



# NEUNMONATSBERICHT 2007

## HIGHLIGHTS

- Übernahme eines Portfolios mit AIG
- Verkauf des Logistik Zentrums in Gütersloh



## > KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS

in EUR	30.09.07	31.12.06	+/- in %
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Eigenkapital	34.995.061	27.653.596	26,5%
Eigenkapitalquote	79,6%	74,6%	6,6%
Gezeichnetes Kapital	15.000.000	15.000.000	0,0%
Bilanzsumme	43.983.684	37.048.318	18,7%

in EUR	30.09.07	31.12.06	+/- in %
<b>Kennzahlen</b>			
Summe der betrieblichen Erträge	15.296.532	3.445.138	344,0%
EBIT	7.254.245	1.678.342	332,2%
Konzernergebnis	7.597.393	2.064.147	268,1%
Ergebnis je Aktie	0,51	0,18	183,3%
Mitarbeiter	17	8	112,5%

## > INHALT

---

**4 Vorwort des Vorstandes**

---

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

---

**9 Zwischenlagebericht für die ersten neun Monate 2007**

---

**12 Konzernbilanz (IFRS) zum 30.09.2007**

---

**14 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) zum 30.09.2007**

---

**15 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2007**

---

**16 Konzerneigenkapitalspiegel (IFRS) für das zum 30.09.2007 endende Quartal**

---

**17 Erläuterungen zum Zwischenabschluss für die ersten neun Monate 2007**

---

**21 Versicherung der Gesetzlichen Vertreter**

---

**22 Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht**

---

**23 Rechtliche Hinweise**

---

**24 Finanzkalender und Impressum**

---

## > VORWORT DES VORSTANDES

---

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

das vergangene Quartal war für uns wichtig, bewegend und nicht einfach zugleich. Denn mitten im zügigen Auf- und Ausbau unserer operativen Aktivitäten schienen sich die Rahmenbedingungen auch am deutschen Immobilienmarkt dramatisch zu wandeln.

Die Wandlung unseres Umfelds stand ganz im Zeichen der von den USA ausgehenden Subprime-Krise, die letztlich auch Auswirkungen auf Bereiche des deutschen Immobilienmarktes hatte. Diese Krise wurde durch die in den USA deutlich gestiegenen Kreditzinsen ausgelöst. Immer mehr ursprünglich äußerst großzügig finanzierte Eigenheimbesitzer brachten deshalb ihre monatlichen Ratenzahlungen nicht mehr auf, was letztlich Konsequenzen für die global vernetzten Finanzmärkte hatte. Denn die einzelnen Kreditrisiken waren von den Banken in den letzten Jahren zu immer größeren und immer undurchschaubareren Portfolios gebündelt, verbrieft und weltweit gehandelt worden. Die Folge war eine massive Vertrauenskrise der Banken untereinander und der Zusammenbruch des Marktes für die Refinanzierung großer Portfolio-Transaktionen oder Unternehmenstransaktionen.

In diesem Umfeld mussten wir befürchten, dass das Interesse großer ausländischer Investoren an deutschen Immobilien nachlassen könnte, weil letztlich die Finanzierungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt waren. Umso erfreulicher war für uns, dass es uns im Berichtszeitraum gelang, die ersten Transaktionen umzusetzen, die unserem geplanten Bestandsaufbau und unserem Asset Management zu einem kräftigen Wachstumssprung verhelfen sollen.

So konnten wir im Berichtszeitraum, d. h. Anfang August, gleich zwei Portfolios mit einem gesamten Investitionsvolumen von rund 136 Millionen Euro gemeinsam mit unserem Partner, der AIG Global Real Estate Investment (Europe) Ltd. erwerben. ADLER ist hieran mit 15% beteiligt. Anfang Oktober bzw. Mitte November haben wir das Asset Management der beiden Portfolios übernommen und damit einen großen Schritt zum Ausbau dieses Geschäftsbereichs übernommen, der eine solide Säule für einen kontinuierlichen Finanzfluss bildet.

Unsere Drei-Säulen-Strategie, eine Gliederung unseres operativen Geschäfts in das Asset Management, den Bestandsauf- und Ausbau und die Projektentwicklung hat damit im Berichtszeitraum deutlich Konturen gewonnen – und das in einem sehr schwierigen Umfeld. Im Bereich der Projektentwicklung hat insbesondere der Bereich Wohnimmobilien erste Schritte zur Konkretisierung wichtiger und interessanter Projekte gemacht.

Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland – insbesondere der Neubau und dort der Neubau von Eigenheimen – ist zwar aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, nämlich des Wegfalls der Eigenheimzulage, noch spürbar unter Druck. Gleichzeitig aber hat die wieder gute Konjunktur in Deutschland und der deutliche Rückgang der Arbeitslosigkeit das Interesse an der eigenen Wohnimmobilie neu entfacht. Auch die zu erwartende Rückkehr der Pendlerpauschale wird dem neu errichteten Eigenheim am Rande der Großstädte zugute kommen. Darüber hinaus gilt es, maßgeschneiderte, zielgruppen-

## > VORWORT DES VORSTANDES

---

gerechte Produkte am richtigen Platz zu entwickeln.

