

ADLER REAL ESTATE

# Q1 2008



## KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE KONZERNS

In EUR	31.03.08	31.03.07
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Eigenkapital	33.994.994	34.707.978
Eigenkapitalquote	77,9%	77,7%
Gezeichnetes Kapital	15.000.000	15.000.000
Bilanzsumme	43.664.538	44.674.446

In EUR	31.03.08	31.03.07
<b>Kennzahlen</b>		
Summe der betrieblichen Erträge	405.206	8.340.194
EBIT	-742.319	7.209.194
Periodenergebnis	-731.568	7.183.583
Ergebnis je Aktie	-0,05	0,48
Mitarbeiter	23	16

---

## **INHALT**

- 4 Vorwort des Vorstands
- 5 Die ADLER-Aktie und Investor Relations
- 7 Zwischenlagebericht für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.03.2008
- 10 Konzernbilanz (IFRS) zum 31.03.2008
- 12 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) kum. bis 31.03.2008
- 13 Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum 01.01. bis 31.03.2008
- 14 Konzerneigenkapitalpiegel (IFRS) für das I. Quartal 2008
- 15 Erläuterungen zum Zwischenabschluss zum 31.03.2008
- 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 vergangene Quartal verlief in einem insgesamt nicht sehr komfortablen Umfeld. Die Finanzkrise in den USA mit ihren unterschiedlichen Ausschlägen auch auf viele deutsche Banken hatte sich weiter verschärft. Davon betroffen wurden die Finanzierungsfähigkeit und das Finanzierungsverhalten der Banken und damit auch Investoren, die in Immobilienbestände und -projekte in Deutschland investieren wollen. Die Folge war im ersten Quartal ein eher verhaltener Geschäftsverlauf auch an den Immobilienmärkten. Investoren und selbst private Immobilieninteressenten verhielten sich vorsichtiger bzw. zögerlicher. Eine weitere Folge war ein sehr starker Kurseinsturz an den Börsen. Auch unsere ADLER-Aktie war davon betroffen.

Doch bereits im April und vor allem seit Anfang Mai verzeichnen wir wieder Bewegung im Markt.

Aus der Historie heraus war unsere Gesellschaft einzig auf Projektentwicklung ausgerichtet. Dieser Bereich verläuft durch die teilweise langen Entwicklungszeiträume in zyklischen Bewegungen. Ergebnisse und damit Liquidität werden durch einzelne Grundstücks- bzw. Projektverkäufe generiert. Wir haben in den vergangenen beiden Jahren unsere Grundstücksbestände gründlich analysiert und bereits einige Verkäufe mit deutlich positiven Ergebnissen durchgeführt bzw. den Verkaufsprozess für weitere nicht betriebsnotwendige Grundstücke angestoßen.

Im ersten Quartal 2008 konnte kein weiterer Grundstücksverkauf realisiert werden, wobei die Fixkosten kontinuierlich weiterlaufen. Insofern haben wir das abgelaufene Quartal zwar mit einem Verlust beendet, gehen jedoch davon

aus, für das Jahr 2008 wie geplant einen Jahresüberschuss von erneut etwa EUR 8 Mio. zu erreichen, da wir uns hinsichtlich mehrerer Projekte in konkreten Verkaufsverhandlungen befinden.

Die durch Veräußerungen freigesetzten Eigenmittel sollen vorrangig in den Aufbau des Bestandes investiert werden. Hier beabsichtigen wir weitere Transaktionen durchzuführen, analog den im vergangenen Jahr gemeinsam mit AIG Global Real Estate Investment (Europe) Ltd. durchgeführten Ankäufen. Dies bedeutet weiteres Wachstum und die Stärkung der planbaren Einnahmen aus Dienstleistungsverträgen.

Im Asset und Property Management werden derzeit Immobilien im Wert von ca. EUR 200 Mio. betreut. Einhergehend mit den vorstehend beschriebenen Maßnahmen soll dieser Bereich ebenfalls durch die Gewinnung von weiteren Co-Investoren bzw. durch die Verwaltung für fremde Dritte ausgebaut werden.

Insgesamt ist Ziel das Erreichen einer attraktiven Rendite von 10 bis 15% auf das eingesetzte Eigenkapital.

