

# 08

Geschäftsbericht 2008



## Kennzahlen

In TEUR		
Konzernbilanz (IFRS)	2008	2007
Eigenkapital	30.608	34.708
Gezeichnetes Kapital	15.000	15.000
Bilanzsumme	41.562	44.674
Eigenkapitalquote	73,6%	77,7%

In TEUR		
Konzernergebnis (IFRS)	2008	2007
Umsatzerlöse	9.174	5.415
Summe der betrieblichen Erträge	10.454	18.435
EBITDA	1.001	7.276
EBIT	-3.978	6.859
Konzernergebnis	-4.197	7.273
Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,28	0,49
Mitarbeiter	24	21

## Immobilienkennzahlen

Projektentwicklungen		
	2008	2007
<b>Gewerbe (Anzahl)</b>		
• Eigene Projekte	6	7
• Joint Ventures	1	1
<b>Wohnen (Anzahl)</b>		
• Eigene Projekte	4	4
• Joint Ventures	1	0

Asset/Property Management (under management)		
	2008	2007
<b>Gewerbe</b>		
• Anzahl Objekte	28	29
• Grundstücksflächen (in m <sup>2</sup> )	511.000	639.000
• Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	113.000	113.000

## Inhalt

4–13	14–25	26–71
<b>Vorwort des Vorstands</b> ..... 04	<b>Konzernabschluss 2008</b> ..... 14	<b>Konzernbilanz</b> ..... 26
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> ..... 06	<b>Konzernlagebericht</b> ..... 14	<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b> ..... 27
<b>Die ADLER-Aktie</b> ..... 09	Vorbemerkung ..... 14	<b>Konzernkapitalflussrechnung</b> ..... 28
<b>Corporate Governance</b> ..... 12	Konjunktur und Immobilienmarkt ..... 14	<b>Konzerneigenkapitalspiegel</b> ..... 30
	Geschäftstätigkeit ..... 15	<b>Konzernanhang</b> ..... 32
	Asset Management ..... 16	Grundsätzliche Informationen über den Konzern ..... 32
	Joint Ventures ..... 16	Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ..... 32
	Gewerblicher Grundstücksbestand ..... 17	Erläuterungen zur Konzernbilanz ..... 44
	Grundstücksbestand für Wohnungsbau ..... 19	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung ..... 52
	Bestandsobjekt ..... 19	Finanzinstrumente ..... 54
	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ..... 20	Sonstige Erläuterungen ..... 64
	Forschung und Entwicklung ..... 20	<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers</b> ..... 70
	Mitarbeiter ..... 20	<b>Auf einen Blick</b> ..... 71
	Ergänzende Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB ..... 21	
	Nachtragsbericht ..... 22	
	Risikobericht ..... 22	
	Abhängigkeitsbericht ..... 24	
	Prognosebericht ..... 25	

## Kurzportrait

Die ADLER Real Estate AG operiert als integriertes Immobilienunternehmen mit den Schwerpunkten Asset Management und Beteiligungen. Das Management und die Optimierung zählen zu den wichtigen Kernkompetenzen, mit denen ADLER Immobilien entwickelt und fördert. Neben der eigenen Expertise stützt sich ADLER auf ein großes Netzwerk, das auch über direkte Beteiligungen abgesichert ist. Neben dem Herzstück des Asset Managements

beteiligt sich ADLER vorrangig an aussichtsreichen Immobilienprojektentwicklungen im In- und Ausland. Auf diese Weise sichert sich das Unternehmen den Zugang zu größeren Vorhaben. Neben den Joint Ventures mit Unternehmen aus dem In- und Ausland liegt der Fokus auf eigenen Projekten und Immobilien im Gewerbe- und Wohnimmobilienbereich, die entwickelt und vermarktet werden.

## Vorwort des Vorstands

**Sehr geehrte Aktionärinnen,  
sehr geehrte Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

das Jahr 2008 war für unser Unternehmen von Licht und Schatten geprägt. Während wir operativ in einem mehr als schwierigen Umfeld einen wichtigen Erfolg erzielen und durch Beteiligung an einem neuen Partnerunternehmen eine sehr bedeutende strategische Basis für unsere weitere Entwicklung legen konnten, belastet auch uns die seit September 2008 vollends ausgebrochene Weltwirtschaftskrise.

Die Auswirkungen der Finanzkrise zeigen sich erst allmählich. Als Folge werden bisher zum Teil massive Auftragseinbrüche in Schlüsselindustrien, wie vor allem in der Automobilindustrie und im Maschinenbau, sichtbar. Insbesondere die stark vom Export abhängige deutsche Wirtschaft leidet unter den vielfältigen Problemen in nahezu allen wichtigen Absatzländern in Europa und Übersee. Am deutschen Immobilienmarkt wirkt sich die Krise im Gewerbebereich aus. Die Nachfrage nach Investmentimmobilien, Büro- und Industrieflächen ist stark rückläufig. Darüber hinaus meiden die meisten Banken angesichts ihrer immensen Verluste und zum Teil erheblichen, noch in den Büchern befindlichen Risiken, größere Projektfinanzierungen.

Wir haben uns sehr schnell mit den Folgen der Krise für unser Unternehmen auseinandergesetzt und sowohl unsere Portfolios als auch unsere Finanzlage und unsere strategische Ausrichtung auf Belastbarkeit hinterfragt und daraus Konsequenzen gezogen. Es ist unwahrscheinlich, dass wir gemeinsam mit unserem Partner AIG Global Real Estate unser

Portfolio an Gewerbeimmobilien noch erweitern können, denn der AIG Mutterkonzern musste mit Staatshilfen in dreistelliger Milliarden-Größenordnung von den USA vor dem Zusammenbruch gerettet werden.

Wir haben uns deshalb noch gegen Ende des Berichtsjahres nach anderen Möglichkeiten und Partnern umgesehen, um unserem Ziel einer Geschäftserweiterung im Asset Management besser nachkommen zu können. Als idealer strategischer Partner erweist sich die DB Immobilien GmbH, an der wir uns im Dezember beteiligt haben. Das Unternehmen zählt zu den führenden Immobilienmaklern in Deutschland und ist an mehr als 60 Standorten, meist in Filialen der Deutschen Bank, flächendeckend präsent. DB Immobilien wird uns nicht nur bei der Akquisition von Managementaufträgen unterstützen, sondern wird auch bei der Vermarktung von eigenen Immobilien und zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken und Projekten eingebunden. Beim möglichen Ankauf neuer Projekte verfügen wir mit der DB Immobilien GmbH über eine flächendeckende Expertise in den meisten lokalen Märkten Deutschlands.

Neben der Erneuerung unserer Basis zum Wachstum im Asset Management haben wir mitten im größten Sturm, der über die internationalen Immobilienmärkte fegte, unsere Kernkompetenzen, Erfahrungen und unser sehr gutes Netzwerk genutzt und sind in den USA eine sehr aussichtsreiche Investition eingegangen. In McKinney, Texas/USA, der am schnellsten wachsenden Stadt der Vereinigten Staaten, haben wir uns an einem Wohnimmobilienprojekt beteiligt. Unser Partner ist The Worthing

Companies, eines der aktivsten Immobilienprojektentwicklungsunternehmen in den Südstaaten der USA. The Worthing Companies hat in den letzten 20 Jahren rd. 25.000 hochwertige Wohneinheiten im Wert von rd. USD 2,2 Mrd. erfolgreich entwickelt. McKinney/Texas ist trotz der US-Immobilienkrise eine sehr stabile Region, sodass wir von der Realisierung der neuen Anlage mit über 330 Apartments einen sehr guten Ertrag erwarten können.

Die Entscheidung zur Investition in Texas, die auch auf unseren eigenen und langjährigen Erfahrungen mit Wohnimmobilienprojekten in den USA basiert, ist ein gutes Beispiel für unser zukünftiges Vorgehen im Projektentwicklungsgeschäft. Wir werden sehr selektiv, basierend auf ausgezeichneten Marktkenntnissen vor Ort, hochinteressante und rasch zu verwirklichende Projektinvestitionen eingehen.

Dieses Vorgehen markiert bereits der rasche und erfolgreiche Verkauf unserer Projektentwicklung für ein Logistikzentrum in Duisburg. Wir hatten das betreffende Areal erst im Herbst 2007 übernommen und bereits die ersten Phasen der Projektentwicklung in Angriff genommen, als sich die Chance bot, das Vorhaben schon nach kurzer Zeit, nämlich im Herbst 2008, mit Erfolg weiterverkaufen zu können.

Im Lagebericht legen wir Ihnen zusätzlich die Fortschritte dar, die wir mit den laufenden Projekten gemacht haben.

Wir sehen uns insgesamt für die wohl schwerste Wirtschaftskrise seit vielen Jahrzehnten sehr gut gewappnet. Die Eigenkapitalquote ist mit 73,6% nach wie vor sehr hoch. Wir verfügen über eine

ganze Reihe aussichtsreicher Projekte sowie ein gutes und noch einmal deutlich erweitertes Netzwerk. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass die anhaltende Krise auch Chancen bietet und insbesondere in Deutschland zu positiven Entwicklungen am Immobilienmarkt führen könnte.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist in den ersten Wochen des neuen Geschäftsjahres gestiegen. Hier scheint sich auszuwirken, dass viele Investoren und Kapitalanleger den Finanzmärkten den Rücken zukehren und sich sicheren Sachwerten zuwenden. Die Nachfrage nach den Sachwerten könnte sich durchaus noch verstärken. Denn angesichts der billionenschweren Hilfen und Konjunkturprogramme der Regierungen aller Industrienationen rechnen viele Experten schon im kommenden Jahr mit einem kräftigen Anstieg der Inflation. Auch diese Entwicklung sollte die Nachfrage nach Immobilien steigen lassen. Neben den umfangreichen staatlichen Hilfen dürften auch das aktuell wieder sehr niedrige Zinsniveau sowie die deutlich gesunkenen Rohstoff- und Energiepreise zu einer Verbesserung des wirtschaftlichen Umfelds im laufenden Jahr führen.

Wir sehen unser Unternehmen ADLER Real Estate AG für einen kommenden Wiederaufschwung gut vorbereitet.

Ihr Vorstand



Barbara Yaltrak



Axel Harloff

## Bericht des Aufsichtsrats

### **Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,**

im Laufe des Geschäftsjahres 2008 hat der Aufsichtsrat der ADLER Real Estate AG die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Die Wahrnehmung der Aufgaben erfolgte sowohl in regelmäßigen Sitzungen als auch in Einzelbesprechungen. Der Aufsichtsrat stand dem Vorstand beratend zur Verfügung und überwachte seine Tätigkeit. Hierbei hat sich der Aufsichtsrat über die Lage der Gesellschaft laufend informiert gehalten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat stand auch außerhalb der Sitzungen und Besprechungen im regelmäßigen Kontakt zu den Mitgliedern des Vorstands und hat sich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage informiert gehalten. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar eingebunden.

Die Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen. Grundlage für die Sitzungen bilden schriftliche Vorstandsberichte. In diesen Berichten ist der Aufsichtsrat sowohl über die Gesamtlage des Unternehmens und seiner Tochtergesellschaften als auch über Einzelsachverhalte von größerer Bedeutung informiert worden. Der Gang der Geschäfte, die Lage und die Rentabilität der Gesellschaft sowie die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung bildeten ebenso Schwerpunkte der Beratungen wie der Gang und die Lage der Geschäfte bei den Tochtergesellschaften im Konzern.

### **Sitzungen**

Im Geschäftsjahr 2008 fanden insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen statt, und zwar am 28. März, 18. Juni, 3. September und 16. Dezember. Die Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen regelmäßig an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil.

Vor dem Hintergrund, dass der Aufsichtsrat der Gesellschaft satzungsgemäß aus drei Mitgliedern besteht, sind Ausschüsse nicht gebildet worden. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Gesamtheit der Aufgaben des Aufsichtsrats befasst.

Demgemäß wurden alle an den Aufsichtsrat herangetragenen Sachverhalte von der Gesamtheit des Aufsichtsrats beraten und entschieden. Hierbei stimmte der Aufsichtsrat den vorlagepflichtigen Geschäften und Vorgängen nach sachgemäßer Beratung zu.

Darüber hinaus hielt der Vorstand den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten über den Gang und die Lage der Geschäfte, die Rentabilität der Gesellschaft sowie über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung unterrichtet.

### **Tätigkeitsschwerpunkte**

Der Aufsichtsrat hat sich auf seinen regelmäßigen Sitzungen schwerpunktmäßig mit der beabsichtigten Geschäftspolitik und den An- und Verkäufen der Gesellschaft befasst. Hierbei wurden vor allem die Finanz- und Ertragslage, das Controlling und die Liquiditätspolitik sowie das Risikomanagement behandelt. Weiter hat sich der Aufsichtsrat angesichts der weltweiten Finanzkrise und der beginnenden Wirtschaftskrise intensiv mit Fragen der Bewertung des Vermögens der Gesellschaft einschließlich der gemeinsamen Investitionen mit AIG befasst. Für die Grundstücke und Beteiligung an Grundstücken fehlt es naturgemäß an aktuellen Marktvergleichsdaten, wie sie z. B. Börsenkurse darstellen können. Der Vorstand hat, wie auch schon in den Vorjahren, eine Fortschreibung und Aktualisierung von Bewertungsgutachten für alle Grundstücke durch entsprechende Sachverständige auf das Jahresende 2008 durchführen lassen bzw. auf fremde Gutachten zurückgegriffen. Diese Gutachterwerte sind in die Bilanzierung eingeflossen und waren auch Gegenstand einer kritischen Überprüfung durch die Wirtschaftsprüfer.

Der Aufsichtsrat hat sich die Bewertungsverfahren und -ansätze sowie die Möglichkeiten und Notwendigkeiten der daraus resultierenden Wertanpassungen in den Bilanzen erläutern lassen. Die zum Stichtag vorgenommene Wertaufholung sowie die erheblichen Abwertungen entsprechen den aktuellen Marktverhältnissen im Frühjahr 2009, so gut wie derzeit eine Einschätzung möglich ist. Eine vorausseilende Berücksichtigung von darüber hinausgehenden Wertminderungen als Folge einer weiteren möglichen Verschlechterung der allgemeinen Wirtschaftslage ist mangels realistischer Einschätzbarkeit nicht erfolgt. Die Wertansätze sollen gemäß den Bilanzierungsvorschriften den nachhaltig richtigen Wert widerspiegeln. Eine Einschätzung von Ausmaß und Dauer der aktuellen Krise ist weder Vorstand noch Aufsichtsrat schlechthin möglich; insoweit bieten die konservativ vorgenommenen Wertkorrekturen auch Chancen bei einer mittelfristigen Erholung der Märkte. Schließlich hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Verhältnis der Gesellschaft zum Vertragspartner AIG im Bereich Asset Management beschäftigt.

#### **Deutscher Corporate Governance Kodex (DCGK)**

Der Vorstand ist gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der Auffassung, dass der DCGK international und national anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung enthält, die zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften dienen.