Unsere neue Tochtergesellschaft Münchener Baugesellschaft arbeitet hier an Konzepten attraktiver, energiesparender und umweltgerechter Wohnformen, die mit großem Interesse aufgenommen werden.

Wir sind zuversichtlich, dass die globale Krise der Immobilienrefinanzierung keine nachhaltigen Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt und damit auch nicht auf unser Geschäft haben wird. Wir erwarten im Gegenteil durch die gute Konjunktur und die weitere Belebung des deutschen Arbeitsmarktes sowie die Verbesserung der Reallohnsituation eine weiter zunehmende Nachfrage nach Immobilien in Deutschland, und wir erwarten ein Ende der in vielen Landesteilen noch immer bestehenden massiven Unterbewertung von Immobilien.

Dazu wird auch die wieder angestiegene Inflation als ungewollte, aber nicht vermeidbare Nebenwirkung der guten Konjunktur beitragen. Die zu erwartende Verbesserung der Immobilienwerte und die nachhaltig gute Nachfrage nach Immobilien aller Kategorien wird auch durch die Finanzmärkte registriert werden und dazu führen, dass die gesunkenen Kurse bei Immobilien-Aktiengesellschaften wieder eine Kehrtwende machen können. Der durch die Subprime-Krise hinsichtlich der Immobilien aufgeschreckte Finanzmarkt wird nach unserer Überzeugung über kurz oder lang lernen, dass wir mit der ADLER Real Estate AG einen sich positiv entwickelnden Wert geschaffen haben und auch weiter schaffen werden.

Barbara Yaltrak

Axel Harloff

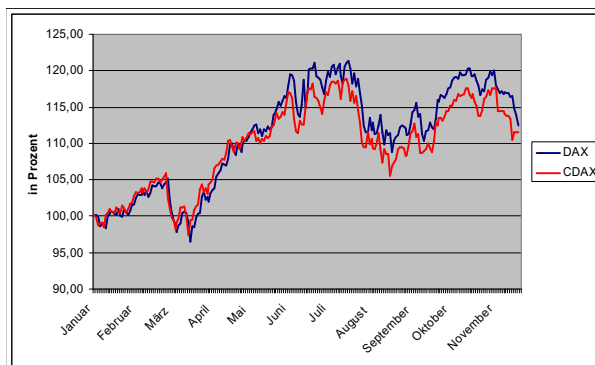
### Stimmung an den Börsen

Im Berichtszeitraum trübte die Stimmung an den internationalen Finanzmärkten in Folge der US-Immobilienfinanzierungskrise deutlich ein. An den Börsen waren erhebliche Schwankungen zu verzeichnen. Nach einem deutlichen Abschwung erholten sich die Märkte erst wieder Mitte September und reichten erneut an die alten Höchststände heran. Inflationsängste, Befürchtungen über die konjunkturelle Entwicklung in den USA, Rekordstände beim Ölpreis sowie beim Eurokurs im Vergleich zum US-Dollar führten Anfang November zu erneuten Schwankungen. Am 19. November 2007 lag der DAX nichtsdestotrotz bei 7.512 Punkten; ein Plus von 13,9% gegenüber dem Jahresbeginn.

Die gute Konjunktur in Deutschland sowie die erhebliche Verteuerung der Energiepreise haben im Inland die Inflation wieder angefacht. Die Europäische Zentralbank agierte jedoch hinsichtlich des Basiszinssatzes mit Zurückhaltung, da ihr angesichts der weiter schwelenden Immobilienfinanzierungskrise die Hände gebunden waren. Die US-Notenbank senkte am 31. Oktober 2007 den Basiszinssatz um weitere 0,25 Prozentpunkte auf 4,25%, um der Krise sowie der sich möglicherweise abschwächenden US-Konjunktur Herr zu werden.

Ungeachtet der Schwankungen und Befürchtungen an den Finanzmärkten entwickelte sich sowohl die internationale als auch die deutsche Konjunktur sehr robust, so dass Wirtschafts- und Finanzexperten unverändert von nur geringen Auswirkungen der Immobilienfinanzierungskrise auf die gesamte weltwirtschaftliche Entwicklung ausgehen.

