

ADLER REAL ESTATE

Q2

2008



KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE AG KONZERNES

In EUR	30.06.2008	30.06.2007
Bilanzkennzahlen		
Eigenkapital	33.368.619	35.000.417
Eigenkapitalquote	76,7%	71,5%
Gezeichnetes Kapital	15.000.000	15.000.000
Bilanzsumme	43.489.922	48.977.078

In EUR	30.06.2008	30.06.2007
Kennzahlen		
Summe der betrieblichen Erträge	1.509.649	10.993.781
EBIT	-1.575.861	7.698.490
Periodenergebnis	-1.376.526	7.600.695
Ergebnis je Aktie	-0,08	0,51
Mitarbeiter	23	18

INHALT

- 4 Vorwort des Vorstands
- 5 Die ADLER-Aktie und Investor Relations
- 7 Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr 2008
- 10 Konzernbilanz (IFRS) zum 30. Juni 2008
- 12 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) zum 30. Juni 2008
- 13 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2008
- 14 Konzerneigenkapitalspiegel (IFRS) zum 30. Juni 2008
- 15 Erläuterungen zum Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2008
- 17 Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 18 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht
- 19 Rechtlicher Hinweis
- 20 Finanzkalender und Impressum

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

das erste Halbjahr 2008 hat die ADLER Real Estate AG genutzt, um die Arbeit in den verschiedenen Geschäftsbereichen der ADLER konsequent fortzusetzen. Das Asset Management hat Ende des vergangenen Jahres die Verwaltung der gemeinsamen Bestände der Joint Ventures von AIG Global Real Estate und ADLER übernommen. Bereits in den ersten Monaten dieses Jahres konnten erhebliche Flächen neu vermietet bzw. Bestandsmietverträge zum Teil langfristig verlängert werden.

Bei der Entwicklung unserer gewerblichen Grundstücke sind wir einen guten Schritt weiter vorangekommen. Wir sind bestrebt, unsere Grundstücke optimal zu verwerten. Hierzu gehören auch die Konzeption möglicher Nutzungen und der Verkauf mit dieser Konzeption. Ein Beispiel hierfür bietet das in 2007 erworbene Grundstück in Duisburg. Auf einer Grundstücksfläche von rund 126.000m² wurde ein Logistikzentrum konzipiert. Die Lage und die Nachfrage nach sofort nutzbaren Logistikflächen entwickelten sich in den vergangenen Monaten so gut, dass wir uns zu einem kurzfristigen Verkauf entschieden haben. Der Erwerber des Projektes, die Unternehmensgruppe ProLogis, wird die Entwicklung abschließen und das neue Zentrum langfristig orientierten Nutzern zur Verfügung stellen. Weitere Projekte, wie zum Beispiel in Homburg, Saarbrücken und Berlin, nehmen konkrete Formen an und werden sich in den kommenden Monaten positiv für die Gesellschaft auswirken.

Auch der Bereich der Projektentwicklung im Wohnungsbau geht kontinuierlich voran. Die Erschließungsmaßnahmen der Grundstücksfläche in Moosburg sind bereits über die Hälfte abgeschlossen. Die ersten Verkäufe konnten auch bereits zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden. In Dallgow und Großbeeren wurden mit der Neuausrichtung des Vertriebes auch die ersten Grundstücke notariell beurkundet. Wir gehen noch von einer

deutlichen Steigerung des Umsatzes in diesem Jahr aus.

Das wirtschaftliche Umfeld sowie das Börsenumfeld des ersten Halbjahres waren für unsere Arbeit nicht förderlich. Galoppierende Energiepreise und die Auswirkung der US-Finanzkrise haben die Konjunktur abgekühlt, und auch der allgemeine Ausblick an den deutschen Immobilienmärkten haben sich eingetrübt. Die allgemeine Lage hat viele Anleger veranlasst, sich vorerst von der Börse zurückzuziehen bzw. sich von speziellen Segmenten, wie vor allem dem Immobilienbereich, zu trennen. Gleichzeitig bietet sich hierdurch aber für neue Aktionäre die Chance, zukünftig von den niedrigen Einstiegskursen zu profitieren.