Die Umsetzung der Leitlinien für die ADLER Real Estate AG waren bereits im Geschäftsjahr 2002 durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen worden. Die Umsetzung erfolgt bis auf wenige Ausnahmen. Soweit von den Leitlinien des Deutschen Corporate Governance Kodex abgewichen worden ist, sind diese in einer sogenannten Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG erläutert und in der jeweiligen gültigen Fassung dauerhaft auf der Homepage der ADLER unter „Investor Relations“ veröffentlicht worden.

Die Entsprechenserklärung wird zusammen mit dem Jahresabschluss und Lagebericht sowie den übrigen offenzulegenden Unterlagen im Bundesanzeiger bekannt gemacht und zum Unternehmensregister eingereicht.

#### **Jahres- und Konzernabschluss 2008**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der ADLER Real Estate AG, der Konzernabschluss, einschließlich Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008, sind von dem in der Hauptversammlung vom 19. Juni 2008 gewählten Abschlussprüfer, der PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Dem Aufsichtsrat sind der Jahresabschluss (HGB), der Konzernabschluss (IFRS), einschließlich Lagebericht und Konzernlagebericht, die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zur Prüfung sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat auf seiner Bilanzsitzung am 27. März 2009 mit dem Vorstand eingehend die Unterlagen zu den Jahresabschlüssen und den Berichten, insbesondere die Fragen zur Bewertung des Umlauf- und Anlagevermögens, beraten und eingehend erörtert. Der Abschlussprüfer berichtete im Rahmen dieser Sitzung über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen und stand dem Aufsichtsrat für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Auf Basis seiner eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, der Lageberichte für die AG und den Konzern stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und stellte fest, dass nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind. Mit Beschluss vom 27. März 2009 billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, der damit gem. § 172 AktG festgestellt ist sowie den Konzernabschluss. Der Aufsichtsrat schloss sich

dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns an.

### **Abhängigkeitsbericht 2008**

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand gem. § 312 AktG aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und gebilligt. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss seines Berichts gem. § 312 AktG zu erheben.

Der Abschlussprüfer hat bei seiner Prüfung dieses Berichts keine Beanstandungen erhoben; das Prüfungsergebnis deckt sich mit den Feststellungen des Aufsichtsrats. Die PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat dazu den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,
3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.“

### **Mitglieder des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat setzt sich gem. § 96 AktG aus Vertretern der Anteilseigner zusammen.

Der herzliche Dank des Aufsichtsrats gilt dem Vorstand und allen Mitarbeitern des ADLER-Konzerns für ihr Engagement im Geschäftsjahr 2008.

Hamburg, im März 2009



Peter Pahlke  
Der Aufsichtsratsvorsitzende

## Die ADLER-Aktie

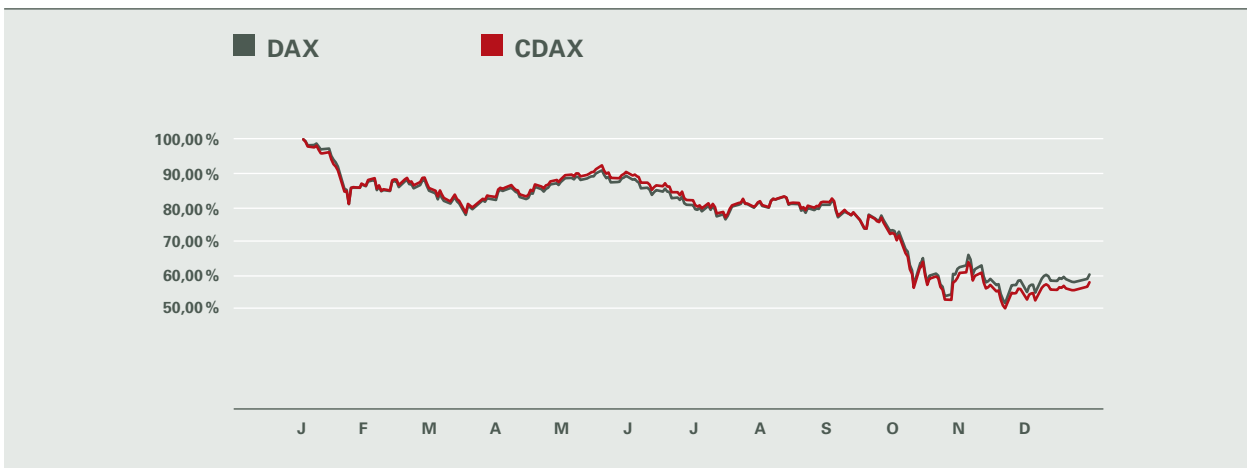
### Stimmung an den Börsen

2008 wurden die internationalen Finanzmärkte durch die wahrscheinlich bisher schwerste Finanzkrise getroffen. Was im Sommer 2007 mit der sogenannten „Subprime-Krise“ begann, wuchs sich im Spätsommer 2008 zu einem Beinahe-Zusammenbruch des westlichen Finanzsystems aus. Den bisherigen Höhepunkt der Krise markiert die Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers. Zahlreiche Schieflagen im Banken- und Versicherungssektor und erhebliche Finanzprobleme insbesondere in der Automobilindustrie in den USA schlossen sich an. Nur durch massive Finanzhilfen seitens der Staaten können bis heute zahlreiche Institute und Unternehmen überleben. Die massive Finanzkrise führte im letzten Quartal 2008 zu einem

äußerst scharfen Einbruch in der Realwirtschaft. Die weiteren Folgen sind nur schwer absehbar. Die Hoffnung auf eine Wende zum Besseren ruht auf den riesigen Konjunkturprogrammen und massiven Finanzhilfen aller Regierungen sowie auf den Effekten aus den ebenfalls scharf eingebrochenen Energiepreisen.

Die Aktienmärkte reagierten mit erheblichen Einbrüchen und einer Volatilität auf Rekordniveau. Angesichts der sich mit hoher Geschwindigkeit ausbreitenden Rezession korrigierten die Märkte die Bewertung der 30 Unternehmen im Deutschen Aktienindex zum Jahresende um rd. 40% gegenüber Anfang 2008. Der Abwärtstrend hält auch im begonnenen Jahr 2009 an.

### Entwicklung des DAX und des CDAX 2008



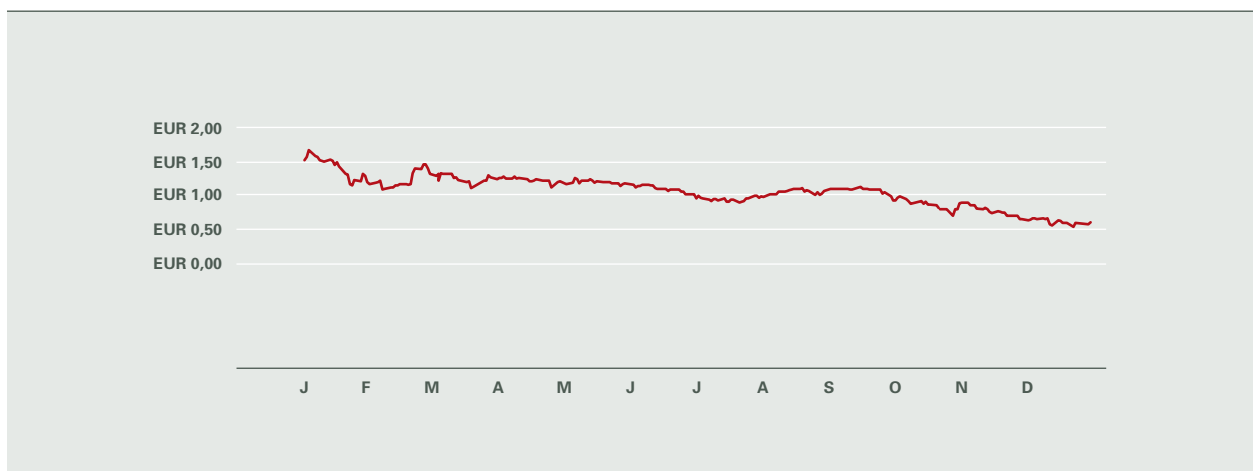
### Entwicklung von Immobilienaktien

Dem allgemeinen Abwärtstrend folgten auch die Kurse von Immobilien-Aktiengesellschaften, die im Jahresverlauf zwischen 30% und 80% an Bewertung verloren. Gemessen am Deutschen Immobilienaktien Index (DIMAX) verloren deutsche Immobilienwerte durchschnittlich 49,5% an Wert. Der DIMAX fiel von 373,8 Punkten Ende 2007 auf 184,83 Punkte Ende 2008.

### Die Entwicklung der ADLER-Aktie

Vor dem dramatisch verschlechterten Hintergrund entwickelte sich auch der Kurs der ADLER-Aktie sehr unbefriedigend. Im August schien es noch, dass der Abwärtstrend gestoppt werden könnte. Im allgemeinen Sog verlor die ADLER-Aktie jedoch wieder ihr Terrain. Ende 2008 notierte die Aktie bei EUR 0,59. Damit hatte sie genauso viel an Bewertung eingebüßt wie der Gesamtmarkt der deutschen Immobilienaktien.

### Aktienentwicklung der ADLER Real Estate AG 2008



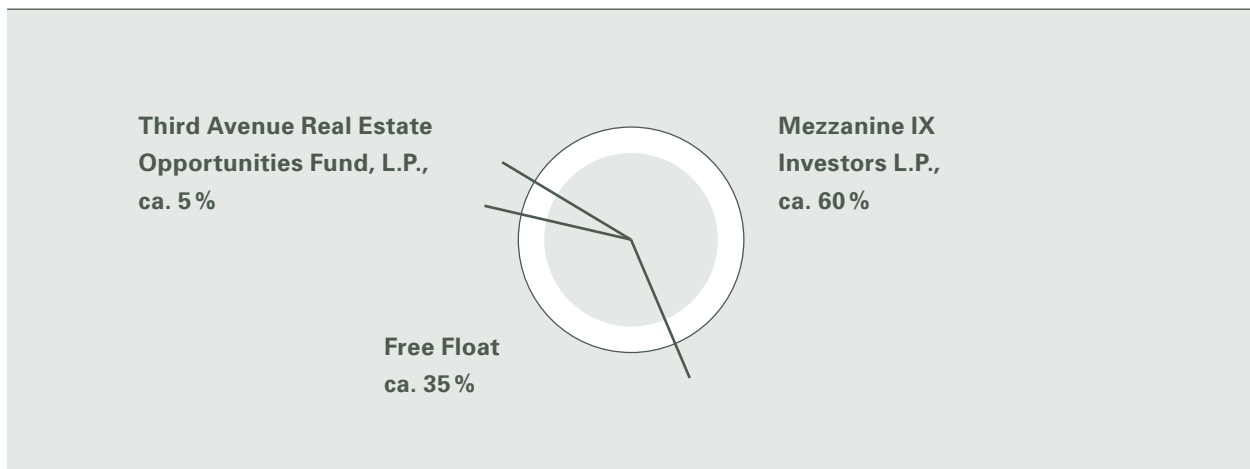
### Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der ADLER Real Estate AG ist gegenüber dem 30. Juni 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.

### Investor Relations

Die Finanzkommunikation der ADLER Real Estate AG orientierte sich auch im Berichtsjahr am Niveau des Prime Standard. Neben der regelmäßigen Erstellung von Quartalsberichten in Deutsch und Englisch wurden zusätzlich Kapitalmarktkonferenzen besucht und Investorengespräche geführt. Unter Beibehaltung der Kapitalmarkttransparenz werden die Quartalsberichte für das erste und für das dritte Quartal 2009 durch Zwischenberichte nach § 37x WpHG ersetzt. 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.

### Aktionärsstruktur zum Februar 2009



## Corporate Governance

### Allgemeines

Mit dem Begriff „Corporate Governance“ ist eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung und Unternehmenskontrolle verbunden.

Weitere wesentliche Aspekte im Sinne von „Corporate Governance“ sind eine effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, Achtung der Aktionärsinteressen sowie Offenheit und Transparenz der Unternehmenskommunikation.

Damit wird das Ziel verfolgt, das Vertrauen der internationalen und nationalen Anleger, der Kunden, der Mitarbeiter und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Aktiengesellschaften zu fördern.

Die ADLER Real Estate AG begrüßt die Schaffung des Corporate Governance Kodex sowie die Verankerung des Kodex im Aktiengesetz in § 161. Damit wurde ein Beurteilungskatalog für gute und verantwortungsbewusste Unternehmensleitung und -kontrolle geschaffen. Wir möchten darauf hinweisen, dass die ADLER Real Estate AG dem Kodex nicht in allen Punkten entsprechen kann. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Kodex ein standardisiertes Dokument ist, das sowohl auf große und international tätige BlueChips als auch auf kleine börsennotierte und eventuell nur national tätige Unternehmen Anwendung finden soll. Es ergeben sich somit Punkte, die ein kleines Unternehmen nicht erfüllen kann. Hieraus entstehen dann oftmals die Abweichungen, die das Unternehmen erläutern muss.

Aufsichtsrat und Vorstand der ADLER Real Estate AG haben gem. § 161 AktG eine Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ abgegeben.

### Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gem. § 161 Aktiengesetz

Vorstand und Aufsichtsrat der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft erklären gem. § 161 AktG:

Die ADLER Real Estate AG hat den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 14. Juni 2007 mit den in der Entsprechenserklärung vom 21. Februar 2008 aufgeführten Ausnahmen entsprochen.

Die ADLER Real Estate AG wird den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 6. Juni 2008 mit den folgenden Ausnahmen entsprechen:

- Abweichend von Ziffer 3.8 Abs. 2 des Kodex ist bei dem für die Organe abgeschlossenen D&O – Versicherungsvertrag kein Selbstbehalt vereinbart worden. Der Aufsichtsrat und der Vorstand sind der Auffassung, dass die Motivation und die Wahrnehmung der Aufgaben bei der ADLER Real Estate AG durch einen Selbstbehalt nicht verbessert werden könnten.
- Abweichend von Ziffer 3.10 des Kodex wird kein gesonderter Corporate Governance Bericht im Geschäftsbericht erstellt. Dieser Bericht würde keine zusätzlichen Informationen über die Corporate Governance enthalten. Die in einem solchen Bericht aufzunehmenden Erläuterungen über Abweichungen von den Handlungsempfehlungen des Kodex sind bereits in der Entsprechungserklärung gem. § 161 AktG enthalten. Die darüber hinaus verlangten Informationen sind bereits in anderer Stelle im Geschäftsbericht enthalten sowie auch aus den Veröffentlichungen nach WpHG auf der Internetseite der Gesellschaft entnehmbar.
- Abweichend von Ziffer 4.2.1 des Kodex hat der Vorstand der ADLER Real Estate AG, der aus zwei Personen besteht, keinen Vorsitzenden oder Sprecher. Den Mitgliedern des Vorstands wurden vom Aufsichtsrat einzelne Ressorts zugeteilt. Die Unternehmensstrategie der ADLER Real Estate AG wird in enger Abstimmung der beiden Vorstände entwickelt. Der Vorstand ist räumlich nicht getrennt, sondern am gleichen Standort, Hamburg,

anwesend. Eine Geschäftsordnung, die die Zusammenarbeit im Vorstand regelt, existiert.