### Entwicklung des DAX und CDAX



### Entwicklung von Immobilienaktien

Die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich im Jahresverlauf unterdurchschnittlich. Gemessen am Deutschen Immobilienaktien Index (DIMAX) verloren deutsche Immobilienwerte durchschnittlich 26% an Wert. Der DIMAX fiel von 535 Punkten zu Jahresbeginn 2007 auf 396,36 Punkte Mitte November 2007. Die erheblichen Kursabschläge sind fast gar nicht auf Ergebnismrückgänge oder Abschwächungen in der Geschäftsentwicklung der betroffenen Gesellschaften zurückzuführen. Zu beobachten ist, dass der Finanzmarkt seine Bewertungen für den Spezialbereich der Immobilien-Aktiengesellschaften schrittweise zurückgenommen hat und dies eher global mit Befürchtungen über die weitere Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland angesichts der US-Immobilienfinanzierungskrise begründet.

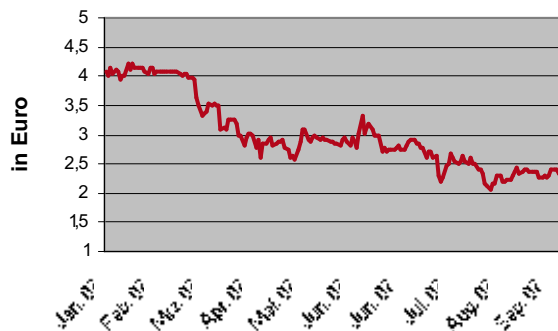
### Die Entwicklung der ADLER Aktie

Vor diesem Hintergrund entwickelte sich auch der Kurs der ADLER-Aktie unbefriedigend. Gegenüber dem Jahresbeginn mussten deutliche Abschläge verzeichnet werden. Am 30. September 2007 notierte die ADLER-Aktie bei 2,38 Euro. Dies entspricht einem Kurs-/Gewinn-Verhältnis bezogen auf das Nettoergebnis zum 30. September 2007 von lediglich unter 5. Es bleibt zu hoffen, dass der Finanz-

## > DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

markt über kurz oder lang seine sehr niedrige Bewertung wieder korrigiert.

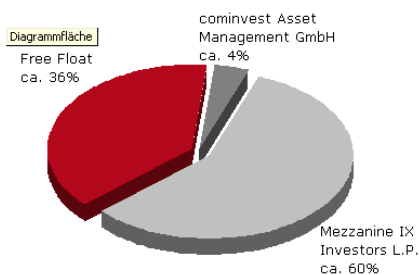
### Kursverlauf der ADLER Real Estate AG seit Jahresbeginn



### Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG ist gegenüber dem 30. Juni 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 bei ca. 4%. Im Free Float befinden sich derzeit ca. 36% der Aktien.

### Aktionärsstruktur am 30.09.2007



### Zwei unabhängige Research-Analysen

Im April 2007 erstellte Independent Research eine Analyse der ADLER Real Estate AG. Als Ergebnis dieser Studie wurde ein Kursziel von 4,00 Euro pro Aktie bekannt gegeben 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 4,00 Euro. Besonders hervorgehoben wurde auch hier wieder die solide Finanz- und profitable Ertragslage des Unternehmens. Darüber hinaus verfügen die vorhandenen Projektentwicklungsflächen nach Ansicht der Analysten 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 Trinkaus Real Estate Conference, an der Initiative Immobilien Aktie im Oktober 2007 sowie an dem Eigenkapitalforum der Deutsche Börse im November 2007 teil. 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.

## > DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

---

Name	ADLER Real Estate AG
Sitz der Gesellschaft	Frankfurt/Main HRB 7287
WKN (15 Mio. Stückaktien)	500 800
ISIN	DE005008007
Branche	Immobilien
Marktsegment	Amtlicher Handel
Indices	CDAX, General Standard Index, DIMAX
Börsenplätze	Xetra, Frankfurt, Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München
Designated Sponsors	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 die ersten neun Monate 2007**

Die Geschäftsentwicklung der ADLER Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften stand in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2007 im Zeichen des Ausbaus und der klaren Strukturierung des operativen Geschäfts in die drei Bereiche Asset Management, Bestand und Projektentwicklung. Neben der bereits angestammten Projektentwicklung hat das Asset Management im Berichtszeitraum erste bedeutende Schritte unternommen und damit bereits die Grundlage für kontinuierliche Erträge geschaffen. Daneben konzentrierte sich ADLER auf die Entwicklung der Vorratsgrundstücke und auch den Einstieg in neue Vorhaben bzw. Entwicklungsareale. Mit der Übernahme der MÜBAU Real Estate GmbH zu Jahresbeginn wurde das bisher auf die Entwicklung gewerblicher Grundstücke konzentrierte Development um die Wohnungsbauprojektentwicklung erweitert.

### **Asset Management**

Der geplante Ausbau des Asset Managements konnte im dritten Quartal des Geschäftsjahres deutliche Fortschritte verzeichnen. Mit gleich zwei Transaktionen wurde die Grundlage zur Verdreifachung des bisherigen Portfolios unter management gelegt. Kurz hinter einander Anfang August konnte ADLER gleich zwei Transaktionen melden, die das Unternehmen gemeinsam mit dem Partner AIG Global Real Estate Investment (Europe) Ltd., einem Unternehmen des US-Versicherers American International Group, Inc. (AIG), eingegangen ist. In guten Lagen der bayerischen Hauptstadt München wurde ein Portfolio aus vier Bürogebäuden mit einer vermietbaren Fläche von 35.000 qm erworben. Das Investitionsvolumen beträgt 58 Mio. Euro.

