsrechten von Organmitgliedern und Arbeitnehmern**

Im Rahmen des von der Hauptversammlung 2006 beschlossenen Aktienoptionsprogramms halten die Vorstände zum Bilanzstichtag 200.000 Aktienoptionen (31.12.2006: 200.000 Aktienoptionen). Zusätzliche Angaben zum Aktienoptionsprogramm können dem Geschäftsbericht entnommen werden.

### **Wesentliche Geschäftsvorfälle nach dem 30. Juni 2007**

Die ADLER hat im August zusammen mit der AIG Global Real Estate Investment Ltd. ein Portfolio bestehend aus vier Bürogebäuden mit rund 35.000 m<sup>2</sup> in München erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 58 Mio. EUR.

Ebenfalls im August hat die ADLER zusammen mit der AIG Global Real Estate Investment Ltd. ein weiteres Portfolio bestehend aus zwölf Büroimmobilien in Berlin, Frankfurt, München und weiteren Städten in Deutschland mit rund 54.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 78 Mio. EUR.

Die ADLER ist mit 15 % an der erwerbenden Immobilieninvestmentgesellschaft, die ihren Sitz in Luxemburg hat, beteiligt. Im Rahmen der Kooperation mit der AIG Global Real Estate wird die ADLER Real Estate Service GmbH das gesamte Asset Management übernehmen.

Mit Zulassungsbeschluss vom 19. Juli 2007 hat die Zulassungsstelle der Frankfurter Wertpapierbörse 5.000.000 Stück auf den Inhaber lautender Stammaktien aus der vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 27. Juni 2006 beschlossenen und am 18. Juli 2006 ins Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragenen Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen aus genehmigtem Kapital sowie für bis zu 200.000 Stück auf den Inhaber lautender Stammaktien aus der von der Hauptversammlung am 21. April 2006 beschlossenen bedingten Kapitalerhöhung zur Bedienung des Aktienoptionsplans der Gesellschaft zum amtlichen Handel zugelassen.

## > VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Erklärung gemäß § 37y Nr. 1 WpHG

„Nach bestem Wissen versichern wir, 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

Der Vorstand

## > BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

An die ADLER Real Estate AG, Frankfurt

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss - bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Konzernzwischenlagebericht der ADLER Real Estate AG, Frankfurt, für den Zeitraum vom 01. Januar bis 30. Juni 2007, die Bestandteile des Halbjahresfinanzberichts nach § 37w WpHG, sind einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Hamburg, den 31. August 2007  
PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Müllner)  
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Wilke)  
Wirtschaftsprüfer

## > 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

Oktober 2007

Initiative Immobilienaktie Konferenz

November 2007

Neun-Monats-Bericht 2007

### Impressum

#### **Herausgeber**

---

ADLER Real Estate AG

Neuer Wall 77

20354 Hamburg

[www.adler-ag.de](http://www.adler-ag.de)

Telefon: +49 (0)40 29 8130-0

Telefax: +49 (0)40 29 8130-99

[info@adler-ag.de](mailto:info@adler-ag.de)

Registergericht: Frankfurt am Main

HRB B 72 87

#### **Vorstand**

---

Barbara Yaltrak

Axel Harloff

#### **Konzeption und Inhalt / Investor Relations**

---

ADLER Real Estate AG

GFEI Gesellschaft für Effekteninformation mbH

[www.gfei.de](http://www.gfei.de)