- Abweichend von Ziffer 4.2.3 des Kodex enthält die Gesamtvergütung des Vorstands nur monetäre fixe Bestandteile sowie Aktienoptionen. Auf die Information der Hauptversammlung über die Grundzüge des Vergütungssystems durch den Aufsichtsratsvorsitzenden wird verzichtet.
- Abweichend von Ziffer 4.2.4 und 4.2.5 des Kodex wird auf die individualisierte Offenlegung der Gesamtvergütung gem. Hauptversammlungsbeschluss vom 21.04.2006 verzichtet.
- Abweichend von Ziffer 4.3.1 des Kodex unterliegen die Vorstandsmitglieder vertraglich keinem umfassenden Wettbewerbsverbot.
- Abweichend von Ziffer 5.2 des Kodex ist der Aufsichtsratsvorsitzende nicht zugleich Vorsitzender der Ausschüsse, da Ausschüsse zurzeit nicht gebildet werden. Vorstandsverträge werden in den Sitzungen des Aufsichtsrats behandelt. Der Aufsichtsrat besteht derzeit aus der Mindestanzahl von drei Mitgliedern, die per Aktiengesetz vorgeschrieben ist. Diese Anzahl von Aufsichtsratsmitgliedern macht die Bildung von Ausschüssen aus Unternehmenssicht nicht erforderlich, da es nicht die Effizienz der Zusammenarbeit erhöht.
- Abweichend von Ziffer 5.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat zurzeit keine Ausschüsse gebildet (Ziffer 5.3.1). Ein Prüfungsausschuss (Audit Committee) (Ziffer 5.3.2) ist nicht eingerichtet. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses werden von der Gesamtheit der Mitglieder des Aufsichtsrats wahrgenommen (Ziffer 5.3.2). Auch hier möchten wir auf Ziffer 5.2 verweisen und festhalten, dass die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder nicht geeignet ist, einen Prüfungsausschuss oder andere Ausschüsse zu bilden.
- Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex hat der Aufsichtsrat keinen Nominierungsausschuss

gebildet. Der gesamte Aufsichtsrat befasst sich mit den Wahlvorschlägen von geeigneten Kandidaten an die Hauptversammlung.

- Abweichend von Ziffer 5.4.2 des Kodex dürfen Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen oder Beratungsaufgaben auch bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass die Erfahrungen aus der Praxis solcher Tätigkeiten gewinnbringend für die ADLER Real Estate AG genutzt werden können.
- Abweichend von Ziffer 5.4.3 des Kodex wird auf eine Bekanntgabe der Kandidatenvorschläge für den Aufsichtsratsvorsitz an die Aktionäre verzichtet. Der Aufsichtsrat wählt gem. den gesetzlichen Vorgaben den Vorsitzenden „aus seiner Mitte“.
- Abweichend von Ziffer 5.4.6 des Kodex: Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird nicht individualisiert, aufgegliedert nach Bestandteilen ausgewiesen.
- Abweichend von Ziffer 6.6 und Ziffer 7.13 des Kodex erfolgen die Angaben nicht im Corporate Governance Bericht, sondern an anderer Stelle im Geschäftsbericht.
- Abweichend von Ziffer 7.1.2 des Kodex erfolgt die öffentliche Zugänglichkeit des Konzernabschlusses und der Zwischenberichte nach den gesetzlichen Bestimmungen über die Offenlegung. Die ADLER Real Estate AG sieht derzeit keine Verbesserung der Kapitalmarkttransparenz, wenn Geschäftszahlen schneller veröffentlicht werden, als es das Gesetz vorgibt.

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft  
Hamburg, den 16. Januar 2009

Der Vorstand

Der Aufsichtsrat

## Konzernlagebericht 2008

### Vorbemerkung

Die wirtschaftlichen Ereignisse des Geschäftsjahres 2008 stellen auch die ADLER Real Estate AG vor neue, einschneidende Herausforderungen. Nachdem in den Vorjahren mit Erfolg ein Neuaufbau in allen Geschäftsfeldern gestartet werden konnte, brachte das Jahr 2008 Rückschläge auf vielen Gebieten. Zwar erzielte ADLER im Jahre 2008 im Konzern ein leicht positives operatives Ergebnis, aufgrund vorgenommener Wertminderungen im Immobilienvermögen in Höhe von EUR 2,098 Mio. sowie einer Wertberichtigung in Höhe von EUR 2,709 Mio. auf das Darlehen für das mit AIG gehaltene Portfolio und einer Wertaufholung von EUR 0,430 Mio. ergibt sich aber ein negatives Gesamtergebnis von EUR 4,197 Mio. Die Kapitalkraft und die hohe Eigenkapitalquote konnten gehalten werden, sodass das Unternehmen vorbereitet ist, sich den Herausforderungen des Jahres 2009 zu stellen.

Folgende Ereignisse markieren das Geschäftsjahr 2008:

- Im Sommer konnte das erst im Herbst 2007 erworbene Grundstück zur Entwicklung eines Logistik-Zentrums in Duisburg mit einem guten Ertrag verkauft werden – zugleich die wichtigste Transaktion des Geschäftsjahres.
- Mit der Beteiligung an einem sehr aussichtsreichen Projekt zum Bau einer Mietwohnungsanlage in McKinney, Texas/USA, investiert ADLER, nach dem Erwerb der Beteiligung am Airport Center in Luxemburg im Jahr 2006, wieder im Ausland.
- Kurz vor Jahresende hat sich ADLER an der DB Immobilien GmbH mit 29% am Kapital beteiligt und dadurch ein breit aufgestelltes Netzwerk erschlossen, mit dem wichtige Bereiche des operativen Geschäfts, insbesondere des Asset Managements, weiterentwickelt werden können.
- Die Finanz- und Wirtschaftskrise und die folgenden enormen Veränderungen, auch in den Immobilienmärkten, haben auf Basis von Sachverständigengutachten zu Wertberichtigungen im Grundstücksbestand und in den Finanzanlagen geführt. Erkennbaren Risiken wurde entsprechend Rechnung getragen.

### Konjunktur und Immobilienmarkt

Die im August 2007 in den USA begonnene Finanzkrise um sogenannte „Subprime“-Finanzierungen kulminierte in einem sich insgesamt weltwirtschaftlich verschlechternden Gesamtumfeld in der Insolvenz der großen US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im September 2008. Seitdem können nur noch immense Stützungsmaßnahmen nahezu aller Regierungen den Kollaps des Finanzsystems verhindern. Die Weltwirtschaft erlebte in der Folge im vierten Quartal des Berichtszeitraums den schwersten Einbruch seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs. Die konjunkturellen Aussichten sind deutlich eingetrübt. Nach Einschätzung von Wirtschaftsexperten dürften Deutschland, die Europäische Union, aber auch alle anderen wichtigen Industrienationen die schwerste Rezession seit dem Ausbruch der Weltwirtschaftskrise 1929 erleben.

Auf den deutschen Immobilienmarkt haben die Ereignisse unterschiedliche Auswirkungen. Größere Finanzierungen, insbesondere für Immobilienprojekte, sind nur noch wenigen Banken und auch diesen nur noch sehr eingeschränkt möglich. Überhaupt konzentrieren sich die meisten Banken auf eine Eindämmung von Risiken und eine Sicherung ihrer eigenen Liquidität. Die Entwicklung von größeren Bauvorhaben wird daher nur eingeschränkt bzw. unter sehr schwierigen Bedingungen möglich sein.

Der gesamte deutsche Immobilienmarkt entwickelte sich indes 2008 noch sehr positiv. Mit einem Plus von 1,7% sind die Mieten und Preise nach einer Auswertung des Immobilienforschungsinstituts

BulwienGesa zum dritten Mal in Folge gestiegen. Am stärksten entwickelten sich die Einzelhandelsmieten mit einem Plus von 4,7%. Büromieten verteuerten sich bundesweit um 2,1%, und auf dem Wohnimmobilienmarkt verzeichneten Neubaumieten mit einem Plus von 2,5% den höchsten Anstieg. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Berichtszeitraum um 1,1%. Lediglich die Kaufpreise für Reihenhäuser und Grundstücke für Eigenheime fielen um 0,1%.

Trotz der guten Preisentwicklung sank der Immobilienumsatz in Deutschland nach Angaben der IVD-Marktforschung um 17,5% auf EUR 160 Mrd., weil sich bereits 2008 der Rückzug ausländischer Immobilieninvestoren und Fonds auszuwirken begann. Für 2009 erwartet BulwienGesa einen leichten Rückgang bei Mieten und Preisen. Im Gewerbebereich könnte der Rückgang demnach bei 1,5% liegen; die Kaufpreise für Wohneigentum könnten um 0,5% nachgeben. Seit Jahresbeginn berichten jedoch viele Maklerorganisationen in den großen Metropolregionen des Landes von ungewöhnlich hoher Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Miete oder zum Kauf, während die Nachfrage nach Büroflächen und anderen gewerblichen Immobilien deutlich rückläufig ist.

Eine Prognose über die weitere wirtschaftliche Entwicklung erscheint selbst ausgewiesenen Volkswirtschafts-Experten schwer. Während der Erstellung dieses Lageberichts befindet sich Deutschland bereits im vierten Quartal in Folge in einer Rezession. Die durchschnittliche Länge von Rezessionen lag in der Vergangenheit bei etwa einem Jahr; die längste Rezession nach 1929 in den USA dauerte allein 33 Monate. Die immensen Konjunkturprogramme in ganz Europa und in Übersee sollten jedoch im weiteren Jahresverlauf 2009 zu einer Bodenbildung und sodann zu einem Wiederanstieg der konjunkturellen Entwicklung führen.

### **Geschäftstätigkeit**

Die schwere Finanz- und Wirtschaftskrise stellte ADLER, insbesondere seit dem Herbst des Berichtsjahres, vor neue Anforderungen, um sich für die Risiken der Krise besser zu wappnen und zugleich die operative Geschäftstätigkeit in einem veränderten Umfeld dennoch ausbauen zu können. Zu den wesentlichen Anforderungen gehören veränderte Risikoeinstellungen bei potentiellen Erwerbern von Projekten oder Grundstücken der ADLER, insbesondere seit dem Herbst 2008 bzw. seit dem Ausbruch der schwersten Phase der Finanzkrise.

Auch für die ADLER-Tochter Münchener Baugesellschaft mbH konnte gegen Ende des Berichtsjahres eine allgemeine Verunsicherung und Kaufzurückhaltung bei den angebotenen Grundstückspartikeln diverser Areale festgestellt werden. Die Münchener Baugesellschaft mbH hält gegenwärtig Grundstücksflächen im Großraum Berlin sowie im Umland von Dresden und München von rd. 330.000 m<sup>2</sup>.

ADLER hat sich im Jahr 2008 von der bedeutenden Projektentwicklung in Duisburg getrennt, weil ein guter Preis zu erzielen war. Im Hinblick auf die heraufziehende Finanz- und Wirtschaftskrise konnte gleichzeitig das in jeder Projektentwicklung steckende Risiko abgebaut werden. Um im Markt besser aufgestellt zu sein, hat ADLER sich an der DB Immobilien GmbH beteiligt. DB Immobilien bietet eine sehr gute Plattform, um Geschäft im Asset Management akquirieren zu können, und wird zudem neue Vermarktungskonzepte entwickeln, mit denen die verkaufsbereiten Bestände der Münchener Baugesellschaft rasch im Markt platziert werden können. Und um auch weiterhin gute Erträge aus Projektentwicklungen zu erzielen, ist ADLER in ein erstklassiges Development für eine Mietwohnungsanlage in McKinney, Texas/USA, eingestiegen.

### Asset Management

ADLER beabsichtigt, den Geschäftsbereich Asset Management weiter auszubauen und sich gemeinsam mit Investoren an Portfolios im Rahmen von Joint Ventures zu beteiligen. Zum Ende des Berichtsjahres hatte ADLER einen Bestand „under management“ von unverändert rd. EUR 200 Mio. Das Eigentum an den betreffenden Immobilien liegt überwiegend und mehrheitlich bei der AIG Global Real Estate Investment (Europe) Ltd. Der AIG-Mutterkonzern wurde erheblich in den Strudel der Krise gezogen und konnte nur durch dreistellige Milliardenhilfen der US-Regierung vor dem Aus bewahrt werden; vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob und wie die umfangreich ausgebaute Partnerschaft mit der AIG Global Real Estate fortgeführt werden kann.

ADLER konzentrierte sich daher in 2008 auf den Ausbau des Netzwerkes im Inland aus eigener Kraft und ist kurz vor Jahresende eine strategische Partnerschaft mit der DB Immobilien GmbH eingegangen. Direkt über den Erwerb von Anteilen und indirekt über Beteiligung an einer Kapitalerhöhung hat ADLER einen Anteil in Höhe von 29% an dem bundesweit aufgestellten Immobilienunternehmen erworben. DB Immobilien verfügt über ein Netzwerk mit über 60 Standorten, die sich überwiegend in Filialen der Deutschen Bank befinden, der ehemaligen Muttergesellschaft der DB Immobilien. ADLER erhält mit dieser Beteiligung einen Partner, der Objekte und Projekte von ADLER vertreibt, mögliche neue Investments kompetent vor Ort prüft und ADLER beim Ausbau des Asset Managements unterstützen wird.

### Joint Ventures

**Duisburg (60%-Anteil):** Im Herbst 2007 ist die ADLER ein Joint Venture mit der THG Real Estate GmbH zur Entwicklung einer Logistik-Immobilie in Duisburg eingegangen. ADLER hielt einen Anteil von 60%. Das Entwicklungsgrundstück in der Nähe des Duisburger Hafens umfasste eine Fläche von rd. 126.000 m<sup>2</sup>. Nachdem die Projektentwicklung bereits aufgenommen worden war und ein Bauantrag für den ersten Bauabschnitt vorlag, stellte sich heraus, dass der vorgesehene Mieter seinen Verpflichtungen nicht würde nachkommen können. Die Gesellschaf-

ter haben sich in der Folge dazu entschlossen, das Grundstück nicht weiter selbst zu entwickeln, sondern ein sehr attraktives Gebot anzunehmen und das Areal wieder zu veräußern. Der Kaufvertrag wurde im Juli geschlossen, Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Oktober 2008. Zum Zweck der Verkürzung der Beteiligungskette wurden die 40%-Anteile fremder Dritter an der Logistik-Zentrum Duisburg-Nord GmbH ebenfalls im Oktober 2008 hinzuerworben; anschließend wurde diese Beteiligung auf die Siebte Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH verschmolzen.