Das zweite Portfolio besteht aus zwölf hochwertigen Büroimmobilien in Berlin, Frankfurt, München und weiteren deutschen Städten mit einer vermiet-

baren Fläche von 54.000 qm. Hier beläuft sich das Investitionsvolumen auf 78 Mio. Euro. An beiden Joint Ventures zum Erwerb und zum Management der Portfolios ist ADLER jeweils mit 15% beteiligt. Insgesamt ist ADLER damit bei drei Bestandsportfolios von AIG engagiert und für das Asset Management verantwortlich. Die erste gemeinsame Aktivität betraf die Übernahme des Airport Center Luxembourg im Jahr 2006.

Das Asset Management für das Portfolio in München hat ADLER Anfang Oktober, das zweite Portfolio Mitte November des Jahres übernommen. Mit dem eigenen Bestand wird damit bereits ein Immobilienvermögen von rund 200 Mio. Euro verwaltet. Ein weiterer Ausbau des Geschäftsbereichs ist fortlaufend geplant.

### **Bestand**

Die Entwicklung des Geschäftsbereichs zum Auf- und Ausbau des Bestands war einerseits durch die Vorbereitungen der gemeinsamen Transaktionen mit AIG geprägt und zum anderen durch vorgesehene Veräußerungen im Rahmen der Bereinigung und Neuausrichtung des Portfolios. Planmäßig konnten so bereits im ersten Halbjahr insgesamt ein Grundstück der ADLER und zwei Bestandsobjekte der MÜBAU veräußert werden. Verkauft wurde ein Grundstück in München-Dornach sowie durch die MÜBAU eine Wohnanlage in Berlin-Hellersdorf und das Logistikzentrum in Gütersloh. Der Übergang von Nutzen und Lasten für das Objekt in Gütersloh war im August 2007, für das Objekt in Berlin im September.

### **Projektentwicklung**

Der Geschäftsbereich Projektentwicklung konnte bereits zu Jahresbeginn mit der Übernahme der MÜBAU Real Estate GmbH seine Aktivitäten um eine bedeutende Größenordnung erweitern und zugleich diversifizieren. Mit dem Erwerb der MÜBAU

wurden insgesamt sechs Immobilien erworben, darunter drei Areale zur Entwicklung von Wohnimmobilien in Dallgow und Großbeeren im Berliner Umland sowie in Dresden-Altrachau. Diese drei Grundstücke wurden ausgegliedert und von der neu gegründeten Münchener Baugesellschaft GmbH übernommen. Die Geschäftsführung dieser Gesellschaft mit Peter Stommel wurde im August um Dr. Ralph-René Lucius erweitert.

Die neue Münchener Baugesellschaft arbeitet an Konzepten zur Entwicklung ihrer Bestandsflächen sowie an neuen operativen Geschäften und war hier bereits im Berichtszeitraum erfolgreich. Das Grundstück in Großbeeren mit insgesamt 150.000 qm mit Baurecht zur Wohnbebauung wurde weiter aufbereitet. Im dritten Quartal konnten die ersten vier Parzellen zur Bebauung mit Wohnimmobilien an private Nutzer veräußert werden.

Das rund 38.600 qm große Grundstück in der Gemeinde Dallgow ist in 145 Teilgrundstücke parzelliert und kann mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser bebaut werden. Es wird angestrebt, die Grundstücke mit Baurecht und erschlossen an Bauträger oder mit Bauträgern an Endinvestoren zu verkaufen. Für das ca. 108.000 qm große Bauerwartungsland in Dresden-Altrachau steht noch die Erstellung des Bebauungsplans aus, der vor dem Hintergrund der gebotenen Verstärkung des Hochwasserschutzes in der Region erarbeitet werden muss.

Im Berichtszeitraum konnte zudem die Akquisition eines neuen Areals soweit vorangetrieben werden, dass im Oktober der Erwerb beurkundet werden konnte. In Moosburg an der Isar im Landkreis Freising wird ein attraktives, ca. 28.000 qm großes Grundstück erworben. Die Münchener Baugesellschaft wird das Gelände bis zur Baureife entwickeln, erschließen und parzellieren, was etwa acht Monate in Anspruch nehmen wird. Das Grundstück liegt in

der attraktiven Wachstumsregion nahe dem Münchener Flughafen und der bayerischen Landeshauptstadt – eine gesuchte Lage insbesondere für junge Familien mit Kindern.