Die ADLER ist auf dem besten Weg, sich aus der Abhängigkeit der einzelnen Projekte zu lösen. Einen ersten Schritt haben wir bereits durch die Ausweitung des Asset Managements in 2007 getan. Dieses Geschäftsfeld werden wir weiter ausbauen. Für das erste Halbjahr weist die Gesellschaft zwar noch ein negatives Ergebnis aus, im dritten Quartal wird sich aber bereits der Verkauf des Grundstücks in Duisburg deutlich positiv auf das Ergebnis auswirken. Aufgrund der unterschiedlichen Stände der einzelnen Projekte sind wir zuversichtlich, die für das Geschäftsjahr 2008 gesteckten Ziele zu erreichen. Eine vollständige Sicherheit ist aber in der Projektentwicklung erst gegeben, wenn unter den Verträgen "die Tinte trocken" ist.

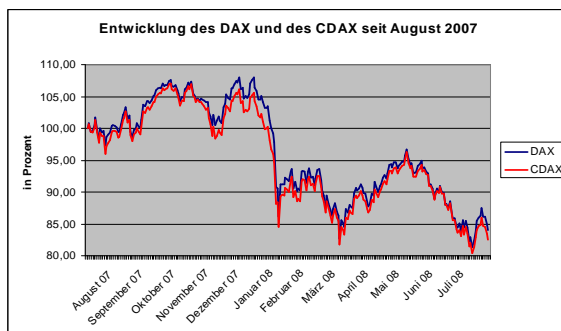
Barbara Yaltrak

Axel Harloff

DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

Stimmung an den Börsen

Das bisherige "Börsenjahr" 2008 war durch die schweren Erosionen an den internationalen Finanzmärkten gekennzeichnet. Belastend wirkten sich zudem die drastisch steigenden Energiepreise aus sowie ein weiter schwächelnder Dollarkurs, der die Exportchancen der deutschen Wirtschaft belastet. Die weltweite konjunkturelle Entwicklung wurde sichtbar gedämpft, die weiteren Erwartungen sind ebenfalls sehr verhalten. Der deutsche Aktienindex, der sich nach dem scharfen Einbruch zu Beginn des Jahres erholt hatte, musste erneut deutliche Rückschläge hinnehmen. Anfang Juli wurden sogar die Tiefstände vom Januar unterschritten. Vom Jahresanfang 2008 fiel der DAX von 8.046 Punkten um gut 20% bis Ende Juni auf 6.418 Punkte.



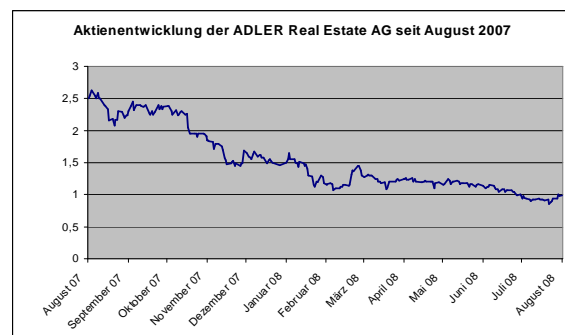
Weiter deutlich in Mitleidenschaft gerieten die Kurse von Immobilien Aktiengesellschaften, die im bisherigen Jahresverlauf zwischen 30% und 50% an Bewertung verloren. Die nahe Zukunft unterliegt eher unsicheren Prognosen. Die Finanzkrise in den USA scheint kein Ende zu nehmen. Die Erwartungen der Wirtschaft haben sich drastisch abgekühlt, in den USA droht eine Rezession, die nach diversen Einschätzungen sogar länger anhalten könnte. Gleichwohl verzeichnete der Aktienmarkt im Juli nach dem Erreichen neuer Jahrestiefstände einen kräftigen und raschen Rebound, der die Hoffnung auf eine Entspannung an den Märkten zurückbrachte.

Auch der Ölpreis sank nach dem Erreichen von Rekordständen kräftig.