**Airport Center Luxembourg (10%-Anteil):** ADLER hatte bereits Ende 2006 in einem Joint Venture mit der AIG Global Real Estate Investment (Europe) Ltd. ein Bürogebäude mit rd. 17.500 m<sup>2</sup> Mietfläche auf einem unmittelbar am Flughafen von Luxemburg gelegenen 4.850 m<sup>2</sup> großen Grundstück erworben und das Asset Management übernommen. Nach Abschluss der Modernisierung der Eingangsbereiche der Immobilie stehen im begonnenen Geschäftsjahr die Arbeiten an der Erweiterung der Klimatechnik-/anlage im Mittelpunkt der Aufwertungs- und Erneuerungsarbeiten. Durch diese Attraktivitätssteigerung des Gebäudes ist das Objekt insgesamt konkurrenzfähig, um auf dem umkämpften Luxemburger Markt auch weiterhin Vermietungserfolge zu erzielen. Ferner stehen Vertragsverlängerungen mit den beiden Hauptmietern an. Die Vertragsverhandlungen mit den Mietern wurden bereits aufgenommen. Resultate werden im Laufe des zweiten Quartals 2009 erwartet.

**AAIGRE Portfolio (15%-Anteil):** Im vierten Quartal 2007 wurde gemeinsam mit der AIG Global Real Estate Investment (Europe) Ltd. ein Portfolio mit vier Bürogebäuden übernommen, die sich im Großraum München befinden. Die vermietbare Fläche dieses Portfolios beträgt 35.000 m<sup>2</sup>. Durch Mietgarantien bis zum 30. September 2010 von Seiten der Verkäufer ist das Portfolio wirtschaftlich voll vermietet, wobei der körperliche Vermietungsstand zum Ende des Berichtsjahres bei 69,39% lag. Durch erfolgreiche Vermietungsaktivitäten in den vergangenen Monaten und steigende Nachfrage aus dem Mün-

chener Umfeld wird sich der physische Vermietungsstand in den Immobilien in den kommenden Monaten deutlich erhöhen. Zusätzlich konnte im zweiten Halbjahr durch eine Umstrukturierung des Mieterbestandes mit langfristigen Vertragslaufzeiten eine höhere Gesamtmiete erzielt werden.

Darüber hinaus wurde im vierten Quartal 2007 gemeinsam mit AIG ein weiteres Portfolio mit zwölf Bürogebäuden erworben. Der Großteil der Immobilien befindet sich in Berlin sowie in den Großräumen von Frankfurt und München. Das Portfolio verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt 54.000m<sup>2</sup>. Aufgrund eines erwartungsgemäß zum Jahresende 2008 ausgelaufenen Mietverhältnisses beträgt der Vermietungsstand in diesem Portfolio aktuell 76,3%.

Durch Modernisierungen von Büroflächen und intensive Vermietungsaktivitäten sind im Herbst 2008 bereits Vermietungserfolge zu verzeichnen gewesen. Derzeit werden mit mehreren Interessenten Erfolg versprechende Verhandlungen für Anmietungen geführt, sodass eine weitere Erhöhung des Vermietungsstandes im ersten Halbjahr 2009 erwartet wird. Zudem konnte ADLER durch ein aktives Vermietungsmanagement mehrere Mietverträge noch vor Ablauf der ursprünglich vereinbarten Mietzeiten langfristig verlängern.

**Schiphol (7,5%-Anteil):** Zusammen mit der THG Real Estate GmbH hielt ADLER bis 2005 einen 50%-Anteil an einem rd. 160.000m<sup>2</sup> großen Grundstück am Amsterdamer Flughafen. Ende 2005 veräußerte die Projektgesellschaft ihr Grundstück an eine neue von SEGRO mehrheitlich gehaltene Gesellschaft, die das Grundstück weiter entwickelte. ADLER und die THG Real Estate GmbH sind mit jeweils 7,5% über die ehemalige Beteiligungsgesellschaft noch am Projekt beteiligt. In 2008 hat ADLER zusammen mit seinem Partner Verhandlungen mit dem Ziel aufgenommen, sich von der Beteiligung an der Projektgesellschaft zu trennen. ADLER geht von einem Verkauf in 2009 aus.

**McKinney (30%-Anteil):** ADLER hat sich im Geschäftsjahr über mehrere Tochtergesellschaften mit 30% an der Projektentwicklungsgesellschaft

Worthing Lake Forest Investors LLC beteiligt. Vorgesehen sind die Errichtung und der Betrieb einer Miet-Wohnanlage mit 334 Einheiten, „The Heights at Lake Forest“, in einem stark wachsenden nördlichen Vorort von Dallas, Texas/USA, bekannt als McKinney. Baubeginn war im November 2008, die Fertigstellung ist für Juni 2010 geplant. Das Gesamtinvestment beläuft sich auf knapp USD 40 Mio.; eine Baufinanzierung wird in Höhe von 75% des Projektvolumens durch eine amerikanische Bank gestellt und vom Projektpartner garantiert. ADLER selbst wird sich mit rd. USD fünf Mio. an der Eigenkapitalfinanzierung beteiligen. ADLER knüpft mit diesem Engagement an sehr gute Erfahrungen an, die das Management bereits seit 1993 mit verschiedenen Wohnungsbauprojekten in Florida und in der Nähe von Dallas, Texas, sammeln konnte.

Partner von ADLER und zugleich Generalunternehmer für das Projekt in McKinney ist The Worthing Companies, Atlanta/USA, eines der aktivsten Immobilienunternehmen im Mietwohnungsbau in den Südstaaten der USA. In den mehr als 20 Jahren seines Bestehens hat The Worthing über 25.000 hochwertige Wohneinheiten mit einem Gesamtvolumen von USD 2,2 Mrd. erfolgreich realisiert.

Der Standort für das Projekt in McKinney liegt knapp 50 Kilometer nördlich des Zentrums von Dallas im wohlhabendsten Bezirk (County) von Texas. McKinney hat bereits ein enormes Wachstum vorzuweisen. Allein im Zeitraum 2000 bis 2006 hat sich die Bevölkerung auf nunmehr rd. 100.000 Einwohner verdoppelt. Die Behörden gehen von weiterem, kräftigem Wachstum der Stadt aus und haben bereits umfangreiche Vorkehrungen für einen Ausbau der Infrastruktur getroffen. Die Investorengemeinschaft zur Realisierung des Wohnungsprojekts verfolgt das Ziel, die fertige und voll vermietete und damit nachweislich rentable Wohnanlage nach drei bis vier Jahren an einen institutionellen Endinvestor zu verkaufen.

#### **Gewerblicher Grundstücksbestand**

**Berlin, Späthstraße:** Das im Bezirk Baumschulenweg liegende Grundstück mit rd. 49.000m<sup>2</sup> ist nach wie

vor an den Berliner Traditionsbetrieb Späth'sche Baumschulen verpachtet. Trotz der verkehrsgünstigen Lage direkt an der A 131 zwischen Berlin-Zentrum und dem Großflughafen BBI hat die Entwicklung des gesamten, bislang eher landwirtschaftlich geprägten Areals bisher noch wenig Priorität bei den Behörden. Wir gehen davon aus, dass Nachfrage und Wert sich parallel zum Ausbau des Flughafenumfeldes steigern werden. Bis dahin prüfen wir einzelne Entwicklungsoptionen für konkrete Nutzer und ihre jeweiligen baurechtlichen Umsetzungsmöglichkeiten.

**Herriotstraße, Frankfurt-Niederrad:** Für die vorhandene Baureserve von ca. 10.000m<sup>2</sup> neben dem rd. 4.000m<sup>2</sup> Mietfläche großen Bürogebäude wird in Kooperation mit der Stadt Frankfurt ein Verkauf für Wohnungsbauentwicklung vorbereitet. Da der Frankfurter Wohnungsmarkt von großer Nachfrage nach Wohnraum gekennzeichnet ist, hat die Stadt Frankfurt ihre Planungen weiter vorangetrieben, die von Leerständen geprägte Bürostadt Niederrad in ein auch für Wohnraum genutztes, lebendigeres Quartier umzuwandeln. Wir rechnen in 2009 mit dem Startschuss für die baurechtlichen Voraussetzungen.

In dem Bürogebäude auf dem vorderen Grundstücksteil in der Herriotstraße 5 zeichnen sich nach intensiven Mietvertragsverhandlungen mit zwei Interessenten erste Erfolge der Vermarktungsstrategie ab. Beide Mietverträge wurden im Februar des neuen Geschäftsjahres 2009 abgeschlossen. Damit wird die Vermietung von zwei Etagen realisiert und die Belegungsquote der Immobilie auf über 40% gesteigert. Es wird von weiteren Vermietungserfolgen in 2009 ausgegangen.

**Berlin, Fanny-Zobel-Straße:** Das bei den „Molecule Men“ gelegene Grundstück ist inzwischen eines der wenigen noch unbebauten Areale mit direktem Spreezugang – eine besondere Lage, die den Wert der Immobilie stabilisiert. Das Bebauungsplanverfahren für das Grundstück ist durch den allgemeinen politischen Aufruhr um das Mediaspree-Bürgerbegehren im Berichtsjahr etwas verzögert worden. Inzwischen konnten aber die behördeninternen

Abstimmungen für den neuen B-Plan nahezu abgeschlossen werden, sodass 2009 mit Inkrafttreten des B-Planes gerechnet werden kann. Die bisher recht aussichtsreich geführten Verkaufsverhandlungen sind durch die Finanzkrise etwas ins Stocken geraten. Wir gehen aber davon aus, dass die gute Lage einerseits und das sich konkretisierende Baurecht andererseits einen Verkauf in 2009 möglich machen.

**Saarbrücken, Hafestraße:** Für das in zentraler Lage in Saarbrücken und derzeit als Parkplatz genutzte Grundstück der ADLER von rd. 4.300m<sup>2</sup> hatten sich im Berichtszeitraum zunächst die Verhandlungen auf einen Hotelentwickler konzentriert, der jedoch gleich zu Beginn der Finanzkrise seine Expansionspläne komplett gestoppt hatte. Daraufhin wurden, gemeinsam mit dem Hotelprojektentwickler, weitere Alternativen vorangetrieben. Wir rechnen damit, dass im Laufe des Jahres 2009 endgültig ein Hotelbetreiber für den Standort gewonnen werden kann. Sofern die Finanzierung des Hotelprojektes sichergestellt ist, wäre ein Baubeginn im Rahmen des vorgesehenen Joint Ventures mit dem Hotelentwickler noch in 2009 realistisch. Für die Verwertung der dann entstehenden Restfläche, für die auch Bürobebauung möglich ist, gibt es verschiedene Szenarien, die jedoch erst nach Abschluss der Gebäudeplanung mit dem Hotelbetreiber konkretisiert werden können.

**Offenbach, Kaiserlei:** Das als Parkplatzfläche genutzte rd. 10.000m<sup>2</sup> große Baugrundstück in der Bürostadt Kaiserlei wurde im Berichtszeitraum auf eine Vermarktung vorbereitet. Bei der Bürostadt Kaiserlei in Offenbach handelt es sich um eine gute Cityentlastungslage mit preisgünstigem Büroraum für Back-Office und Verwaltungseinheiten, da die Nahverkehrs- und die Autoanbindung in die City von Frankfurt jeweils nur wenige Minuten beträgt. Dies zeigt auch die zwar moderate, aber stetig steigende Nachfrage nach neuwertigen Büroflächen in Kaiserlei. Im Umfeld unseres Grundstücks wurden in den vergangenen Jahren mehrere große Bürozentren realisiert. Auch aktuelle Bauvorhaben und Projektierungen im direkten Umfeld belegen dies.

**Homburg, Am Forum:** Der neue Bebauungsplan für das Grundstück Am Forum in Homburg im Saarland ist inhaltlich fertig gestellt. Der erforderliche Satzungsbeschluss der Stadt steht jedoch aufgrund von Kompetenzüberschneidungen mit weiteren einzubeziehenden Behörden auf Landes- und Bundesebene im Zusammenhang mit dem benachbarten Ausbau der Straße als Autobahnzubringer noch aus und ist im ersten Halbjahr 2009 zu erwarten. ADLER bereitet aktuell Vermarktungsoptionen auf und ist bereits mit lokalen Entwicklern bezüglich eines Ankaufs im Gespräch.

#### **Grundstücksbestand für den Wohnungsbau**

**Moosburg an der Isar:** Die Projektentwicklungen im Bereich Wohnungsbau wurden im Geschäftsjahr planmäßig weitergeführt. Wie beabsichtigt, wurde das im Herbst 2007 erworbene, rd. 28.000m<sup>2</sup> große Areal in Moosburg an der Isar erschlossen und parzelliert, um zur Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften verkauft zu werden. Die Tiefbauarbeiten und die Lärmschutzvorrichtungen wurden, bis auf kleinere Restarbeiten, im Berichtsjahr abgeschlossen. Die schallschluckende Wirkung dieser „Terrassenanlage“ ist beeindruckend; die zukünftigen Bewohner werden sich in einem grünen Tal inmitten der Stadt einrichten können. Im Zuge des Fortschreitens der Arbeiten an dieser Anlage hat die Nachfrage nach den Grundstücken bereits angezogen. Im angelaufenen Geschäftsjahr wird gemeinsam mit DB Immobilien GmbH ein optimiertes Vermarktungskonzept umgesetzt mit dem Ziel eines zügigen Verkaufs der einzelnen Parzellen.

**Dallgow-Döberitz:** Die Entwicklung des rd. 38.000m<sup>2</sup> großen Grundstücks westlich Berlins, das bereits in 73 Teilgrundstücke zur Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern parzelliert wurde, machte im Geschäftsjahr 2008 weitere Fortschritte. Die Gemeinde hat inzwischen grünes Licht für verschiedene Modifikationen bzw. Konkretisierungen des B-Planes gegeben, sodass das Gebiet in verschiedene Abschnitte mit unterschiedlichen Vermarktungskonzepten aufgeteilt wurde. Für diese Areale werden mit der DB Immobilien GmbH Vermarktungskonzepte für einen zügigen Verkauf erarbeitet.

**Großbeeren:** Für die ca. 151.000m<sup>2</sup> großen Grundstücksflächen im Süden Berlins wurden von der Gemeinde bereits erste Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, in deren Folge fünf Parzellen veräußert werden konnten. Mit der entstandenen Bautätigkeit ist eine erhöhte Nachfrage nach Grundstücksparzellen zu verzeichnen. Zusammen mit der DB Immobilien GmbH werden Vermarktungskonzepte erarbeitet, die sowohl einen Verkauf an private Bauherren als auch an Bauträger für größere Baufelder vorsehen. Im Rahmen der verabschiedeten Konjunkturlösungen sind auch Erschließungsmaßnahmen im Förderungskatalog vorgesehen. In Abstimmung mit der Gemeinde wird eine Genehmigungsfähigkeit geprüft.