Einen weiteren Meilenstein in der Projektentwicklung bildet die Akquisition eines rund 126.000 qm großen, attraktiven Logistik-Grundstückes in Duisburg-Nord. Erwerber ist die Gesellschaft Logistik-Zentrum Duisburg-Nord GmbH, an der die ADLER eine Beteiligung von 60% hält. Die Arbeiten zur Entwicklung des geplanten Logistikzentrums haben bereits begonnen. Im dritten Quartal zeichnete sich schon großes Interesse im Markt ab, sowohl von potentiellen Mietern als auch von möglichen Endinvestoren.

Darüber hinaus arbeitet ADLER an der Entwicklung verschiedener Bestandsgrundstücke. Mitten in Saarbrücken gegenüber dem Congress Centrum verfügt die Gesellschaft über ein Grundstück, auf dem die Entwicklung eines Hotel- und Gebäudekomplexes geplant ist. Konzeptionelle Arbeiten werden zudem für ein Vorhaben auf dem Grundstück Fanny-Zobel-Straße am Spreeufer in Berlin durchgeführt.

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

Die Umsatz- und Ertragsentwicklung in den ersten neun Monaten ist durch die Auswirkungen der Übernahme der MÜBAU Real Estate GmbH sowie der Veräußerung des ADLER-Grundstücks in München-Dornach geprägt.

Die gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres deutlich auf 4,27 Mio. Euro erhöhten Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf des Grundstückes in München-Dornach. Darüber hinaus sind in den Umsatzerlösen Mieteinnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen und von zwei Gewerbeimmobilien enthalten. Der Ertrag aus der Erstkonsolidierung der MÜBAU hat sich in den sonstigen betrieblichen Erträgen niedergeschlagen, die

sich auf 9,85 Mio. Euro erhöhten. Der Effekt aus der Erstkonsolidierung beträgt 8,15 Mio. Euro. Ferner wurden Rückstellungen für Prozessrisiken in Höhe von 0,96 Mio. Euro aufgelöst, da die zugrunde liegenden Ansprüche Anfang 2007 verjährten. Der Verkauf des Logistikzentrums in Gütersloh hat sich in der Umsatz- und Ertragsentwicklung der ersten neun Monate gesondert noch mit knapp 89.000 Euro niedergeschlagen. Ein Großteil des Ertrags war hier bereits aufgrund der Erstkonsolidierung gehoben worden.

Die Entwicklung des Free Cash Flow der Gesellschaft wurde in den ersten neun Monaten hauptsächlich durch den Verkauf der Immobilien in München-Dornach und des Logistikzentrums Gütersloh einschließlich der Tilgung des Grundschuldkredits sowie den Ankauf des Grundstücks in Duisburg und der Beteiligung an den Portfolios mit dem Joint Venture Partner AIG beeinflusst. Insgesamt war in den ersten neun Monaten ein Netto-Mittelabfluss von 2,7 Mio. Euro zu verzeichnen.

Zum Stichtag 30. September 2007 waren im ADLER Konzern 17 Mitarbeiter (Vorjahr 10) beschäftigt.

Die zunehmenden Aktivitäten haben sich im Berichtszeitraum in einer Ausweitung der Bilanzsumme zum Stichtag um 19% auf 44 Mio. Euro niedergeschlagen. Im einzelnen ist der Anstieg wesentlich auf eine Zunahme des Immobilienvermögens um 7,6 Mio. Euro zurückzuführen, was überwiegend auf die Erstkonsolidierung der MÜBAU Real Estate GmbH zurückzuführen ist, darüber hinaus aber auch durch den Erwerb des Grundstücks in Duisburg.

#### **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 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 2006 veröffentlichten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

#### **Ausblick**

Die ADLER Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften haben im Berichtszeitraum erneut deutliche Fortschritte im Aufbau und in der Festigung des operativen Geschäfts erzielt. Im Asset Management gelang ein deutlicher Sprung. Auch die Entwicklung des weitgehend unbelasteten Vorrats unbebauter Grundstücke verläuft viel versprechend, so in Saarbrücken, wo ein Hotel- und Bürokomplex entwickelt wird, oder bei der Münchener Baugesellschaft in Großbeeren in Berlin. Die Investition in das Gelände in Duisburg zur Entwicklung eines großen Logistikzentrums erweist sich als richtig, da bereits heute starkes Interesse von potentiellen Mietern und Endinvestoren zu verzeichnen ist. Ebenso erscheint die Akquisition der Münchener Baugesellschaft in Moosburg im Landkreis Freising bei München als sehr aussichtsreich. Auf Basis der aktuellen Entwicklung ist für das gesamte Geschäftsjahr mit einem deutlich positiven Ergebnis zu rechnen, wobei noch abzuwarten bleibt, ob das vierte Quartal zusätzliche Erträge aus Verkäufen oder Transaktionen im Projektgeschäft erwirtschaften wird.