Entwicklung von Immobilienaktien

Die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich im Berichtszeitraum weiterhin schwach. Gemessen am Deutschen Immobilienaktien Index (DIMAX) verloren deutsche Immobilienwerte durchschnittlich 24,54% an Wert. Der DIMAX fiel von 367 Punkten Ende 2007 auf 276,22 Punkte Ende Juli 2008. Unisono wurden Immobilienwerte weiterhin verkauft ohne Rücksicht auf gute Nachrichten oder Bewertungen.

Die Entwicklung der ADLER Aktie

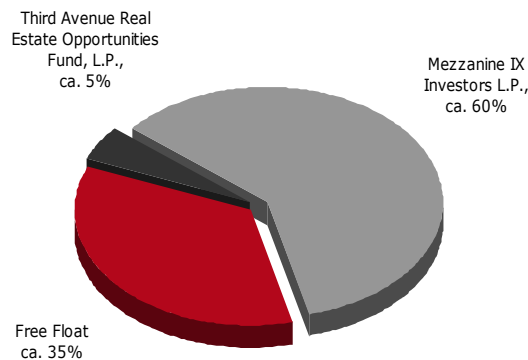


Vor diesem Hintergrund entwickelte sich auch der Kurs der ADLER-Aktie weiterhin sehr unbefriedigend. Gegenüber dem Jahresbeginn mussten wiederum Abschlüsse verzeichnet werden. Am 28. Juli 2008 notierte die ADLER-Aktie bei 1,00 Euro.

DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG ist gegenüber dem 31. März 2008 unverändert geblieben. Neben dem US-Investor Mezzanine IX Investors L.P., der ca. 60% der Anteile hält, belaufen sich die Anteile der Third Avenue Real Estate Opportunities Fund, L.P. auf ca. 5%. Im Free Float befinden sich derzeit ca. 35% der Aktien.



Stand: 30.06.2008

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 und regelmäßig Investorengespräche geführt. Auf der Homepage der ADLER Real Estate AG unter www.adler-ag.de werden außerdem aktuelle Unternehmensmeldungen und weitergehende Informationen zeitnah veröffentlicht.

Name	ADLER Real Estate AG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt/Main HRB 7287
WKN (15 Mio. Stückaktien)	500 800
ISIN	DE005008007
Börsenkürzel Reuters	ADL ADLG.DE
Branche	Immobilien
Marktsegment	Regulierter Markt
Indices	CDAX, General Standard Index, DIMAX
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München
Designated Sponsors	UniCredit / Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, Close Brothers Seydler AG
Gezeichnetes Kapital	15 Mio. Euro, aufgeteilt in 15 Mio. Stückaktien mit je einem Stimmrecht pro Aktie

ZWISCHENLAGEBERICHT für das erste Halbjahr 2008

Die Geschäftsentwicklung der ADLER Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften war im ersten Halbjahr 2008 von einer konsequenten Fortsetzung aller Arbeiten und Vorbereitungen in den verschiedenen Projekten gekennzeichnet. Im Juli, d.h. mit Beginn der nächsten Berichtsperiode, wurde mit dem erfolgreichen Verkauf des Projektes zum Bau eines Logistikzentrums in Duisburg die erste bedeutende Transaktion im laufenden Geschäftsjahr durchgeführt. Auf die Periode der ersten sechs Monate 2008 hat diese Transaktion jedoch noch keinen Einfluss, so dass das erste Halbjahr mit einem negativen Ergebnis abgeschlossen wird.

Asset Management

Für die beiden im vergangenen Jahr übernommenen Portfolios wurden im Berichtszeitraum Vermietungskonzepte entwickelt und umgesetzt. Das "München-Portfolio" ist wirtschaftlich aufgrund von Mietgarantien voll vermietet; der physische Vermietungsstand beträgt 70%. Die neuen Aktivitäten konnten dazu beitragen, dass sich der physische Vermietungsstand für die Gebäude mit einer gesamten vermietbaren Fläche von 35.000m² in den kommenden Monaten deutlich erhöhen wird. Zusätzlich wurden Vermietungserfolge im ersten Halbjahr durch langfristige Verlängerungen von bestehenden Mietverträgen erzielt.