**Dresden-Trachau:** In Dresden besitzt ADLER ein ca. 108.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück, für das auch im Berichtszeitraum die Verhandlungen mit den Behörden über die Entwicklung eines neuen Bebauungsplans weiterliefen. Das B-Plan-Verfahren war vor dem Hintergrund des Jahrhunderthochwassers im Jahr 2002 nicht weitergeführt worden, um den Hochwasserschutz in Elbnähe berücksichtigen zu können. Die Anpassungen im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens tragen diesem Umstand Rechnung und sind darüber hinaus an die geänderten Marktbedingungen angepasst. Parallel dazu wird aber geprüft, inwieweit es möglich ist, für Teilflächen Teilbaugenehmigungen zu erhalten.

#### **Bestandsobjekt**

**Grünstadt, Hauptstraße:** Das auf einem knapp 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegene Geschäftshaus mit einer Mietfläche von rd. 1.100m<sup>2</sup> wurde im Zusammenhang mit der Übernahme der MÜBAU Real Estate GmbH erworben und in den Bestand genommen. Die Vermietung wird durch den neuen Partner DB Immobilien GmbH unterstützt. Nach der erfolgreichen Verlängerung des Mietvertrages für weitere fünf Jahre mit dem Ankermieter, einem Textil-Einzelhändler, werden derzeit Verhandlungen mit dem Betreiber einer Ergotherapie-Praxis zur vorzeitigen Verlängerung des bestehenden Mietverhältnisses geführt.

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

In der Umsatz- und Ertragsentwicklung des Konzerns der ADLER AG hat sich 2008 vor allem der Verkauf des Areals in Duisburg niedergeschlagen, auf dem die Entwicklung eines Logistikzentrums geplant ist. Die Erhöhung des Konzernumsatzes auf EUR 9,173 Mio. (Vorjahr: EUR 5,414 Mio.) resultiert daher ganz wesentlich aus dieser Transaktion. Darüber hinaus sind in den Umsatzerlösen neben Mieteinnahmen aus der Vermietung von zwei Gewerbeimmobilien und von Stellplätzen auch Umsätze aus dem Verkauf von Wohnimmobiliengrundstücken sowie Asset Management- und Property Management Gebühren enthalten. Aus den laufenden Aktivitäten hat der Konzern noch ein leicht positives operatives Ergebnis erwirtschaftet.

Belastend wirkten sich die angesichts der Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise vorgenommenen Wertberichtigungen aus. Das an die Kommanditistin der AAIGRE-Gesellschaften, welche das Joint Venture mit AIG beinhalten, vergebene Darlehen zur Finanzierung der AAIGRE-Gesellschaften wurde wegen der eingetrübten Aussichten der gewerblichen Immobilienmärkte und wegen der wirtschaftlichen Probleme der Konzernmutter AIG um EUR 2,709 Mio. weitgehend wertberichtigt. Auch in verschiedenen anderen Einheiten wurden Werte auf der Grundlage von Sachverständigengutachten berichtigt. Darüber hinaus wurde auf das Grundstück Fanny-Zobel-Straße in Berlin eine Wertaufholung von EUR 0,430 Mio. vorgenommen. Insgesamt betrug die Wertberichtigungen EUR 4,903 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen insgesamt auf EUR 2,423 Mio.

Der Materialaufwand in Höhe von rd. EUR 4,550 Mio. hängt wesentlich mit den Aufwendungen für das Grundstück in Moosburg an der Isar und für das Grundstück in Duisburg zusammen sowie mit den Projektentwicklungskosten für den gewerblichen und den Wohnungsbaubereich.

Nach Abzug des Saldo aus Zinserträgen und Zinsaufwendungen ergab sich ein negatives Betriebsergebnis von EUR 3,978 Mio. Das Konzernergebnis betrug EUR -4,197 Mio.

Die veränderte Bilanzsumme von EUR 41,562 Mio. zum Ende des Berichtsjahres spiegelt nur unzureichend die bilanzwirksamen Aktivitäten des ADLER-Konzerns wider. Die aus dem Verkauf des Geländes in Duisburg freigesetzten Mittel konnten durch die Investitionen in die Beteiligung an DB Immobilien und an der Entwicklung der Apartmentanlage in McKinney/Texas unverzüglich wieder investiert werden. Die Vorräte, also die Immobilien, die zum Wiederverkauf stehen, lagen mit EUR 29,090 Mio. (Vorjahr: EUR 31,106 Mio.) annähernd auf Vorjahresniveau. Unverändert werden damit auch die mit Abstand meisten Immobilien im Konzern im Vorratsvermögen ausgewiesen. Der Bestand an flüssigen Mitteln hat sich leicht auf EUR 6,263 Mio. (Vorjahr: EUR 5,833 Mio.) erhöht.

Das Eigenkapital betrug zum Ende des Berichtsjahres EUR 30,608 Mio. Dies entspricht, bezogen auf die Konzernbilanzsumme, einer soliden Eigenkapitalquote von 73,6%.

### Forschung und Entwicklung

Als Projektentwicklungskonzern betreibt die ADLER keine Forschung und Entwicklung im herkömmlichen Sinne. Allerdings gibt der Immobilienmarkt ähnliche Aufgaben vor. So müssen die vielfältigen Entwicklungen des Bauwesens und der Gebäudetechnik wie auch die sich wandelnden Anforderungen der Mieter und Nutzer beobachtet und analysiert werden. Auf der Basis dieser Analyse gewinnt die Gesellschaft laufend wichtige Erkenntnisse, anhand derer die Wirtschaftlichkeit der laufenden Projekte einer permanenten Prüfung unterzogen sowie Rentabilitätsrechnungen für neue Engagements erstellt werden. Damit sind diese Erkenntnisse eine wichtige Grundlage für die gesamte operative Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

### Mitarbeiter

Die ADLER AG beschäftigt als Konzernholding außer dem Vorstand keine Mitarbeiter. Die Büroorganisation und die Bearbeitung der operativen Aufgaben erfolgen im Konzern weitgehend über die 100%ige Tochtergesellschaft ADLER Real Estate Service GmbH, die zum Ende des Berichtsjahres über 24

Mitarbeiter verfügte. Die Mitarbeiter dieser Gesellschaft werden flexibel und fachbezogen in den jeweiligen Projektgesellschaften eingesetzt.

#### **Ergänzende Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB**

Das Grundkapital der ADLER AG beträgt EUR 15.000.000 und ist eingeteilt in 15.000.000 nennwertlose Stückaktien zum rechnerischen Wert von 1 Euro je Aktie, die auf den Inhaber lauten.

Die Mezzanine IX Investors L.P., Atlanta/Georgia, USA, hat gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER AG am 24. Juli 2006 die Schwelle von 75% unterschritten hat und nunmehr 60,79% beträgt.

Die cominvest Asset Management GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 5. Februar 2008 die Schwelle von 3% unterschritten hat und nunmehr 0,99% beträgt.

Die Third Avenue Real Estate Opportunities Fund, L.P., New York, USA, hat gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 7. Februar 2008 die Schwelle von 5% überschritten hat und nunmehr 5,31% beträgt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. August 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 23. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrfach, insgesamt jedoch höchstens um EUR 7.500.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

#### **Eigene Aktien**

Mit dem Hauptversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2008 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 18. Dezember 2009 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft zu den nach § 71 Absatz 1 Nr. 8 AktG zugelassenen Zwecken zu erwerben. Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

#### **Wandelanleihe sowie Schaffung bedingten Kapitals II**

Der Vorstand ist durch Hauptversammlungsbeschluss vom 26. Juni 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 25. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen Options- bzw. Wandelschuldrechte auf bis zu 6.500.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen zu gewähren. Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

Die Hauptversammlung hat am 26. Juni 2007 eine bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 6.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien beschlossen; die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Erfüllung von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 26. Juni 2007 bis zum 25. Juni 2012 gewährt wurden. Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands sind in § 84 und § 85 AktG geregelt. Danach werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt. Eine wiederholte Amtszeit oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für fünf Jahre, ist zulässig. Ergänzend hierzu regelt die Satzung § 7, dass die Zahl der Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat bestimmt wird und der Vorstand aus mindestens zwei Mitgliedern besteht.

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern.

Änderungen der Satzung bedürfen gem. § 179 Abs.1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der eine Mehrheit von Dreiviertel des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert, soweit nicht in der Satzung etwas anderes bestimmt ist.

### **Nachtragsbericht**

Nach dem Ende des Berichtsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die eine besondere Bedeutung für die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns haben.

### **Risikobericht**

#### **Risikomanagementsystem**

Entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) verfügt die ADLER AG über ein Risikomanagementsystem.

Der ADLER-Konzern hat ein Risikomanagementsystem aufgebaut, das auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße mit flachen Hierarchieebenen zugeschnitten ist. Der Vorstand nimmt in dieser Organisationsstruktur die Risikofrüherkennungsfunktion selbst wahr. Es wird ergänzend ein Risikomanagementbericht für den Aufsichtsrat erstellt.

#### **Marktrisiken**

Der deutsche Immobilienmarkt ist geprägt von zyklischen Schwankungen und starkem Wettbewerb. Zudem wird das Geschäft durch das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld, die Lokalpolitik und die Arbeitsweise der Behörden beeinflusst. Um den Marktrisiken zu begegnen, werden das geschäftliche Umfeld und die Konkurrenzsituation laufend beobachtet und analysiert. Dies schließt allgemeine Trends bezüglich Raumbedarf und Ausstattung sowie Preis und Qualität ein. Durch regionale und produktbezogene Streuung der Projekte sowie deren Anpassung an die sich verändernden Rahmenbedingungen werden die Risiken von Marktschwankungen reduziert.

#### **Preisänderungsrisiken**

Ein wichtiger Kostenblock im Bereich der Projektentwicklung sind die Baukosten. Vor dem Hintergrund der Überkapazitäten in der Bauwirtschaft ist dieses Risiko mittelfristig jedoch als gering einzustufen. Dem Marktpreisrisiko auf den auch regional zyklischen Immobilienmärkten begegnet ADLER durch die überregionale Streuung ihrer Projektentwicklungen in Deutschland.

#### **Finanzielle Risiken**

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der ADLER-Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Hierzu zählen das Marktrisiko (bestehend aus Fremdwährungsrisiko, Zinsrisiko und Marktpreisrisiko), das Ausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko.

Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren. Der Konzern nutzt ausgewählte derivative Finanzinstrumente, um sich gegen bestimmte Risiken abzusichern.

Das Risikomanagement erfolgt durch die zentrale Finanzabteilung (Konzernfinanzabteilung) entsprechend den vom Vorstand verabschiedeten Leitlinien. Die Konzernfinanzabteilung identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns. Der Vorstand gibt sowohl die Prinzipien für das bereichsübergreifende Risikomanagement vor als auch Richtlinien für bestimmte Bereiche, wie z. B. den Umgang mit dem Fremdwährungsrisiko, dem Zins- und Kreditrisiko, dem Einsatz derivativer und nicht-derivativer Finanzinstrumente sowie der Investition von Liquiditätsüberschüssen.

Aus Marktrisiken können Ergebnis-, Eigenkapital- und Zahlungsstromschwankungen resultieren. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken hat der ADLER-Konzern verschiedene Sicherungsstrategien entwickelt, die auch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente beinhalten.

Ein Fremdwährungsrisiko entsteht, wenn zukünftige Geschäftstransaktionen oder bilanzierte Vermögenswerte oder Schulden auf eine Währung lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entspricht. Die Geschäftstätigkeit (Immobilieninvestitionen) des ADLER-Konzerns ist überwiegend auf den Euro-Raum konzentriert. Soweit Finanzierungen in fremden Währungen erfolgen, werden die Risiken aus Wechselkursschwankungen durch Kurssicherungsmaßnahmen ausgeschlossen.

Zinsrisiko: Der ADLER-Konzern unterliegt Zinsrisiken nahezu ausschließlich im Euro-Raum. Hierbei teilt sich das Zinsrisiko in das Marktwert-Zinsrisiko und das Cashflow-Zinsrisiko auf.

Ein Marktwert-Zinsrisiko, d. h. die mögliche Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, besteht grundsätzlich bei festverzinslichen mittel- und langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten. Da diese Finanzinstrumente im ADLER-Konzern jedoch zu fortgeführten Anschaffungskosten und nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, ergeben sich hieraus weder direkte Auswirkungen auf das Eigenkapital noch auf das Ergebnis. Bei den abgeschlossenen Zinsderivaten besteht ein Marktwert-Zinsrisiko mit Ergebnisauswirkung.

Marktpreisrisiko: Marktpreisrisiken sind Wertänderungen eines Finanzinstrumentes durch Schwankungen der Marktpreise. Der Konzern hält Eigenkapitalbeteiligungen, die in der Konzernbilanz als „zur Veräußerung verfügbar“ klassifiziert wurden. Da es sich bei den Eigenkapitalbeteiligungen jedoch um nicht börsennotierte Anteile an GmbHs handelt, deren Bewertung zu Anschaffungskosten erfolgt, ist der Konzern keinem direkten Kursrisiko ausgesetzt. Aufgrund seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern ebenfalls keinem Kursänderungsrisiko von Rohstoffen ausgesetzt.

Ausfallrisiko: Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der originären und derivativen finanziellen Vermögenswerte zzgl. der ausgegebenen Finanzgarantien wiedergegeben.

Die Steuerung erfolgt auf Konzernebene für den Gesamtkonzern. Es existieren Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden

nur mit Finanzinstituten höchster Bonität abgeschlossen. Der Konzern betreibt eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute beschränkt. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken.

Liquiditätsrisiko: Liquiditätsrisiken bestehen in möglichen finanziellen Engpässen und dadurch verursachten erhöhten Refinanzierungskosten. Aus diesem Grund schließt ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln, die Möglichkeit zur Finanzierung durch einen adäquaten Betrag an zugesagten Kreditlinien und die Fähigkeit zur Emission am Markt ein. Die Steuerung der Liquidität des ADLER-Konzerns erfolgt über ein konzernweites Cash-Management. Ziel des Liquiditätsmanagements ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit durch einen ausreichenden Bestand an Liquiditätsreserven sowie die Optimierung des gruppeninternen Liquiditätsausgleichs.

Der ADLER-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über flüssige Mittel von EUR 6,263 Mio. (Vorjahr EUR 5,833 Mio.).

#### **Operative Risiken und Chancen**

Planungs- und Terminrisiken sind wesentliche Risiken im Projektgeschäft. Kalkulationsfehler können Kostenüberschreitungen verursachen, die die Rentabilität eines Projektes beeinträchtigen. Um die Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsprojekte zu gewährleisten, wird daher der Baubeginn von Gewerbeobjekten nur dann freigegeben, wenn weitgehende Vermarktungserfolge wie Vermietung oder Verkauf erzielt und vertraglich gesichert sind. Während der Bauphase wird die Einhaltung der Zeit- und Kostenplanung turnusmäßig kontrolliert, sodass auf Planabweichungen zeitnah reagiert werden kann.