Barbara Yaltrak

Axel Harloff

## DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

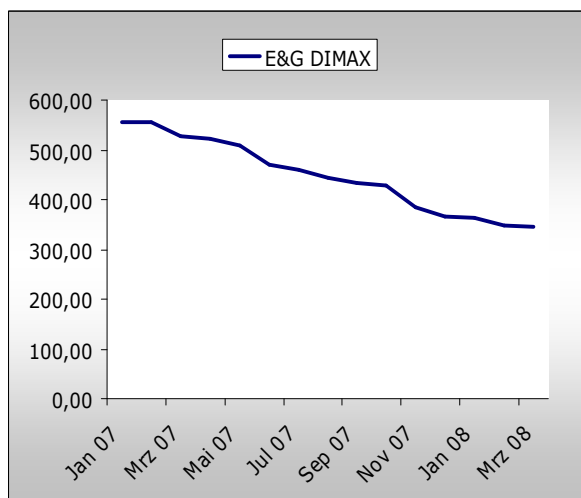
### Stimmung an den Börsen

Der Start in das neue „Börsenjahr“ 2008 kann als einer der schlechtesten überhaupt bezeichnet werden. Vor allem das immer weiter steigende Ausmaß der US-Immobilienfinanzierungskrise setzte die Märkte verschärft unter Druck. Beinahe-Zusammenbrüche von Banken, eine Fehlspekulation einer französischen Bank im Handel mit Derivaten auf den Deutschen Aktienindex in mehrfacher Milliardenhöhe, die insgesamt steigenden Ängste vor einem Konjunkturbruch in den USA sowie in Folge auch in Europa und in Asien führten bereits im Januar zu einem Kurssturz, dem sich so gut wie kein Marktsegment entziehen konnte. Kleine Marktsegmente bzw. Nebenwerte wurden von den Investoren kaum angerührt bzw. lediglich genutzt, um in der Finanzkrise Liquidität zu schaffen. Vom Jahresanfang 2008 fiel der DAX von 8.046 Punkten auf einen Tiefstand von 6.168. Erst im April setzte eine Erholung ein und führte zu aktuellen Kursen von wieder über 7.000 Punkten.

Eine unverändert stabile Konjunktur in Deutschland und eine weiterhin erhebliche Verteuerung der Energie- und Lebensmittelpreise hielten die Europäische Notenbank in dem krisengeschüttelten Umfeld davon ab, den Basiszinssatz zu senken. Dagegen nahm die US-Notenbank ihren Basiszinssatz weiter drastisch auf inzwischen (5. Mai 2008) 2,0% zurück. Das sind 2,25 Prozentpunkte weniger als noch Ende Oktober 2007. Dies führte zu einer Stabilisierung im Bankensektor; ob damit jedoch eine deutliche Rezession in den USA vermieden werden kann, bleibt abzuwarten. Für Deutschland sehen alle Konjunkturexperten auch für 2008 Wirtschaftswachstum. Allerdings wurden die Prognosen zum Teil deutlich zurückgenommen.

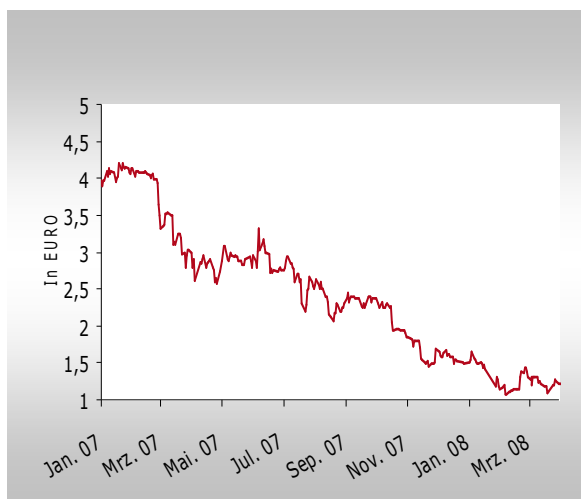
### Entwicklung von Immobilienaktien

Die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich im Berichtszeitraum weiterhin schwach. Gemessen am Deutschen Immobilienaktien Index (DIMAX) verloren deutsche Immobilienwerte durchschnittlich 6% an Wert. Der DIMAX fiel von 367 Punkten Ende 2007 auf 345 Punkte Ende März 2008. Unisono wurden Immobilienwerte 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 muss-

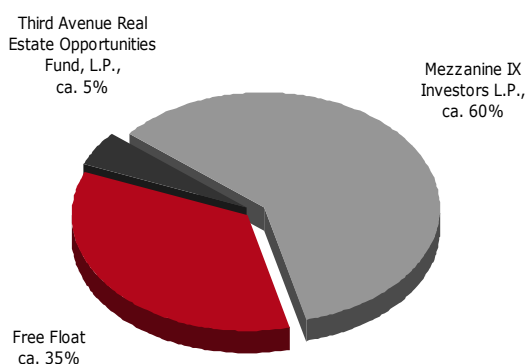


## DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

ten wiederum Abschlüsse verzeichnet werden. Am 31. März 2008 notierte die ADLER-Aktie bei 1,22 Euro.

### Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG ist gegenüber dem 31. Dezember 2007 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. bei circa 5%. Im Free Float befinden sich derzeit circa 35% der Aktien.



### 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](http://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., aufgeteilt in 15 Mio. Stückaktien mit je einem Stimmrecht pro Aktie

## ZWISCHENLAGEBERICHT für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.03.2008

Die Geschäftsentwicklung der ADLER Real Estate AG und ihrer Tochtergesellschaften stand in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008 im Zeichen einer typisch zyklischen Entwicklung des Projektentwicklungsgeschäfts. Geplante Verkäufe von verschiedenen Projekten wurden vorbereitet, jedoch noch nicht im Berichtszeitraum abgeschlossen. Daneben war das operative Geschäft durch die Aufnahme der gegen Ende des Vorjahrs übernommenen Immobilienbestände gekennzeichnet. Die laufenden Mieteinnahmen aus dem Objektbestand sowie die Erträge aus dem Asset Management reichten noch nicht aus, um die Kosten des Unternehmens zu decken.

### Asset Management

Im ersten Quartal wurden die gegen Ende 2007 übernommenen Immobilien in die Verwaltung genommen sowie die ersten laufenden Gebühren eingenommen. Es handelt sich dabei um die zwei Portfolios aus Bürogebäuden, die die ADLER gemeinsam mit dem Partner AIG Global Real Estate Investment (Europe) Ltd., einem Unternehmen des US-Versicherers American International Group, Inc. (AIG) übernommen hatte. ADLER hatte sich an den Portfolios mit je 15% beteiligt. Ein weiterer Ausbau des Geschäftsbereichs ist fortlaufend geplant.

### Bestand

Der Immobilienbestand unterlag der laufenden Verwaltung. Im Airport Center wurden plangemäß Renovierungsarbeiten und Modernisierungen zur Verbesserung des Flächenangebots umgesetzt. Der Vermietungsstand in dem Objekt hat inzwischen ca. 70% erreicht. ADLER ist an zwei Portfolios mit einem 15%-Anteil beteiligt. Diese Beteiligung wird in der IFRS-Bilanz unter

„Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen“. Insgesamt beläuft sich das Volumen dieser Portfolios auf rd. 138 Mio. Euro. Der durchschnittliche Vermietungsstand beträgt zurzeit rd. 95%.

### Projektentwicklung

Der Geschäftsbereich Projektentwicklung konnte im Gegensatz zum Vergleichsquartal des Vorjahres noch keine Transaktion abschließen. Im Vorjahr war die MÜBAU Real Estate GmbH übernommen worden, was zu einem erheblichen Ertrags-effekt aufgrund der erforderlichen Erstkonsolidierung führte. Im laufenden Jahr sind verschiedene Transaktionen aus dem Bestand an laufenden Projektentwicklungen geplant. Die Verkaufsverhandlungen benötigen jedoch länger als erwartet, da die Interessenten im Zuge der Kreditkrise in den USA zum Teil längere Finanzierungszeiten in Kauf nehmen müssen. Dies hängt häufig damit zusammen, dass die Banken ihre Kreditvergaberichtlinien verändert bzw. vielfach verschärft haben.

Bei den Projekten in Saarbrücken, Berlin und Duisburg wurden die Projektentwicklungsarbeiten fortgesetzt. In Duisburg entwickelt ADLER gemeinsam mit einem Partner ein attraktives Logistikzentrum. In Saarbrücken gegenüber der Messe verfügt die Gesellschaft über ein Grundstück, auf dem die Entwicklung eines Hotel- und Bürokomplexes läuft. Planungsarbeiten werden zudem für ein Vorhaben auf dem Grundstück Fanny-Zobel-Straße am Spreeufer in Berlin durchgeführt.