Der Bestand des "Deutschland-Portfolios" mit insgesamt zwölf Gebäuden in Berlin, Frankfurt, München und vier weiteren deutschen Städten hat eine vermietbare Fläche von insgesamt 54.000m². Der Vermietungsstand liegt in diesem Portfolio bei über 91%. Durch Modernisierungen von Büroflächen und intensive Vermietungsaktivitäten wurden erste Vermietungserfolge bereits kurz nach der Übernahme in die aktive Verwaltung im Frühjahr erreicht. Derzeit werden mit mehreren Interessenten Erfolg versprechende Verhandlungen für Anmietungen geführt, so dass eine weitere Erhöhung des Vermietungsstandes im zweiten Halbjahr erwartet

wird. Auch für dieses Portfolio konnte ADLER durch ein aktives Vermietungsmanagement mehrere Mietverträge noch vor Ablauf der ursprünglich vereinbarten Mietzeiten langfristig verlängern.

Im Airportcenter Luxemburg wurden plangemäß Renovierungsarbeiten und Modernisierungen zur Verbesserung des Flächenangebots umgesetzt. Der Vermietungsstand in dem Objekt liegt bei 70%.

Projektentwicklung

Der Geschäftsbereich Projektentwicklung hat im Berichtszeitraum konsequent seine Arbeiten an den diversen Projekten fortgesetzt und zum Teil beträchtliche Fortschritte machen können. Mit dem Verkauf des Projektes zum Bau eines Logistikzentrums in Duisburg wurde die erste Transaktion abgeschlossen. Der Verkauf fällt in das dritte Quartal und wird zu einem positiven Gesamtergebnis des ADLER-Konzerns beitragen.

Auch die übrigen Projekte verzeichneten weitere Fortschritte. Für das Projekt in **Saarbrücken**, die Entwicklung eines Grundstücks gegenüber dem Kongressgelände im Herzen der Stadt, wurde ein auf Hotelnutzungen spezialisierter Projektentwickler eingebunden, mit dem bei Zustandekommen eines Vertrages mit einem Hotelbetreiber ein Joint Venture eingegangen wird. Wir gehen davon aus, dass parallel zu dem Abschluss des Hotelbetreibervertrages im Herbst dieses Jahres auch die Vermietung der Büroflächen gut vorangehen wird.

Beim Berliner Projekt in der **Fanny-Zobel-Straße** sind die Arbeiten zur Aufstellung eines neuen, erweiterten Bebauungsplans gut vorangekommen. Darüber hinaus bestehen mehrere Kaufinteressenten, von denen voraussichtlich ein Interessent in eine Partnerschaft zur weiteren und abschließenden Entwicklung des Areals am Berliner Spreeufer einbezogen werden soll.

ZWISCHENLAGEBERICHT für das erste Halbjahr 2008

Im saarländischen **Homburg** läuft die Schaffung des Baurechtes als Gewerbefläche für unser Grundstück **Am Forum** planmäßig. Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Stadt beschlossen. Aktuell läuft bereits die öffentliche Auslegung. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Herbst dürfte sich die Vermarktbarkeit des Grundstücks deutlich verbessern, insbesondere, da sich mittelfristig die Verkehrsfrequenz durch die Umlegung eines Autobahnzubringers deutlich erhöhen dürfte. Parallel wird das Vermarktungskonzept für das Grundstück überarbeitet, um rechtzeitig zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Herbst 2008 die geeigneten Nutzer oder Investoren ansprechen zu können.