Beim Ankauf von Grundstücken werden Lagequalität und Entwicklungsmöglichkeiten adäquat bewertet. Bei Grundstücken im eigenen Bestand wird das Umfeld permanent beobachtet, um eine Lagever-

schlechterung frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Risiken möglichst zu vermeiden. Die Leistungen von Architekten und externen Partnern bei der Bauausführung werden ständig überprüft. So können Mängel frühzeitig aufgedeckt und durch geeignete Maßnahmen zügig beseitigt bzw. deren Auswirkungen verringert werden. Sofern dies möglich und ökonomisch vertretbar ist, werden Risiken durch Abschluss von Versicherungen begrenzt oder ausgeschlossen.

Bei gegenüber den Planungen verkürzten Bauzeiten, niedrigeren Zinsen und niedrigeren Baukosten können sich Ertragspotentiale ergeben. Die wirtschaftlich bedeutendsten Chancen ergeben sich aus gegenüber den Planungen höheren Mieterträgen und niedrigeren Ertragserwartungen der Endinvestoren. Beides führt zu verbesserten Verkaufspreisen von Immobilien. Die derzeitige Entwicklung auf zahlreichen deutschen Immobilienmärkten ist von leicht steigenden Mietpreisen bei gleichzeitig sinkenden Ertragserwartungen von Investoren gekennzeichnet.

Insgesamt sind aus Sicht der Geschäftsführung keine bestandsgefährdenden Risiken zu erkennen.

#### **Abhängigkeitsbericht**

Die ADLER AG war im Geschäftsjahr 2008 keinem Beherrschungsvertrag unterworfen. Der Vorstand hat deshalb gem. § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt. Gem. § 17 AktG bestand im Geschäftsjahr 2008 ein Abhängigkeitsverhältnis zur Mezzanine IX Investors, L.P.

Dieser Bericht schließt mit folgender Erklärung:

„Unsere Gesellschaft erhielt bei jedem im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung. Durch die aufgeführten getroffenen oder unterlassenen Maßnahmen wurde unsere Gesellschaft nicht benachteiligt. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die uns im Zeitpunkt der berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte und anderer Maßnahmen bekannt waren.“

**Prognosebericht**

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich trotz Finanz- und Wirtschaftskrise an einer bedeutenden Trendwende. Deutschland war in der Vergangenheit das einzige Land unter den führenden Industrienationen, in dem sich die Immobilienpreise nicht über Jahre massiv erhöhten. Im Gegenteil: Weit mehr als eine Dekade lang waren die Immobilienwerte in Deutschland rückläufig. In vielen Bereichen des Immobilienmarktes führte dies zu massiven Desinvestments. Der Wohnungsneubau ist seit einem Dutzend von Jahren rückläufig und markiert von Jahr zu Jahr ein neues Rekordtief.

Sobald die Krise abflaut und sich die Konjunktur wieder stabilisiert, sollte sich der 2005/2006 begonnene positive Makrotrend am deutschen Immobilienmarkt durchsetzen und langfristig für deutlichen Wertzuwachs sorgen. Dafür sprechen auch die ersten Tendenzen im begonnenen Geschäftsjahr, wonach vor allem Wohnimmobilien stark nachgefragt werden. Die immensen Konjunkturprogramme sowie Stützungsmaßnahmen aller Regierungen für die Banken und die damit verbundene erhebliche Neuverschuldung könnten nach Einschätzung von

vielen Experten nach Abflauen der Krise zu einer deutlichen Inflation führen, was wiederum Sachwerten wie der Immobilie zugute kommen sollte.

ADLER setzt auf eine allmähliche Entspannung des Umfeldes im weiteren Jahresverlauf und wird konsequent an der Weiterentwicklung aller Objekte und Projekte arbeiten. Gemeinsam mit dem neuen Partner DB Immobilien stehen die Aussichten gut auf Wachstum im Asset Management und auf optimale Vermarktung, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien. Es bestehen zudem gute Chancen auf die Verwertung von einigen laufenden Projekten. Daneben plant ADLER auch die Investition in neue Projekte, sobald sich entsprechend gute Chancen bieten. Auf Grundlage des erweiterten Netzwerkes und angesichts des zu registrierenden Interesses an Beständen und Projekten sollten in 2009 und 2010 einige positive Transaktionen abgeschlossen werden können, sodass ADLER in 2009 und 2010 wieder ein positives Ergebnis erwirtschaften sollte.

Frankfurt am Main, den 27. März 2009

Der Vorstand

## Konzernbilanz

(IFRS) zum 31. Dezember 2008

In EUR	Anhang	2008	2007
<b>Vermögenswerte</b>		<b>41.561.840,10</b>	<b>44.674.445,94</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>5.795.096,12</b>	<b>6.181.020,52</b>
Immaterielle Vermögenswerte	<b>C.1</b>	18.722,11	15.593,27
Sachanlagen	<b>C.2</b>	666.018,36	801.009,23
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	<b>C.3</b>	153.750,00	156.300,00
Sonstige Ausleihungen	<b>C.4</b>	3.045.930,52	5.010.946,02
Anteile an assoziierten Unternehmen	<b>C.5</b>	1.628.645,10	0,00
Latente Steueransprüche	<b>C.6</b>	282.030,03	197.172,00
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>35.766.743,98</b>	<b>38.493.425,42</b>
Vorräte	<b>C.7</b>	29.090.062,37	31.106.209,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>C.8</b>	128.861,17	305.890,27
Ertragsteueransprüche	<b>C.10</b>	90.873,44	89.474,15
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	<b>C.9</b>	193.594,78	1.158.564,99
Flüssige Mittel	<b>C.11</b>	6.263.352,22	5.833.286,04
<b>Eigenkapital und Schulden</b>		<b>41.561.840,10</b>	<b>44.674.445,94</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>30.607.795,06</b>	<b>34.707.977,65</b>
Grundkapital	<b>C.12</b>	15.000.000,00	15.000.000,00
Kapitalrücklage	<b>C.13</b>	7.686.881,15	7.612.546,15
Gewinnrücklagen	<b>C.12</b>	420.572,49	420.572,49
Währungsumrechnungsrücklage	<b>C.14</b>	-100.959,10	0,00
Bilanzgewinn		7.601.300,52	11.797.818,23
Anteile Minderheiten		0,00	-122.959,22
<b>Langfristige Schulden</b>		<b>7.649.360,57</b>	<b>6.903.009,90</b>
Pensionsrückstellungen	<b>C.15</b>	806.116,00	797.639,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern		6.918,88	15.380,49
Sonstige Rückstellungen	<b>C.16</b>	591.774,22	822.097,51
Finanzschulden	<b>C.17</b>	6.244.551,47	5.267.892,90
<b>Kurzfristige Schulden</b>		<b>3.304.684,47</b>	<b>3.063.458,39</b>
Sonstige Rückstellungen	<b>C.16</b>	1.098.644,60	1.187.750,00
Ertragsteuerschulden	<b>C.18</b>	450.523,84	441.045,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>C.19</b>	943.815,30	474.871,41
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	<b>C.20</b>	811.700,73	959.791,56

Die Erläuterungen auf den Seiten 32 bis 69 sind ein integraler Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

## Konzern Gewinn- und Verlustrechnung

<b>(IFRS) für das Geschäftsjahr 2008</b>			
<b>In EUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Umsatzerlöse	<b>D.1</b>	9.173.587,13	5.414.644,08
Bestandsveränderungen	<b>D.2</b>	-348.148,82	2.516.353,42
Sonstige betriebliche Erträge	<b>D.3</b>	1.628.802,54	10.503.517,30
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>		<b>10.454.240,85</b>	<b>18.434.514,80</b>
Materialaufwand	<b>D.4</b>	-4.549.656,96	-7.028.680,92
Personalaufwand	<b>D.5</b>	-2.020.675,55	-1.686.843,23
Abschreibungen	<b>D.6</b>	-4.979.016,97	-417.072,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>D.7</b>	-2.423.136,59	-2.370.769,54
Ergebnis aus at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	<b>D.8</b>	-459.739,90	-72.121,00
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>-3.977.985,12</b>	<b>6.859.028,07</b>
Zinserträge	<b>D.9</b>	346.357,58	578.802,81
Finanzierungsaufwand	<b>D.9</b>	-631.517,11	-508.170,32
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-4.263.144,65</b>	<b>6.929.660,56</b>
Ertragsteuern	<b>D.10</b>	66.626,94	343.483,61
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-4.196.517,71</b>	<b>7.273.144,17</b>
<b>davon entfallen auf:</b>			
Aktionäre des Mutterunternehmens		-4.196.517,71	7.406.103,39
Minderheiten		0,00	-132.959,22
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	<b>D.11</b>	-0,28	0,49
Verwässertes Ergebnis je Aktie	<b>D.11</b>	-0,28	0,49

Die Erläuterungen auf den Seiten 32 bis 69 sind ein integraler Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

## Konzernkapitalflussrechnung

<b>(IFRS) für das Geschäftsjahr 2008</b>			
<b>In EUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Betriebsergebnis		-3.977.985	6.859.028
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		172.144	127.562
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		1.727.423	-7.582.727
- Abnahme von Rückstellungen	<b>C.15/C.16</b>	-397.259	-1.854.824
+/-Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<b>C.2</b>	0	-85.436
-/+Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<b>C.8</b>	4.361.493	-1.931.504
-/+Abnahme/ Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<b>C.19</b>	90.101	-240.220
+ Zinseinzahlungen	<b>D.9</b>	153.809	405.022
- Zinsauszahlungen	<b>D.9</b>	-245.119	-434.483
+/-Steuerzahlungen	<b>D.10</b>	1.126	-109.033
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.885.734</b>	<b>-4.846.616</b>
-/+Erwerb von Tochterunternehmen abzgl. erworbener Nettozahlungsmittel		0	227.476
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	<b>C.2</b>	0	7.660.700
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	<b>C.2</b>	-26.239	-94.392
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	<b>C.2</b>	-14.044	-14.718
+/-Einzahlungen/Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens und Forderungen, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	<b>C.3/C.4</b>	6.300	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	<b>C.3/C.4</b>	-2.408.909	-4.049.196
<b>= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-2.442.891</b>	<b>3.729.869</b>

– Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen		0	–377.428
– Sonstige Veränderungen im Eigenkapital, die nicht zahlungswirksam sind	<b>C.14</b>	–100.959	0
– Veränderung Konsolidierungskreis		–275.000	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	<b>C.17</b>	1.450.176	849.824
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	<b>C.17</b>	–86.993	–3.913.525
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>987.223</b>	<b>–3.441.129</b>
Überleitung zur Bilanz			
<b>Zahlungsmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>C.11</b>	<b>5.833.286</b>	<b>10.391.161</b>
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit		1.885.734	–4.846.616
Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Investitionstätigkeit		–2.442.891	3.729.869
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit		987.223	–3.441.129
<b>= Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>C.11</b>	<b>6.263.352</b>	<b>5.833.286</b>

Die Erläuterungen auf den Seiten 32 bis 69 sind ein integraler Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

## Konzerneigenkapitalspiegel

(IFRS) für das Geschäftsjahr 2008

In TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
<b>Stand zum 01.01.2008</b>	<b>C.12</b>	15.000	7.612	421
Konzernergebnis		0	0	0
Erwerb Minderheitenanteil Logistik-Zen- trum Duisburg-Nord	<b>C.12/C.13</b>	0	0	0
Aktienoptionsplan	<b>C.12/C.13</b>	0	75	0
Bewertung McKinney 31.12.2008 (USD/EUR)	<b>C.14</b>	0	0	0
<b>Stand zum 31.12.2008</b>	<b>C.12</b>	15.000	7.687	421

In TEUR	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage
<b>Stand zum 01.01.2007</b>	<b>C.12</b>	15.000	7.841	421
Konzernergebnis		0	0	0
Kosten der Kapitalerhöhung	<b>C.12/C.13</b>	0	-377	0
Erstkonsolidierung MÜBAU/Duisburg	<b>C.12/C.13</b>	0	0	0
Aktienoptionsplan	<b>C.12/C.13</b>	0	148	0
<b>Stand zum 31.12.2007</b>	<b>C.12</b>	15.000	7.612	421

Die Erläuterungen auf den Seiten 32 bis 69 sind ein integraler Bestandteil dieses Konzernabschlusses.

Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/- verlust	Den Aktionären des Mutterunterneh- mens zustehendes		Anteile Minderheiten	Summe Eigenkapital
		Kapital und Rück- lagen			
0	11.798	34.831		-123	34.708
0	-4.197	-4.197		0	-4.197
0	0	0		123	123
0	0	75		0	75
-101	0	-101		0	-101
<b>-101</b>	<b>7.601</b>	<b>30.608</b>		<b>0</b>	<b>30.608</b>

Währungs- umrechnungs- rücklage	Bilanzgewinn/- verlust	Den Aktionären des Mutterunterneh- mens zustehendes		Anteile Minderheiten	Summe Eigenkapital
		Kapital und Rück- lagen			
0	4.392	27.654		0	27.654
0	-748	-748		-133	-881
0	0	-377		0	-377
0	8.154	8.154		10	8.164
0	0	148		0	148
<b>0</b>	<b>11.798</b>	<b>34.831</b>		<b>-123</b>	<b>34.708</b>

## Konzernanhang

### A Grundsätzliche Informationen über den Konzern

Die ADLER Real Estate Aktiengesellschaft (nachfolgend auch: ADLER AG) als Mutterunternehmen des Konzerns hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Herriotstraße 5. Der Konzern erbringt Projektentwicklungsdienstleistungen im Bereich der Erschließung, Bepflanzung, Entwicklung und Bebauung von Grundstücken sowie Asset Management Leistungen und Bestandsverwaltung für Immobilien.

An der ADLER AG ist die Mezzanine IX Investors L.P., Atlanta, USA, mit 60,79% beteiligt.

Der vorliegende Konzernabschluss der ADLER AG für das Geschäftsjahr 2008 wurde am 27. März 2009 zur Veröffentlichung freigegeben.

### B Zusammenfassung wesentlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### B.1 Grundlagen der Abschlusserstellung

Die ADLER AG unterliegt der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gem. § 290 HGB. Als börsennotiertes Unternehmen ist die ADLER AG in Folge von Artikel 4 der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 dazu verpflichtet, den Konzernabschluss gem. § 315a HGB nach internationalen Rechnungslegungsstandards aufzustellen.

Im Berichtsjahr des Konzernabschlusses der ADLER AG wurden alle neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen berücksichtigt, die erstmalig verbindlich ab dem 1. Januar 2008 anzuwenden sind, darüber hinaus Relevanz für die ADLER AG besitzen und nicht bereits in Vorperioden vorzeitig angewendet wurden. Die Änderungen der Standards wurden entsprechend den Übergangsvorschriften berücksichtigt. Die erstmalige Anwendung dieser neuen Regelungen hat zu keinen materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss geführt.

In Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) und den veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) wurde der Konzernabschluss aufgestellt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte auf Basis der historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, eingeschränkt durch die Marktwertbewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten sowie durch die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, die Anhangangaben werden in TEUR angegeben.