Im Bereich der Wohnungsbauprojektentwicklung konnten in allen vier Vorhaben Fortschritte verzeichnet werden. In Dallgow im Westen Berlins hat die Gemeinde das vorgelegte Konzept zur Einfamilienhausbebauung genehmigt, so dass für

## ZWISCHENLAGEBERICHT für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.03.2008

den geplanten Vertrieb einzelner Bauparzellen an Endnutzer und Bauräger Rechtssicherheit besteht und damit mit dem Verkauf begonnen werden kann.

Für das ca. 108.000 qm große Bauerwartungsland in Dresden-Altrachau wurde im Berichtszeitraum das Planfeststellungsverfahren über die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen abgeschlossen, so dass die Gespräche mit den Behörden über die Weiterführung bzw. Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens wieder aufgenommen werden konnten.

Für das Areal in Moosburg an der Isar, das im vierten Quartal 2007 erworben worden war, konnte die Planung der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen werden. Die Baugenehmigung für eine Lärmschutzwand für das Wohnungsbaugelände wurde erteilt. Auch mit den Tiefbauarbeiten, die im Herbst erledigt werden sollen, wurde bereits begonnen. Es laufen die Arbeiten zur Realteilung des Geländes in verkaufsfähige Grundstücksteile. Für den Vertrieb der Grundstücke, die mit Einfamilien- und Doppelhäuser bebaut werden können, wurde die Sparkasse Moosburg und damit ein starker Vertriebspartner gewonnen. Diverse Kaufinteressenten haben sich bereits Grundstücke reservieren lassen.

### Vermögens, Finanz- und Ertragslage

Aufgrund der noch fehlenden Transaktionen aus dem Projektentwicklungsbereich spiegelt die Umsatz- und Ertragsentwicklung im ersten Quartal noch keine große Entwicklungsaktivität wieder. Die Umsatzerlöse erreichten lediglich eine Größenordnung von 0,28 Mio. Euro. Die Erlöse resultierten aus dem Asset und Property Management sowie aus Mieteinnahmen. Die

sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 0,048 Mio. Euro. Ein Vergleich mit der außerordentlichen Transaktion der MÜBAU Real Estate GmbH im ersten Quartal des Vorjahres ist nicht möglich. Aufgrund der laufenden Aufwendungen ergaben sich ein Betriebsverlust von 0,742 Mio. Euro und ein negatives Konzernergebnis von 0,731 Mio. Euro.

Infolge der nur geringfügig bilanziell wirksamen Aktivitäten im ersten Quartal weist die Konzernbilanz auch nur geringe Veränderungen auf. Die Bilanzsumme erreichte zum Stichtag am 31. März 2008 einen Wert von 43,665 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 Geschäftsberichts 2007 veröffentlichten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### Ausblick

Die ADLER Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften entwickelten ihre Geschäftsfelder konsequent weiter. Das Asset Management sieht gute Chancen, das gemanagte Portfolio im Jahresverlauf weiter ausbauen zu können. In der Projektentwicklung erreichen mehrere Projekte in den kommenden Monaten eine hohe Marktreife und damit gute Chancen für eine profitable Verwertung. Die Entwicklung des weitgehend unbe-

---

## **ZWISCHENLAGEBERICHT für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.03.2008**

lasteten Vorrats unbebauter Grundstücke verläuft viel versprechend. Vor allem die Investitionen des vergangenen Jahres in die Projekte in Duisburg und Moosburg versprechen einen erfolgreichen Verlauf. Für einige unbelastete Entwicklungsgrundstücke gibt es viele Interessenten. Auf Basis der aktuellen Entwicklung ist deshalb für das gesamte Geschäftsjahr mit einem deutlich positiven Ergebnis zu rechnen.

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS für das zum 31. März 2008 endende Quartal  
Konzernbilanz (IFRS) zum 31.03.2008**

In EUR

	<b>31.03.08</b>	<b>31.03.07</b>
<b>AKTIVA</b>	<b>43.664.538,25</b>	<b>44.674.445,94</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.315.488,20</b>	<b>6.181.020,52</b>
Immaterielle Vermögenswerte	24.440,27	15.593,27
Sachanlagen	806.505,17	801.009,23
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	5.249.958,25	5.167.246,02
Latente Steueransprüche	234.584,51	197.172,00
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>37.349.050,05</b>	<b>38.493.425,42</b>
Vorräte	31.183.132,52	31.106.209,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	548.872,93	305.890,27
Ertragsteueransprüche	89.812,50	89.474,15
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	1.072.419,16	1.158.564,99
Flüssige Mittel	4.454.812,94	5.833.286,04
<b>AKTIVA</b>	<b>43.664.538,25</b>	<b>44.674.445,94</b>