Im Bereich Wohnungsbau werden vier Projekte vorangetrieben. Bei dem Gesamtgrundstück **Moosburg an der Isar**, welches im vergangenen Herbst erworben wurde, sind die Tiefbauarbeiten im Rahmen der Erschließung inzwischen gut zur Hälfte ausgeführt und werden im zweiten Halbjahr abgeschlossen sein. Mit dem Bau einer begrünten Lärmschutzwand, die das Baugebiet vollständig vom Lärm der nahe liegenden Bundesstrasse abschirmen wird, wurde bereits begonnen. Diese "hängenden Gärten" auf der einen Seite und eine sanft ansteigende öffentliche Grünfläche auf der anderen macht aus diesem stadtnahen Wohnbezirk eine grüne Oase. Entsprechend ist die Resonanz am Markt. Die ersten Grundstücke sind bereits zu den vorgesehenen Preisen verkauft, für ca. 20% der Grundstücke liegen Reservierungen vor.

Die Planungen für die Entwicklung und Vermarktung der attraktiven Grundstücke in **Dallgow** im Westen Berlins sind im ersten Halbjahr weiter zügig vorangeschritten. Die Konzeption für den größten Teil der Grundstücke wird im zweiten Halbjahr abgeschlossen sein. Das neue Vermarktungskonzept, das in Zusammenarbeit mit einem Vertriebspartner entwickelt wurde, trägt bereits Früchte, so

dass ein Teil der Grundstücke noch in diesem Geschäftsjahr verkauft werden wird. Die Preisentwicklung im westlichen und südlichen Berliner Speckgürtel ist erfreulich; sowohl auf dem Mietmarkt als auch auf dem Markt für Einfamilienhäuser hat die Nachfrage deutlich angezogen.

Auf dem Areal in **Großbeeren** im Süden Berlins verfolgen wir das Ziel, für den Neubau des zentrumsnahen Wohnquartiers eine sichere, kalkulierbare und bezahlbare Energieversorgung für die zukünftigen Bewohner zu schaffen. Hierzu wird eine dezentrale Erzeugung von Energie sowohl für die Beheizung der Gebäude als auch zur Stromversorgung realisiert. Das Heidefeld wird so zu dem ersten geschlossenen, autarken und energieeffizienten neuen Quartier dieser Größenordnung in Deutschland. Wenn die Baumaßnahmen durch Investoren in ca. drei bis vier Jahren abgeschlossen sein werden, wird der nahe gelegene neue Flughafen Berlin Brandenburg International, der zum dritten Hub (Drehscheibe) der Deutschen Lufthansa AG aufgebaut werden soll, in Betrieb sein und eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum in der Region nach sich ziehen.

In **Dresden-Altrachau** werden die Arbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplans noch weitere Zeit benötigen. Es ist eine komplette Neuplanung erforderlich, da während des Jahrhunderthochwassers in Dresden auch ein Teil dieses Grundstück überflutet worden war. Der Schutz der Menschen und ihres Eigentums dort erfordert umfangreiche Schutzmaßnahmen, die in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden geplant und umgesetzt werden.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Aufgrund der noch fehlenden Transaktionen aus dem Projektbereich spiegelt die Umsatz- und Ertragsentwicklung im ersten Halbjahr noch keine große Aktivität wider. Die Umsatzerlöse erreichten

ZWISCHENLAGEBERICHT für das erste Halbjahr 2008

lediglich eine Größenordnung von 0,6 Mio. Euro. Die Erlöse resultierten aus dem Asset und Property Management sowie aus Mieteinnahmen. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 0,1 Mio. Euro. Ein Vergleich mit der außerordentlichen Transaktion der MÜBAU Real Estate GmbH im ersten Halbjahr des Vorjahres ist nicht möglich. Aufgrund der laufenden Aufwendungen ergab sich ein Betriebsverlust von 1,6 Mio. Euro und ein negatives Konzernergebnis von 1,4 Mio. Euro.

Infolge der nur geringfügig bilanziell wirksamen Aktivitäten im ersten Halbjahr weist die Konzernbilanz auch nur geringe Veränderungen auf. Die Bilanzsumme erreichte zum Stichtag am 30. Juni 2008 einen Wert von 43,5 Mio. Euro, der nur unwesentlich unter dem vom Jahresende 2007 lag.