Die Aufstellung von Konzernabschlüssen im Einklang mit IFRS erfordert teilweise den Gebrauch kritischer Schätzungen in Bezug auf die Bilanzierung und Bewertung. Bereiche mit größeren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität sowie Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind unter den sonstigen Erläuterungen aufgeführt.

#### ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben einige Standards und Interpretationen geändert bzw. neu verabschiedet, die ab dem Geschäftsjahr 2008 verpflichtend anzuwenden sind:

- **IFRS 7 und IAS 39 „Umgliederung finanzieller Vermögenswerte“** (anzuwenden rückwirkend zum 1. Juli 2008): Vor dem Hintergrund der aktuellen Finanzkrise hat der IASB einen

Änderungsstandard zu IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben veröffentlicht, welcher rückwirkend zum 1. Juli 2008 anzuwenden ist. Der Änderungsstandard trägt der aktuellen Entwicklung der Finanzmärkte Rechnung und soll bestehende Unterschiede zwischen den IFRS- und US-GAAP-Regelungen hinsichtlich der Umklassifizierung bestimmter Finanzinstrumente beseitigen. Die Anwendung des Änderungsstandards zu IAS 39 und IFRS 7 hat keine Auswirkung für den ADLER-Konzernabschluss.

- **IFRIC 8 „Anwendungsbereich von IFRS 2 Geschäfte mit eigenen Aktien und Aktien von Konzernunternehmen in Verbindung mit IFRIC 11“:** Das IASB nimmt in IFRIC 8 Stellung zum Anwendungsbereich von IFRS 2 „Aktienbasierte Vergütung“, der auf Geschäftsvorfälle anzuwenden ist (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. März 2007), in deren Rahmen eine Gesellschaft Güter oder Dienstleistungen als Gegenleistung für eine aktienbasierte Vergütung erhält. Die Änderungen von IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung: Ausübungsbedingungen und Annullierungen“ sind erst für die Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2009 anzuwenden.

IFRIC 11 beschäftigt sich mit Fragen zur Behandlung aktienbasierter Vergütungsvereinbarungen, bei denen eigene Aktien oder Aktien von anderen Konzernunternehmen gewährt wurden. Die Interpretation hat derzeit keine Relevanz für den Konzernabschluss der ADLER AG.

IASB und IFRIC haben bereits folgende Interpretationen veröffentlicht, deren Anwendung für das Geschäftsjahr 2008 verpflichtend ist, deren Anerkennung durch die Europäische Kommission jedoch noch aussteht:

- **IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen: Service Concession Arrangements“** (anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2008):

IFRIC 12 befasst sich mit der Bilanzierung von Dienstleistungskonzessionsverträgen zwischen der öffentlichen Hand als Lizenzgeber und einem privaten Unternehmen als Betreiber. Verträge fallen in den Anwendungsbereich, wenn der Auftraggeber kontrolliert oder reguliert, welche Leistungen der Betreiber mit der Infrastruktur erbringt, an wen er sie erbringt und zu welchem Preis. Am Ende der Vertragslaufzeit ist die Infrastruktur dem Lizenzgeber zu übertragen. Der Regelungsbe-  
reich erstreckt sich auf Infrastruktur, die vom Betreiber errichtet oder von einem Fremden erworben wird, und auf bestehende Infrastruktur, zu der der Lizenzgeber Zugang verschafft. Wir gehen derzeit von keiner wesentlichen Auswirkung für den ADLER-Konzernabschluss aus.

- **Amendments to IAS 39 „Reclassification of Financial Assets, Effective Date and Transition“:** Aufgrund von Unklarheiten in Bezug auf das Datum der Anwendung des Änderungsstandards zu IAS 39 und IFRS 7 (siehe Standards, die erstmalig verbindlich für Berichtsperioden ab dem 1. Januar 2008 anzuwenden sind) wurde mit dieser Ergänzung eine Klarstellung vorgenommen.

IASB und IFRIC veröffentlichen bereits folgende Interpretationen, deren Anwendung für das Geschäftsjahr 2008 bereits verabschiedet, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwenden sind:

- **IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“:** Die wesentlichen Änderungen betreffen die Darstellung des Eigenkapitals sowie die Bezeichnungen der einzelnen Bestandteile des

Jahresabschlusses. Die überarbeitete Fassung des IAS 1 ist erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Übernahme in europäisches Recht durch die EU steht noch aus. Die Änderungen werden keine wesentliche Auswirkung auf den ADLER-Konzernabschluss haben.

- **IAS 23 „Fremdkapitalkosten“:** Durch die Änderung des IAS 23 wird das bisherige Wahlrecht der sofortigen aufwandswirksamen Erfassung von Fremdkapitalkosten, die unmittelbar in Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung qualifizierter Vermögenswerte anfallen, abgeschafft. Diese Fremdkapitalkosten sind künftig verpflichtend als Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Der Standard ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Er wurde von der EU noch nicht in europäisches Recht übernommen. Die Auswirkungen auf den ADLER-Konzernabschluss werden derzeit geprüft.
- **IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“:** Der Standard regelt u. a. die Behandlung von Anteilserwerben bzw. -verkäufen nach Erlangung und unter Beibehaltung der Beherrschungsmöglichkeit. Künftig sind auf Minderheiten entfallende Verluste, die deren bilanziellen Wert übersteigen, als negative Buchwerte im Konzerneigenkapital darzustellen. Es werden sich Anpassungen für künftige Transaktionen ergeben. Die Anwendung des Standards wird frühestens für Berichtsperioden, die nach dem 1. Juli 2009 beginnen, erfolgen.
- **IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung i. V. m. IAS 1“:** IAS 32 regelt, ob ein Finanzinstrument beim Emittenten als Eigenkapital oder als Verbindlichkeit zu klassifizieren ist. Unter bestimmten Bedingungen erlaubt die Neufassung des IAS 32 auch, kündbare Finanzinstrumente als Eigenkapital auszuweisen. Für IAS 1 (überarbeitet Februar 2008) ergeben sich daraus entsprechende Folgeänderungen.
- **IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“:** Der Standard konkretisiert, wie die in IAS 39 enthaltenen Prinzipien zur Abbildung von Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting) auf zwei spezielle Situationen anzuwenden sind: bei einem einseitigen Risiko in Bezug auf ein gesichertes Grundgeschäft und bei Inflation in einem finanziell gesicherten Grundgeschäft. Wir gehen von keiner wesentlichen Auswirkung für den ADLER-Konzern aus.
- **IFRS 1 i. V. m. IAS 27** wurde im Rahmen der Überarbeitung neu strukturiert. Inhaltliche Änderungen wurden nicht vorgenommen. IFRS 1 i. V. m. IAS 27 enthalten vereinfachte Regelungen zur Bewertung von Beteiligungen in einem erstmalig nach IFRS aufzustellenden Einzelabschluss. Wir gehen von keiner wesentlichen Auswirkung für den ADLER-Konzern aus.
- **IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“:** IFRS 3 enthält Regelungen, insbesondere zu Kaufpreisbestandteilen, zur Behandlung von Minderheitenanteilen und zum Firmenwert sowie zum Umfang der anzusetzenden Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden. Wir gehen von keinen wesentlichen Anpassungen gegenüber der bisherigen Berichterstattung aus.
- **IFRS 8 „Segmentberichterstattung“:** IFRS 8 ersetzt den bisherigen IAS 14 „Segmentberichterstattung“ und passt den Standard mit geringfügigen Unterschieden an die US-GAAP-Regelungen des Statement of Financial Accounting Standards (SFAS) 131 an. IFRS 8 schreibt die Identifizierung von operativen Segmenten, basierend auf der internen Steuerung (Management Approach), vor. Der Standard ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die erstmalige Anwendung des

IFRS 8 wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der ADLER AG haben.

- **IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“:** Die Interpretation befasst sich mit der Bilanzierung und Bewertung von Umsatzerlösen aus Verkaufsprozessen und damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen für Verpflichtungen, die aus Kundenbindungsprogrammen, zum Beispiel Prämien-, Bonus- bzw. Treueprogrammen, resultieren, die von den Herstellern bzw. Dienstleistungsanbietern selbst oder durch Dritte betrieben werden. Die Interpretation ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen. Die Übernahme in europäisches Recht steht noch aus. Wir gehen von keiner wesentlichen Auswirkung für den ADLER-Konzern aus.
- **IFRIC 14 „Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestfinanzierungsvorschriften und ihre Wechselwirkung“:** Die Interpretation gibt Hinweise, wie die Begrenzung nach IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ für einen Überschuss festzulegen ist, der als Vermögenswert angesetzt werden kann. Zudem wird erklärt, welche Auswirkungen sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Rückstellungen aus leistungsorientierten Plänen aufgrund einer rechtlichen Verpflichtung zu einer Mindestbeitragszahlung ergeben, bspw. durch Gesetz oder durch die Regelungen des Plans. Dadurch wird sichergestellt, dass Unternehmen einen Planvermögensüberschuss als Vermögenswert konsistent bilanzieren. Keine weitere Verpflichtung ist jedoch nach IFRIC 14 durch den Arbeitgeber anzusetzen, solange die Mindestbeitragszahlung an das Unternehmen zurückgezahlt wird. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen. Die Übernahme in europäisches Recht durch die EU steht noch aus. Wir gehen von keiner wesentlichen Auswirkung für den ADLER-Konzern aus.
- **IFRIC 15 „Agreements for the Construction of Real Estate“:** IFRIC 15 ist anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Januar 2009 und reguliert die Bilanzierung von Immobilienverkäufen, bei denen der Vertragsabschluss bereits vor Beendigung der Bauarbeiten erfolgt ist. Die Interpretation stellt klar, unter welchen Bedingungen IAS 11 oder IAS 18 als relevanter Standard zugrunde zu legen ist. Die ADLER AG prüft derzeit die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung.
- **IFRIC 16 „Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation“:** Der Standard für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Oktober 2008 regelt Fragen im Zusammenhang mit der Bilanzierung der Absicherung von Fremdwährungsrisiken innerhalb eines Unternehmens und seiner ausländischen Geschäftsbetriebe. Diese Interpretation hat keine Relevanz für den ADLER-Konzern.
- **IFRIC 17 „Distributions of Non-cash Assets to Owners“:** IFRIC 17 ist anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Juli 2009 und enthält Regelungen hinsichtlich der Bilanzierung und Bewertung von Sachauschüttungen. Diese Interpretation hat keine Relevanz für die ADLER AG.
- **IFRIC 18 „Transfers of Assets from Customers“:** Der Standard ist anzuwenden für Berichtsperioden mit Beginn ab 1. Juli 2009, er stellt die Anforderungen für Vereinbarungen klar, bei denen ein Unternehmen von einem Kunden Sachanlagen (bzw. Zahlungsmittel, die nur zur Anschaffung oder Herstellung von entsprechenden Sachanlagen verwendet werden) erhält, die das Unternehmen dann entweder dazu nutzen muss, den Kunden mit einem Leitungsnetz zu verbinden und/oder dem Kunden einen dauerhaften Zugang zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen zu gewähren (wie bspw. der Versorgung mit Elektrizität, Gas oder Wasser). Der ADLER-Konzern prüft derzeit die Auswirkungen aus der künftigen Anwendung auf den Konzernabschluss.

- **Änderungen diverser Standards** im Rahmen des vom IASB im Mai 2008 vom IASB verabschiedeten „Improvements to IFRS“.

## B.2 Konsolidierungsgrundsätze

### TOCHTERUNTERNEHMEN

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen (inklusive Zweckgesellschaften), bei denen die ADLER AG die Kontrolle über die Finanz- und Geschäftspolitik innehat; regelmäßig begleitet von einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50%. Bei der Beurteilung, ob Kontrolle vorliegt, werden Existenz und Auswirkung potentieller Stimmrechte, die aktuell ausübbar oder umwandelbar sind, berücksichtigt.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, an dem die Kontrolle auf das Mutterunternehmen übergegangen ist. Sie werden entkonsolidiert, wenn die Kontrolle endet.

Die Kapitalkonsolidierung erworbener Tochterunternehmen nach dem 1. Januar 2004 erfolgt grundsätzlich nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3 durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten der Anteile dem beizulegenden Zeitwert der hingeegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt zzgl. der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem Zeitwert am Transaktionszeitpunkt bewertet. Der Überschuss der Anschaffungskosten über dem Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Goodwill angesetzt.

Die in den Konzernabschluss übernommenen Vermögenswerte und Schulden der einbezogenen Unternehmen werden grundsätzlich einheitlich nach den für das Mutterunternehmen angewandten Bilanzierungsgrundsätzen angesetzt und bewertet.

Die Bewertung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und wurde nach gegenüber dem Vorjahr unveränderten Grundsätzen vorgenommen.

Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert.

Im ADLER-Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht.

### ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Nach der Equity-Methode sind grundsätzlich solche Beteiligungen bewertet, bei denen die ADLER AG – in der Regel aufgrund eines Anteilsbesitzes zwischen 20% und 50% – einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Bei Beteiligungen, die at equity zu bewerten sind, werden die Anschaffungskosten jährlich um die auf den Konzern entfallenden Veränderungen des Eigenkapitals erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierten Unternehmen eliminiert. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen assoziierten Unternehmen werden nicht eliminiert. Die Bilanzierung und Bewertung der assoziierten Unternehmen erfolgt nach konzerneinheitlichen Grundsätzen. Transaktionen mit Minderheiten werden wie Transaktionen mit konzernexternen Parteien behandelt. Verkäufe von Anteilen an Minderheiten führen zur Gewinn- bzw. Verlustrealisation im Konzernabschluss. Umgekehrt führen Käufe von Anteilen von Minderheiten zu Goodwill in Höhe der Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem anteiligen Buchwert des Nettovermögens des Tochterunternehmens.

## B.3 Konsolidierungskreis und Beteiligungen

Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft insgesamt einundzwanzig (Vorjahr:

zwanzig) inländische Unternehmen und zwei ausländische Unternehmen, die vollkonsolidiert werden. Hinzuerworben wurden die 40%-Anteile fremder Dritter an der Logistik-Zentrum Duisburg-Nord GmbH, die anschließend auf die Siebte Verwaltungsgesellschaft ADLER Real Estate mbH verschmolzen wurde. Eine (Vorjahr: drei) Beteiligung zwischen 20% und 50% wurde aufgrund untergeordneter Bedeutung nicht at equity bilanziert. Diese ist jedoch unter den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten erfasst. Die Bewertung erfolgt nach IAS 39 (available for sale). Die Beteiligung an der Airport Center Luxembourg GmbH, Luxemburg, (10%), der Anteil an der DB Immobilien GmbH (29%) sowie die Beteiligung an der Worthing Lake Forest Investors LLC (30%) werden at equity bilanziert.

#### UNTERNEHMENSERWERBE, NEUGRÜNDUNGEN

Im Geschäftsjahr 2008 hat der ADLER-Konzern eine Auslandsgesellschaft neu gegründet, die voll konsolidiert wird. Erworben wurden eine Vorratsgesellschaft und eine Beteiligung an der DB Immobilien GmbH von 17% mit anschließender Kapitalerhöhung, sodass sich ein Anteil von 29% ergibt. Weiterhin wurde ein 30%iger Anteil an der Worthing Lake Forest Investors LLC erworben. Veräußert wurde die Beteiligung AFP Agentur für Projektmanagement GmbH.