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS für das zum 31. März 2008 endende Quartal  
Konzernbilanz (IFRS) zum 31.03.2008**

In EUR

	<b>31.03.08</b>	<b>31.03.07</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>43.664.538,25</b>	<b>44.674.445,94</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>33.994.993,88</b>	<b>34.707.977,65</b>
Grundkapital	15.000.000,00	15.000.000,00
Kapitalrücklage	7.631.129,90	7.612.546,15
Gewinnrücklagen (IFRS)	420.572,49	420.572,49
Bilanzgewinn	11.118.580,47	11.797.818,23
Anteile Minderheiten	-175.288,98	-122.959,22
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>6.862.843,87</b>	<b>6.903.009,90</b>
Pensionsrückstellungen	800.309,25	797.639,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	12.812,32	15.380,49
Sonstige Rückstellungen	803.051,20	822.097,51
Finanzschulden	5.246.671,10	5.267.892,90
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>2.806.700,50</b>	<b>3.063.458,39</b>
Sonstige Rückstellungen	1.187.750,00	1.187.750,00
Ertragsteuerschulden	441.045,42	441.045,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	560.278,40	474.871,41
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	617.626,68	959.791,56
<b>PASSIVA</b>	<b>43.664.538,25</b>	<b>44.674.445,94</b>

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS für das zum 31. März 2008 endende Quartal  
Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS) kum.: 01.01. bis 31.03.2008**

**In EUR**

	<b>01.01. bis 31.03.2008</b>	<b>01.01. bis 31.03.2007</b>
Umsatzerlöse	280.065,03	206.793,82
Bestandsveränderungen	76.922,55	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	48.218,10	8.133.400,03
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>405.205,68</b>	<b>8.340.193,85</b>
Materialaufwand	-200.685,76	-18.714,45
Personalaufwand	-437.454,04	-308.951,65
Abschreibungen	-15.126,66	-74.972,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-494.258,62	-728.361,23
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-742.319,40</b>	<b>7.209.194,17</b>
Zinzergebnis	120.617,96	65.528,80
Finanzierungsaufwand	-149.694,46	-120.538,85
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-771.395,90</b>	<b>7.154.184,12</b>
Ertragsteuern	39.828,38	29.399,10
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-731.567,52</b>	<b>7.183.583,22</b>
<b>davon entfallen auf:</b>		
Aktionäre des Mutterunternehmens	-679.237,76	7.194.444,36
Minderheiten	-52.329,76	-10.861,14
Ergebnis je Aktie unverwässert	-0,05	0,48
Ergebnis je Aktie verwässert	-0,05	0,48

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS für das zum 31. März 2008 endende Quartal  
Konzernkapitalflussrechnung (IFRS) für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.03.2008**

In EUR	01.01. bis 31.03.2008	01.01. bis 31.03.2007
Betriebsergebnis	-742.319	7.209.194
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	15.127	74.972
- Nicht zahlungswirksame Erträge	58.564	0
+ Nicht zahlungswirksame Aufwendungen	-91.258	0
- Zunahme von Rückstellungen	-16.376	-971.964
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-271.510	526.186
- Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-259.326	-278.808
+ Zinseinzahlungen	37.906	65.529
- Zinsauszahlungen	-58.436	-120.538
+/- Steuerzahlungen	-152	3.024
<b>= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.327.782</b>	<b>6.507.595</b>
+ Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	-6.933.817
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-20.623	-22.243
- Auszahlungen für Investition in das immaterielle Anlagevermögen	-8.847	0
- Auszahlungen für Investition in das Finanzanlagevermögen	0	-25.000
<b>= Mittelabfluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-29.470</b>	<b>-6.981.060</b>
- Auszahlung aus der Tilgung von Finanzkrediten	-21.222	-43.443
<b>= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-21.222</b>	<b>-43.443</b>
<i>Überleitung zur Bilanz</i>		
<b>Zahlungsmittelbestand am Anfang der Periode</b>	5.833.286	10.391.161
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.327.782	6.507.595
Mittelabfluss (Vorjahr: Abfluss) aus Investitionstätigkeit	-29.470	-6.981.060
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-21.222	-43.443
<b>= Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>4.454.813</b>	<b>9.874.253</b>