Risikobericht

Der ADLER-Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten ist. Dem Vorstand der ADLER Real Estate AG wurden auch im Berichtszeitraum und darüber hinaus bis zur Fertigstellung dieses Berichts keine Risiken bekannt, die gegenwärtig oder zukünftig den Bestand der ADLER gefährden. Die im Risikobericht des Geschäftsberichtes 2007 veröffentlichten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Ausblick

Kurz nach dem Ende der Berichtsperiode konnte im Juli 2008 die erste große Transaktion des laufenden Jahres im Projektentwicklungsgeschäft vereinbart werden – der Verkauf des Projekts zum Bau eines Logistikzentrums in Duisburg. Die Transaktion wird einen positiven Ergebnisbeitrag liefern, der auch das Gesamtergebnis von ADLER im laufenden Jahr deutlich beeinflussen wird. Darüber hinaus

werden durch den Verkauf des erst im vergangenen Sommer erworbenen Geländes, was ohne Einsatz von Fremdmitteln finanziert wurde, erhebliche liquide Mittel frei gesetzt. Angesichts der aktuell eingetrübten konjunkturellen Lage und den Schwierigkeiten insbesondere bei der Finanzierung von Immobiliengeschäften hat ADLER den großen Vorteil, in dieser Lage interessante Investitionen für Neugeschäft zu tätigen. Im weiteren Jahresverlauf sollten vor allem Verkäufe in Moosburg und auch bereits in Dallgow für eine weitere positive Ergebnisentwicklung von ADLER sorgen. Auf Basis der aktuellen Entwicklung ist die Erreichung des Ziels, für das gesamte Geschäftsjahr ein deutlich positives Ergebnis zu erzielen, sehr realistisch.

KONZERNBILANZ (IFRS) zum 30. Juni 2008

In EUR

	30.06.2008	31.12.2007
AKTIVA	43.489.922,11	44.674.445,94
Langfristige Vermögenswerte	6.412.416,25	6.181.020,52
Immaterielle Vermögenswerte	19.577,13	15.593,27
Sachanlagen	792.296,65	801.009,23
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	5.329.847,15	5.167.246,02
Latente Steueransprüche	270.695,32	197.172,00
Kurzfristige Vermögenswerte	37.077.505,86	38.493.425,42
Vorräte	31.931.553,01	31.106.209,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	470.489,99	305.890,27
Ertragsteueransprüche	89.812,50	89.474,15
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	965.352,94	1.158.564,99
Flüssige Mittel	3.620.297,42	5.833.286,04
AKTIVA	43.489.922,11	44.674.445,94

KONZERNBILANZ (IFRS) zum 30. Juni 2008

In EUR

	30.06.2008	31.12.2007
PASSIVA	43.489.922,11	44.674.445,94
Eigenkapital	33.368.619,38	34.707.977,65
Grundkapital	15.000.000,00	15.000.000,00
Kapitalrücklage	7.649.713,65	7.612.546,15
Gewinnrücklagen (IFRS)	420.572,49	420.572,49
Bilanzgewinn	10.524.131,26	11.797.818,23
Anteile Minderheiten	-225.798,02	-122.959,22
Langfristige Schulden	7.289.275,56	6.903.009,90
Pensionsrückstellungen	802.979,50	797.639,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	10.150,95	15.380,49
Sonstige Rückstellungen	742.845,75	822.097,51
Finanzschulden	5.733.299,36	5.267.892,90
Kurzfristige Schulden	2.832.027,17	3.063.458,39
Sonstige Rückstellungen	1.187.750,00	1.187.750,00
Ertragsteuerschulden	441.772,42	441.045,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	405.898,20	474.871,41
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	796.606,55	959.791,56
PASSIVA	43.489.922,11	44.674.445,94