> KONZERNBILANZ  
(IFRS) zum 30.09.2007

<b>AKTIVA in EUR</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>5.667.372,74</b>	<b>2.435.516,31</b>
Immaterielle Vermögenswerte	6.111,90	4.829,70
Sachanlagen	790.393,24	42.345,61
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	4.798.746,60	2.333.800,00
Anteile an assoziierten Unternehmen	72.121,00	54.541,00
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>38.316.311,24</b>	<b>34.612.801,56</b>
Vorräte	29.359.124,44	22.449.365,86
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.483,99	792.788,46
Ertragsteueransprüche	108.119,83	108.319,91
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	417.466,52	871.165,88
Flüssige Mittel	7.720.116,46	10.391.161,45
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände	700.000,00	0,00
<b>AKTIVA</b>	<b>43.983.683,98</b>	<b>37.048.317,87</b>

> KONZERNBILANZ  
(IFRS) zum 30.09.2007

<b>PASSIVA in EUR</b>	<b>30.09.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>34.995.060,63</b>	<b>27.653.595,86</b>
Grundkapital	15.000.000,00	15.000.000,00
Kapitalrücklage	7.575.380,15	7.841.308,53
Gewinnrücklagen IFRS	420.572,49	420.572,49
Bilanzgewinn	11.998.035,58	4.391.714,84
Anteile Minderheiten	1.072,41	0,00
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>6.520.544,39</b>	<b>5.711.316,81</b>
Pensionsrückstellungen	900.833,00	900.833,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	16.286,40	0,00
Sonstige Rückstellungen	1.164.452,20	310.483,81
Finanzschulden	4.438.972,79	4.500.000,00
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>2.468.078,96</b>	<b>3.683.405,20</b>
Sonstige Rückstellungen	1.088.207,20	2.055.157,20
Ertragsteuerschulden	239.847,00	266.222,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	679.626,29	624.376,36
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	460.398,47	737.649,64
<b>PASSIVA</b>	<b>43.983.683,98</b>	<b>37.048.317,87</b>

> KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
(IFRS) zum 30.09.2007

in EUR	01.01.- 30.09.2007	01.01.- 30.09.2006	01.07.- 30.09.2007	01.07.- 30.09.2006
Umsatzerlöse	4.269.140,00	2.628.153,44	154.413,24	54.330,47
Bestandsveränderungen	1.179.758,08	-1.783.059,52	3.504.067,80	6.374,64
Sonstige betriebliche Erträge	9.847.634,11	2.600.044,15	644.269,95	2.212.859,04
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>15.296.532,19</b>	<b>3.445.138,07</b>	<b>4.302.750,99</b>	<b>2.273.564,15</b>
Materialaufwand	-5.248.604,64	0,00	-3.763.757,58	0,00
Personalaufwand	-1.154.696,95	-581.637,53	-501.881,82	-238.685,28
Abschreibungen	-108.937,89	-5.105,85	-19.722,78	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.530.065,50	-1.180.052,66	-461.634,00	-428.548,21
Beteiligungserträge	17,50	0,00	17,50	0,00
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>7.254.244,71</b>	<b>1.678.342,03</b>	<b>-444.227,69</b>	<b>1.606.330,66</b>
Zinserträge	300.863,79	142.268,61	108.621,72	112.409,32
Finanzierungsaufwand	-331.450,73	-1.340,38	-87.709,16	4.300,00
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>7.223.657,77</b>	<b>1.819.270,26</b>	<b>-423.315,13</b>	<b>1.723.039,98</b>
Ertragsteuern	373.735,36	244.876,96	420.030,68	-4.220,00
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7.597.393,13</b>	<b>2.064.147,22</b>	<b>-3.284,45</b>	<b>1.718.819,98</b>
<b>davon entfallen auf:</b>				
Aktionäre des Mutterunternehmens	7.606.320,72	2.064.147,22	-743,73	1.718.819,98
Minderheiten	-8.927,59	0,00	-2.540,72	0,00
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,51	0,18	0,00	0,11
Ergebnis je Aktie verwässert	0,51	0,18	0,00	0,11

> KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(IFRS) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2007

<b>in EUR</b>	<b>01.01.2007 - 30.09.2007</b>	<b>01.01.2006 - 30.09.2006</b>
Betriebsergebnis	7.254.244,71	1.678.342,03
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	108.937,89	5.105,85
- Nicht zahlungswirksame Erträge	-8.149.349,00	0,00
+ Nicht zahlungswirksame Aufwendungen	111.500,00	0,00
- Abnahme von Rückstellungen	-1.925.845,51	-2.763.239,07
Verluste/ Gewinne aus dem Abgang von +/- Gegenständen des Anlagevermögens	-88.185,43	0,00
+ Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der aus Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-165.072,89	6.763.310,93
+/- Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-679.731,63	-551.544,18
+ Zinseinzahlungen	300.863,79	142.268,61
- Zinsauszahlungen	-331.450,73	-1.340,38
+/- Steuerzahlungen	373.735,36	244.876,96
<b>= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.190.353,44</b>	<b>5.517.780,75</b>
+ Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	227.476,00	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7.660.700,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-80.549,29	-18.020,15
+/- Einzahlungen/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens und Forderungen, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	10.000,00	0,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.028.269,10	-956.300,00
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit</b>	<b>4.789.357,61</b>	<b>-974.320,15</b>
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-377.428,38	12.616.975,53
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-3.892.620,78	-4.293.234,43
<b>= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.270.049,16</b>	<b>8.323.741,10</b>
<i>Überleitung zur Bilanz</i>		
<b>Zahlungsmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>10.391.161,45</b>	<b>1.362.637,15</b>
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-3.190.353,44	5.517.780,75
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit	4.789.357,61	-974.320,15
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4.270.049,16	8.323.741,10
<b>= Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>7.720.116,46</b>	<b>14.229.838,85</b>

> KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL

(IFRS) für das zum 30.09.2007 endende Quartal

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutterunternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minderheiten	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2007</b>	<b>15.000</b>	<b>7.841</b>	<b>421</b>	<b>4.392</b>	<b>27.654</b>	<b>0</b>	<b>27.654</b>
Konzernergebnis	0	0	0	-548	-548	-9	-557
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-377	0	0	-377	0	-377
Erstkonsolidierung Mübau/ Duisburg	0	0	0	8.154	8.154	10	8.164
Aktienoptionsplan	0	111	0	0	111	0	111
<b>Stand zum 30.09.2007</b>	<b>15.000</b>	<b>7.575</b>	<b>421</b>	<b>11.998</b>	<b>34.994</b>	<b>1</b>	<b>34.995</b>

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutterunternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minderheiten	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 01.01.2006</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>421</b>	<b>-4.165</b>	<b>6.256</b>	<b>0</b>	<b>6.256</b>
Konzernergebnis	0	0	0	2.064	2.064	0	2.064
Barkapitalerhöhung	5.000	9.000	0	0	14.000	0	14.000
Kosten der Kapitalerhöhung	0	-1.384	0	0	-1.384	0	-1.384
<b>Stand zum 30.09.2006</b>	<b>15.000</b>	<b>7.616</b>	<b>421</b>	<b>-2.101</b>	<b>20.936</b>	<b>0</b>	<b>20.936</b>

## > ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 30.09.2007

### 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 und Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft fünfundzwanzig Tochtergesellschaften. Hierin sind auch die MÜBAU Real Estate GmbH mit 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 einbezogenen Gesellschaften wurden 26 Gesellschaften vollkonsolidiert und 5 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 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.

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

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</b>	<b>01.01.2007</b>
	<b>TEUR</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>8.378</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.136</b>
<b>Eigenkapital nach Neubewertung</b>	<b>9.393</b>
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>1.218</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>4.903</b>

## > ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 30.09.2007

Die MÜBAU hat zum Neunmonatsergebnis im Konzern einen Anteil von 652 TEUR beigetragen.

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

Die Bilanzsumme der Gruppe beträgt zum Stichtag 30. September 2007 43.984 TEUR und hat sich damit gegenüber dem 31. Dezember 2006 um 19% erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf eine Zunahme des Immobilienvermögens um 7.606 TEUR zurückzuführen, was größtenteils durch die Erstkonsolidierung der MÜBAU Real Estate GmbH, Hamburg, bedingt ist. Darüber hinaus ist der vorgenannte Anstieg auch durch den Erwerb eines Grundstücks von 126.119 qm in Duisburg zurückzuführen. Erwerber ist die Gesellschaft Logistik-Zentrum Duisburg-Nord GmbH, an der die ADLER AG eine Beteiligung von 60% hält. Außerdem betragen zum Stichtag 30. September 2007 die Bank-Netto-Guthaben 7.720 TEUR gegenüber 10.391 TEUR zum Vorjahresende.

Das über die MÜBAU gehaltene Grundstück Berlin, Hellersdorfer Straße, wurde im April 2007 verkauft. Wegen des bevorstehenden Übergangs von Nutzen und Lasten wurde dieses Grundstück 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 ein Börsenzulassungsprospekt erstellt. Die hierfür in den ersten drei Quartalen 2007 aufgewendeten Kosten von 614 TEUR vermindert um den fiktiven Steuer Aufwand von 236 TEUR werden ebenfalls gem. IAS 32.37 mit der Kapitalrücklage saldiert.

Die Umsatzerlöse von 4.269 TEUR in den ersten

neun Monaten resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf eines 9.200 qm 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 zwei Gewerbeimmobilien enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 9.848 TEUR stiegen um 7.248 TEUR im Vergleich zum Neunmonatsbericht des Vorjahres und enthalten mit 8.149 TEUR den Ertrag aus der Erstkonsolidierung 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 Anfang 2007 verjährt. Außerdem enthalten die sonstigen betrieblichen Erträge Auflösungen von Gewährleistungsrückstellungen für verkaufte Grundstücke von 453 TEUR. Wesentlich dabei war ein Vergleich mit einem Erwerber durch den nun eine Inanspruchnahme ausgeschlossen ist. Der Verkauf des Logistikzentrums Gütersloh ist mit einem Ertrag von 86 TEUR berücksichtigt.

Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis (EBIT) von 7.254 TEUR erzielt. Die Erhöhung des Betriebsergebnisses um 5.576 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 für den Erwerb geleisteten Zahlungen.

Zum 30. September 2007 wird ein Steuerertrag von 374 TEUR ausgewiesen. Durch die Neubewertung des Logistikzentrums Gütersloh im Rahmen der Erstkonsolidierung ergab sich für das Objekt Gütersloh zum 1. Januar 2007 ein neuer Restbuchwert, der um 1.276 TEUR über dem bilanzierten Restbuchwert des

## > ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 30.09.2007

Einzelabschlusses liegt. Hierfür wurde unter Anwendung eines Steuersatzes von 38,5% eine Rückstellung für latente Steuern gebildet, die nun wegen des Verkaufs des Objektes aufgelöst wurde.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war in den ersten neun Monaten im Wesentlichen durch die Investitionen in das Logistik-Projekt Duisburg, dem Portfolienankauf mit dem Joint-Venture Partner AIG und dem Refurbishment des Objektes Herriotstraße in Frankfurt a. M. geprägt. Dem standen Erlöse aus den Verkäufen der Immobilien in Dornach und Gütersloh gegenüber. Insgesamt betrug der Free Cash Flow -2.671 TEUR.

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

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

Zum Stichtag 30. September 2007 waren im ADLER-Konzern 17 Mitarbeiter (Vorjahr: 10) beschäftigt. ADLER hat im August zusammen mit der AIG Global Real Estate Investment Ltd. ein Portfolio bestehend aus vier Bürogebäuden mit rund 35.000 qm in

München erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 58 Millionen Euro. ADLER hat seinen Eigenkapitalanteil im September 2007 in Höhe von 1.797 TEUR geleistet. Der Ausweis erfolgt unter den langfristigen zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten.

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 qm vermietbarer Fläche erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 78 Millionen Euro. ADLER hat eine Anzahlung auf ihren Eigenkapitalanteil im September 2007 in Höhe von 750 TEUR geleistet. Der Ausweis erfolgt ebenfalls unter den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten.

### **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 Honorare bis zum 30. September 2007 von 65.862,52 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. Dezember 2006: 200.000 Aktienoptionen). Zusätzliche Angaben zum Aktienoptionsprogramm können unserem Geschäftsbericht entnommen werden. Im Berichtszeitraum wurde ein Aufwand von 111 TEUR berücksichtigt.

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

ADLER hat im August zusammen mit der AIG Global Real Estate Investment Ltd. ein Portfolio bestehend

## > ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 30.09.2007

aus vier Bürogebäuden mit rund 35.000 qm in München erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 78 Mio. EUR. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand im Oktober 2007 statt.

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 qm vermietbarer Fläche erworben. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 78 Millionen Euro. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im November 2007 stattfinden.

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 Asset Management für die beiden Portfolien übernehmen.

Für die Projektentwicklung Wohnungsbau wurde im Oktober 2007 im Landkreis Freising ein ca. 28.000 qm großes Grundstück erworben. Das Volumen der Projektentwicklung beläuft sich auf ca. 8 Millionen Euro.

Die Münchener Baugesellschaft GmbH wird das Gelände bis zur Baureife entwickeln, erschließen und parzellieren. Die insgesamt entstehenden 57 Parzellen können mit Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern bebaut werden. Das Grundstück „Am Mühlbachbogen Nord“ im südlichen Bereich der Stadt Moosburg liegt in der attraktiven Wachstumsregion nahe dem Münchener Flughafen und der bayerischen Landeshauptstadt – eine gesuchte Lage insbesondere für junge Familien mit Kindern. Die Erschließung des Areals wird etwa acht Monate in Anspruch nehmen.

Das Grundstück in Großbeeren mit insgesamt 150.000 m<sup>2</sup> mit Baurecht für Wohnbebauung wurde weiter aufbereitet. Im dritten Quartal konnten die

ersten vier Parzellen zur Bebauung mit Wohnimmobilien an private Nutzer veräußert werden. Der Übergang von Nutzen und Lasten für 2 Parzellen fand im Oktober 2007 statt.

**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

**An die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft,  
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 Aktiengesellschaft für den Zeitraum vom 01. Januar 2007 bis 30. September 2007, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Abs. 3 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 16. November 2007

**PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

(Müllner) (ppa. Wilke)  
Wirtschaftsprüfer 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

April 2008

Geschäftsbericht 2007

Juni 2008

Hauptversammlung 2008

### 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

german communications dbk ag

[www.german-communications.com](http://www.german-communications.com)