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS für das zum 31. März 2008 endende Quartal**  
**Konzerneigenkapitalspiegel (IFRS) für das I. Quartal 2008: 01.01. bis 31.03.2008**

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rück- lagen	Gewinn- rück- lagen	Bilanz- gewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minder- heiten	Summe Eigen- kapital
<b>In TEUR</b>							
<b>Stand zum 01.01.2008</b>	15.000	7.612	421	11.798	34.831	-123	34.708
Konzernergebnis	0	0	0	-679	-679	-52	-731
Aktioptionsplan	0	18	0	0	18	0	18
<b>Stand zum 31.03.2008</b>	15.000	7.630	421	11.119	34.170	-175	33.995

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rück- lagen	Gewinn- rück- lagen	Bilanz- gewinn/ -verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minder- heiten	Summe Eigen- kapital
<b>In TEUR</b>							
<b>Stand zum 01.01.2007</b>	15.000	7.841	421	4.392	27.654	0	27.654
Konzernergebnis	0	0	0	28	28	-11	17
Erstkonsolidierung MÜBAU	0	0	0	7.166	7.166	988	8.154
<b>Stand zum 31.03.2007</b>	15.000	7.841	421	11.586	34.848	977	35.825

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 31.03.2008

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden alle verpflichtend zum 1. Januar 2008 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 Cash Flows.

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 am Main, als Obergesellschaft aufgestellt. Zum Bilanzstichtag sind Gesellschaften vollkonsolidiert oder quotenkonsolidiert und Beteiligungen nach der Equity-Methode bewertet. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft zwanzig Tochtergesellschaften. Diese Gesellschaften sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen worden. Von den in den Konzernabschluss der ADLER einbezogenen Gesellschaften wurden einundzwanzig Gesellschaften vollkonsolidiert und eine Gesellschaft at equity bilanziert. Zwei Beteiligungen zwischen 20 und 50% werden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht at equity bi-

lanziert, die Bewertung erfolgt nach IAS 39 (available for sale).

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

Die Bilanzsumme der Gruppe beträgt zum Stichtag 43.665 TEUR und hat sich damit gegenüber dem 31.12.2007 um 2% unwesentlich verringert. Zum Stichtag 31. März 2008 betragen die Bank-Netto-Guthaben 4.455 TEUR gegenüber 5.833 TEUR zum Vorjahresende.

Die Umsatzerlöse 280 TEUR resultieren aus Asset und Property Management Gebühren, aus Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen und einer Gewerbeimmobilie sowie dem Verkauf eines Wohnbaugrundstücks.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 48 TEUR sanken deutlich im Vergleich zum Dreimonatsbericht des Vorjahres, der von dem Ertrag 8.149 TEUR aus der Erstkonsolidierung der MÜBAU geprägt war.

Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis (EBIT) von -742 TEUR erzielt, das im Wesentlichen aus dem laufenden Aufwand resultiert.

Zum 31. März 2008 wird ein Steuerertrag von 40 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 37 TEUR gebildet.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war in den ersten drei Monaten im Wesentlichen durch laufende Aufwendungen und das Refurbishment des Objektes Herriotstraße in Frankfurt a. M. geprägt.

Das Ergebnis der Berichtsperiode ist von saisonalen Schwankungen unbeeinflusst. In den ers-

---

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS zum 31.03.2008**

ten drei 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 31. März 2008 waren im ADLER Konzern 23 Mitarbeiter (Vorjahr 16) beschäftigt.

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

Im Rahmen des von der Hauptversammlung 2006 beschlossenen Aktienoptionsprogramms halten die Vorstände zum Bilanzstichtag 200.000 Aktienoptionen (31.12.2007: 200.000 Aktienoptionen). Zusätzliche Angaben zum Aktienoptionsprogramm können unserem Geschäftsbericht entnommen werden. Im Berichtszeitraum wurde in diesem Zusammenhang ein Aufwand von 19 TEUR berücksichtigt.

---

## **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 Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 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 Überein-

stimmung 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 sind.

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 9. Mai 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

19. Juni 2008

Ordentliche Hauptversammlung in Hamburg

November 2008

Neun Monats Bericht 2008

August 2008

Halbjahresbericht 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.de](http://www.german-communications.de)