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS) kum. zum 30. Juni 2008

In EUR

	01.01.- 30.06.2008	01.01.- 30.06.2007	01.04. - 30.06.2008	01.04. - 30.06.2007
Umsatzerlöse	569.810,59	4.114.726,76	289.745,56	3.907.932,94
Bestandsveränderungen	825.343,04	-2.324.309,72	748.420,49	-2.324.309,72
Sonstige betriebliche Erträge	114.495,41	9.203.364,16	66.277,31	1.069.964,13
Summe der betrieblichen Erträge	1.509.649,04	10.993.781,20	1.104.443,36	2.653.587,35
Materialaufwand	-1.060.147,03	-1.484.847,06	-859.461,27	-1.466.132,61
Personalaufwand	-954.449,96	-652.815,13	-516.995,92	-343.863,48
Abschreibungen	-36.846,81	-89.215,11	-21.720,15	-14.242,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.034.065,92	-1.068.431,50	-539.807,30	-340.070,27
Beteiligungserträge	0,00	17,50	0,00	17,50
Betriebsergebnis	-1.575.860,68	7.698.489,90	-833.541,28	489.295,73
Zinserträge	305.610,94	192.242,07	184.992,98	126.713,27
Finanzierungsaufwand	-184.876,59	-243.741,57	-35.182,13	-123.202,72
Ergebnis vor Ertragsteuern	-1.455.126,33	7.646.990,40	-683.730,43	492.806,28
Ertragsteuern	78.600,56	-46.295,32	38.772,18	-75.694,42
Konzernergebnis	-1.376.525,77	7.600.695,08	-644.958,25	417.111,86
davon entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-1.273.686,97	7.607.081,95	-594.449,21	412.637,59
Minderheiten	-102.838,80	-6.386,87	-50.509,04	4.474,27
Ergebnis je Aktie unverwässert	-0,08	0,51	-0,04	0,03
Ergebnis je Aktie verwässert	-0,08	0,51	-0,04	0,03

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2008

In EUR

	01.01. bis 30.06.2008	01.01. bis 30.06.2007
Betriebsergebnis	-1.575.861	7.698.490
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	36.847	89.215
+/- Nicht zahlungswirksame Aufwendungen/ Erträge	37.168	-8.149.349
- Abnahme von Rückstellungen	-113.253	-1.027.378
+/- Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-747.503	2.960.080
+/- Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-208.676	-512.251
+ Zinseinzahlungen	50.505	192.242
- Zinsauszahlungen	-117.194	-243.742
+/- Steuerzahlungen	-152	-46.295
= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.638.120	961.013
+ Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	227.476
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-28.134	-39.240
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3.984	0
+/- Einzahlungen/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens und Forderungen, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	0	10.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-42.580
= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Investitionstätigkeit	-32.118	155.656
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	0	-146.445
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	500.000	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-42.751	-87.961
= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit	457.249	-234.406
<i>Überleitung zur Bilanz</i>		
Zahlungsmittelbestand am Anfang der Periode	5.833.286	10.391.161
Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	-2.638.120	961.013
Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Investitionstätigkeit	-32.118	155.656
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit	457.249	-234.406
= Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode	3.620.297	11.273.425

KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL (IFRS) zum 30. Juni 2008

	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
In TEUR							
Stand zum 01.01.2008	15.000	7.612	421	11.798	34.831	-123	34.708
Konzernergebnis	0	0	0	-1.274	-1.274	-102	-1.376
Aktienoptionsplan	0	37	0	0	37	0	37
Stand zum 30.06.2008	15.000	7.649	421	10.524	33.594	-225	33.369

In TEUR							
Stand zum 01.01.2007	15.000	7.841	421	4.392	27.654	0	27.654
Konzernergebnis	0	0	0	7.607	7.607	4	7.611
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-264	0	0	-264	0	-264
Stand zum 30.06.2007	15.000	7.577	421	11.999	34.997	4	35.001

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS für das erste Halbjahr 2008

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2008 wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2007 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2007 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 umfasst der Konsolidierungskreis einundzwanzig Gesellschaften, die vollkonsolidiert werden und eine at equity bilanzierte Gesellschaft. Zwei Beteiligungen zwischen 20% und 50% werden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht at equity bilanziert, die Bewertung erfolgt nach IAS 39 (available for sale).

Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme der Gruppe beträgt zum Stichtag 43.490 TEUR und hat sich damit gegenüber dem 31. Dezember 2007 um 2% unwesentlich verringert. Zum Stichtag 30. Juni 2008 betragen die Bank-Netto-Guthaben 3.620 TEUR gegenüber 5.833 TEUR zum Vorjahresende.

Die Umsatzerlöse von 570 TEUR resultieren aus Asset und Property Managementgebühren, aus Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen und

einer Gewerbeimmobilie sowie dem Verkauf zweier Wohnbaugrundstücke.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 114 TEUR sanken deutlich im Vergleich zum Halbjahresbericht des Vorjahres, das von dem Ertrag 8.149 TEUR aus der Erstkonsolidierung der MÜBAU geprägt war.

Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis (EBIT) von -1.576 TEUR erzielt, was im Wesentlichen aus dem laufenden Aufwand resultiert.

Zum 30. Juni 2008 wird ein Steuerertrag von 76 TEUR ausgewiesen. Aus dem laufenden steuerlichen Verlust 2008 einer Projektgesellschaft wurde, wegen der zukünftig zu erwartenden steuerlichen Nutzbarkeit, ein latenter Steueranspruch unter Anwendung eines Steuersatzes von 32,3% von 73 TEUR gebildet.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war in den ersten sechs Monaten im Wesentlichen durch laufende Aufwendungen sowie dem Refurbishment des Objektes Herriotstraße in Frankfurt am Main geprägt. Zur Finanzierung der Projektkosten wurde für die Grundstücksentwicklung Moosburg ein Darlehen von 500 TEUR aufgenommen.

Das Ergebnis der Berichtsperiode ist von saisonalen Schwankungen unbeeinflusst. In den ersten sechs Monaten gab es weder Kapitalerhöhungen noch Dividendenauszahlungen.

Auf eine detaillierte Segmentberichterstattung wird verzichtet, da der wesentliche Teil des Geschäftsbetriebes im Berichtszeitraum auf die Projektentwicklung entfällt.

Zum Stichtag 30. Juni 2008 waren im ADLER Konzern 23 Mitarbeiter (im Vorjahr 18) beschäftigt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS für das erste Halbjahr 2008

Angaben zu Bezugsrechten von Organmitgliedern und Arbeitnehmern

Im Rahmen des von der Hauptversammlung 2006 beschlossenen Aktienoptionsprogramms halten die Vorstände zum Bilanzstichtag 200.000 Aktienoptionen (30.06.2008: 200.000 Aktienoptionen). Zusätzliche Angaben zum Aktienoptionsprogramm können dem Geschäftsbericht entnommen werden. Im Berichtszeitraum wurde in diesem Zusammenhang ein Aufwand von 37 TEUR berücksichtigt.

Wesentliche Geschäftsvorfälle nach dem 30. Juni 2008

Die ADLER ist über die 60% Beteiligung an der Logistikzentrum Duisburg-Nord GmbH Eigentümerin eines Grundstückes von rund 126.000m² Fläche in der Nähe des Duisburger Hafens. Dieses Grundstück wurde im Juli 2008 an die Unternehmensgruppe ProLogis veräußert. Der Erwerber des Projektes „Logistikzentrum Duisburg-Nord“ wird die Entwicklung abschließen und das neue Zentrum langfristig orientierten Nutzern bzw. Betreibern zur Verfügung stellen. Mit dem Verkauf des Projektes zum Bau eines Logistikzentrums in Duisburg wurde die erste Transaktion im Geschäftsjahr 2008 abgeschlossen. Der Verkauf fällt in das dritte Quartal und wird zu einem positiven Gesamtergebnis des ADLER Konzerns beitragen.

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 am Main

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 am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2008, 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.

Wir erteilen diese Bescheinigung auf Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags, dem, auch mit Wirkung gegenüber Dritten, die beiliegenden Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002 zu Grunde liegen.

Hamburg, den 11. August 2008
PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Müllner)
Wirtschaftsprüfer

(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

November 2008

Neunmonatsbericht 2008

Impressum

Herausgeber

ADLER Real Estate AG

Neuer Wall 77

20354 Hamburg

www.adler-ag.de

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

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

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

german communications dbk ag

www.german-communications.de