#### B.4 Währungsumrechnung

##### FUNKTIONALE WÄHRUNG UND BERICHTSWÄHRUNG

Die im Abschluss eines jeden Konzernunternehmens enthaltenen Posten werden auf der Basis der Währung bewertet, die der Währung des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das Unternehmen operiert, entspricht (funktionale Währung). Der Konzernabschluss ist in Euro aufgestellt, der die funktionale Währung des Mutterunternehmens darstellt.

##### KONZERNUNTERNEHMEN

Die Ergebnisse und Bilanzposten aller Konzernunternehmen (ausgenommen solche aus Hyperinflationländern), die eine vom Euro abweichende funktionale Währung haben, werden wie folgt in Euro umgerechnet:

Vermögenswerte und Schulden werden für jeden Bilanzstichtag mit dem Stichtagskurs umgerechnet.

Erträge und Aufwendungen werden für jede Gewinn- und Verlustrechnung zum Durchschnittskurs umgerechnet (es sei denn, die Verwendung des Durchschnittskurses führt nicht zu einer angemessenen Annäherung an die kumulativen Effekte, die sich bei Umrechnung zu den in den Transaktionszeitpunkten geltenden Kursen ergeben hätten; in diesem Fall sind Erträge und Aufwendungen zu ihren Transaktionskursen umzurechnen).

Alle sich ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden als eigener Posten innerhalb der sonstigen Rücklagen im Eigenkapital erfasst.

Goodwill und Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts, die beim Erwerb eines ausländischen Unternehmens entstanden sind, werden als Vermögenswerte und Schulden des ausländischen Unternehmens behandelt und zum Stichtagskurs umgerechnet.

#### B.5 Immaterielle Vermögenswerte

Erworben immaterielle Vermögenswerte werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten bewertet und anschließend planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
EDV-Software, Lizenzen	3 bis 5

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. nicht mehr erzielbar ist.

### B.6 Wertminderung nicht-monetärer Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben oder in noch nicht betriebsbereitem Zustand sind, sowie Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben; sie werden jährlich auf Wertminderungsbedarf hin geprüft. Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert ggf. nicht mehr erzielbar ist. Ein Wertminderungsverlust wird in Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzgl. der Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cashflows separat identifiziert werden können (Cash Generating Units).

### B.7 Sachanlagen

Sachanlagen werden zu ihren um Abschreibungen verminderten historischen Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibungen der Sachanlagen erfolgen linear, wobei die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt abgeschrieben werden:

Vermögenswert	Nutzungsdauer in Jahren
Außenanlagen	10
Fuhrpark	6
Geschäftsausstattung	3 bis 20

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und ggf. angepasst.

Grundstücke werden nicht planmäßig abgeschrieben, da sie eine unbestimmte Nutzungsdauer haben.

Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam im Ergebnis erfasst.

Die Sachanlagen werden auf Wertminderungen geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände anzeigen, dass der Buchwert nicht mehr erzielbar erscheint. Ein Wertminderungsverlust wird in der Höhe des den erzielbaren Betrag übersteigenden Buchwertes erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswertes abzgl. Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Bei Fortfall der Gründe für eine Wertminderung erfolgt eine Wertaufholung bis zu dem fortgeführten Buchwert, der sich ohne Erfassung der Wertminderung ergeben hätte.

Wertminderungen sind im Berichtsjahr, soweit erforderlich, berücksichtigt.

Finanzierungskosten werden gem. IAS 23.7 nicht aktiviert.

### B.8 Finanzielle Vermögenswerte

Der ADLER-Konzern unterteilt seine finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Kategorien:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (assets at fair value through profit or loss – aafv)
- Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables – lar)
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale – afs)

Auf die andere Kategorie finanzieller Vermögenswerte nach IAS 39 (held to maturity) wird mangels ihrer Relevanz für den ADLER-Konzern nicht weiter eingegangen. Die Einteilung in die Kategorien hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Sie erfolgt

beim erstmaligen Ansatz und wird zu jedem Stichtag auf Angemessenheit überprüft. Reklassifizierungen zwischen den einzelnen Kategorien, die grundsätzlich nur unter bestimmten Voraussetzungen vorgenommen werden, ergaben sich nicht.

**a. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets at fair value through profit or loss – aafv)**

Diese Kategorie hat zwei Unterkategorien: Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als zu Handelszwecken gehalten eingeordnet wurden (held for trading; hft), und solche, die von Beginn an als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ qualifiziert wurden (Fair Value Option).

Ein finanzieller Vermögenswert wird der aafv-Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben oder der finanzielle Vermögenswert vom Management entsprechend designiert wurde. Derivate gehören ebenfalls dieser Kategorie an, sofern sie nicht als Hedges qualifiziert sind. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden. Auf eine Anwendung der Fair Value Option wird im ADLER-Konzern verzichtet.

Held-for-trading-Finanzinstrumente bestehen im ADLER-Konzern ausschließlich in Form von derivativen Finanzinstrumenten, die zwar zu Sicherungszwecken abgeschlossen wurden, auf die jedoch die strengen IAS 39 Hedge-Accounting-Vorschriften nicht angewendet wurden (Erläuterung B.9).

**b. Ausleihungen und Forderungen (loans and receivables – lar)**

Ausleihungen und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, die nicht an

einem aktiven Markt notiert sind. Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Letztere werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Ausleihungen und Forderungen werden in der Bilanz unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den übrigen Vermögenswerten ausgewiesen (Erläuterung B.11).

**c. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale – afs)**

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zugeordnet oder keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zuzuordnen, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern. Reguläre Käufe und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Handelstag angesetzt, dem Tag, an dem sich der Konzern zum Kauf bzw. Verkauf des Vermögenswerts verpflichtet.

Finanzielle Vermögenswerte, die nicht der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ (aafv) angehören, werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert zzgl. Transaktionskosten angesetzt. Finanzielle Vermögenswerte, die der aafv-Kategorie angehören, werden anfänglich zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt; zugehörige Transaktionskosten werden erfolgswirksam erfasst. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und Vermögenswerte der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (aafv) werden nach ihrem erstmaligen Ansatz

zu ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Ausleihungen und Forderungen (Iar) werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Gewinne oder Verluste aus finanziellen Vermögenswerten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (aafv), einschließlich Zins- und Dividendenerträgen, werden in der Periode ihres Entstehens in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen Gewinnen/(Verlusten) – netto ausgewiesen.

Veränderungen im beizulegenden Zeitwert der monetären sowie nicht-monetären Wertpapiere, die als zur Veräußerung verfügbar kategorisiert werden (afs), werden erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Werden Wertpapiere, die als zur Veräußerung verfügbar kategorisiert werden (afs), verkauft oder unterliegen sie einer Wertminderung, so sind die zuvor im Eigenkapital erfassten kumulierten Wertänderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als Gewinne/(Verluste) aus Wertpapieren unter den sonstigen Erträgen zu erfassen. Dividenden auf zur Veräußerung verfügbare Eigenkapitalinstrumente (afs) sind mit der Entstehung des Rechtsanspruches des Konzerns auf Zahlung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Die beizulegenden Zeitwerte notierter Anteile bemessen sich nach dem aktuellen Angebotspreis. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, sind die beizulegenden Zeitwerte mittels geeigneter Bewertungsmethoden zu ermitteln. Diese umfassen Bezugnahmen auf kürzlich stattgefundene Transaktionen zwischen unabhängigen Geschäftspartnern, die Verwendung aktueller Marktpreise anderer Vermögenswerte, die im Wesentlichen dem betrachteten

Vermögenswert ähnlich sind, Discounted Cashflow (DCF)-Verfahren sowie Optionspreismodelle, welche soweit wie möglich Marktdaten und so wenig wie möglich unternehmensspezifische Daten zugrunde legen. Sofern dies nicht verlässlich möglich ist, erfolgt die Bewertung grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Zu jedem Bilanzstichtag wird überprüft, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind (afs), wird ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten dieser Eigenkapitalinstrumente als Indikator dafür angesehen, dass die Eigenkapitalinstrumente wertgemindert sind. Wenn ein derartiger Hinweis für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird der kumulierte Verlust – gemessen als Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert, abzgl. davor im Hinblick auf den betrachteten finanziellen Vermögenswert erfasster Wertminderungsverluste – aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Einmal in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam rückgängig gemacht. Wertminderungstests für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden unter Erläuterung B.11 dargestellt.

#### **B.9 Derivative Finanzinstrumente und Hedging**

Derivative Finanzinstrumente werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen am Tag des Vertragsabschlusses beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum am jeweiligen Bilanzstichtag geltenden beizulegenden Zeitwert. Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon

abhängig, ob das derivative Finanzinstrument als Sicherungsinstrument designed wurde und, falls ja, von der Art des abgesicherten Postens. Im ADLER-Konzern wurden in den Geschäftsjahren keine derivativen Finanzinstrumente als Hedging-Instrumente designed, d. h. von der Möglichkeit des IAS 39 Hedge-Accounting wurde kein Gebrauch gemacht.

#### **B.10 Vorräte**

Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Kosten der bei der ADLER AG unter den Vorräten ausgewiesenen Immobilienprojekte umfassen die Kosten für die Projektentwicklung, ggf. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, direkte Personalkosten, andere direkte Kosten sowie dem Projekt zurechenbare Gemeinkosten. Die Herstellungskosten enthalten keine Fremdkapitalkosten. Der Nettoveräußerungswert bestimmt sich als geschätzter Verkaufspreis abzgl. der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Veräußerungskosten.

#### **B.11 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Vermögenswerte**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet. Dabei wird die Effektivzinsmethode nur angewendet, falls die Forderung eine Fälligkeit von mehr als zwölf Monaten aufweist.

Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Erhebliche finanzielle Schwierigkeiten eines Schuldners, eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass ein Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht sowie ein Vertragsbruch wie z. B. ein Ausfall oder Verzug von Zins- und Tilgungszahlungen gelten als Indikatoren für das Vorhandensein einer Wertminderung. Die Höhe der

Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiges betriebliches Ergebnis erfasst. Sofern eine Forderung uneinbringlich geworden ist, wird sie gegen das Wertminderungskonto für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgebucht. Nachträgliche Zahlungseingänge auf vormals ausgebuchte Beträge werden erfolgswirksam gegen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzgl. Wertberichtigungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Vermögenswerte, die erst nach zwölf Monaten fällig werden, werden unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Unverzinsliche und unterhalb der marktüblichen Verzinsung liegende Forderungen mit einer Laufzeit von über einem Jahr werden abgezinst.

#### **B.12 Flüssige Mittel**

Flüssige Mittel umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt.

#### **B.13 Eigenkapital**

Stammaktien werden als Eigenkapital klassifiziert.

Kosten, die direkt der Ausgabe von neuen Aktien oder Optionen zuzurechnen sind, werden im Eigenkapital netto nach Steuern als Abzug von den Emissionserlösen bilanziert.

Wenn ein Unternehmen des ADLER-Konzerns Eigenkapitalanteile der ADLER Real Estate AG kauft (Treasury Shares), wird der Wert der bezahlten Gegenleistung, einschließlich direkt zurechenbarer zusätzlicher Kosten (netto nach Ertragsteuern), vom Eigenkapital der ADLER Real Estate AG abgezogen, bis die Aktien eingezogen, wieder ausgegeben oder weiterverkauft werden. Werden solche eigenen Anteile nachträglich wieder ausgegeben oder verkauft, wird die erhaltene Gegenleistung, netto nach Abzug direkt zurechenbarer zusätzlicher Transaktionskosten und zusammenhängender Ertragsteuern, im Eigenkapital der ADLER Real Estate AG erfasst. Eigene Anteile werden im ADLER-Konzern nicht gehalten.

#### **B.14 Pensionsrückstellungen**

Die in der Bilanz angesetzte Rückstellung für leistungsorientierte Pläne entspricht dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung (defined benefit obligation, DBO) am Bilanzstichtag abzgl. dem beizulegenden Zeitwert des Planvermögens, angepasst um kumulierte bisher nicht erfolgswirksam erfasste versicherungsmathematische Gewinne und Verluste und nicht entsprechend erfolgswirksam erfassten nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwand. Die DBO wird jährlich von einem unabhängigen versicherungsmathematischen Sachverständigen unter Anwendung der Anwartschaftsbarwertmethode (projected unit credit method) berechnet. Der Barwert der DBO wird berechnet, indem die erwarteten zukünftigen Mittelabflüsse mit dem Zinssatz von Industrieanleihen höchster Bonität abgezinst werden. Die Industrieanleihen lauten auf die Währung der Auszahlungsbeträge und weisen den Pensionsverpflichtungen entsprechende Laufzeiten auf.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste, die auf erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen versicherungsmathematischer Annahmen basieren, werden im Jahr ihres Entstehens erfolgswirksam erfasst.

#### **B.15 Sonstige Rückstellungen**

Sonstige Rückstellungen werden für rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten gebil-

det, die ihren Ursprung in der Vergangenheit haben und hinsichtlich ihrer Fälligkeit oder Höhe ungewiss sind, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss von Konzern-Ressourcen führt und eine zuverlässige Schätzung der Verpflichtungshöhe vorgenommen werden kann.

Die Bewertung erfolgt mit der bestmöglichen Schätzung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Bilanzstichtag. Langfristige Rückstellungen sind mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinnten Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### **B.16 Verbindlichkeiten**

Der ADLER-Konzern unterteilt seine finanziellen Verbindlichkeiten grundsätzlich in die folgenden IAS 39-Kategorien:

##### **a. Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (other liabilities – ol)**

Diese Kategorie beinhaltet nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten wie z. B. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

##### **b. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (financial liabilities at fair value through profit or loss – lafv)**

Diese Kategorie beinhaltet Derivate mit negativen Marktwerten, die nicht im Hedge Accounting stehen, sowie finanzielle Verbindlichkeiten, auf die die Fair Value Option angewendet wurde. Auf eine Anwendung der Fair Value Option wird im ADLER-Konzern verzichtet.

Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Zahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleihung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlust-

rechnung erfasst. Finanzielle Verbindlichkeiten werden dann ausgebucht, wenn diese getilgt, d. h. wenn die im Vertrag genannten Verpflichtungen beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Verbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

### **B.17 Latente Steuern**

Latente Steuern werden grundsätzlich gem. IAS 12 für alle temporären Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss sowie auf steuerliche Verlustvorträge angesetzt.

Die der Berechnung der latenten Steuern zugrunde gelegten Steuersätze wurden auf Basis der derzeit geltenden gesetzlichen Vorschriften ermittelt. Für deutsche Konzerngesellschaften wird ein Steuersatz von 32% für die Bildung bzw. für den Verbrauch/Auflösung von latenten Steuern angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz und dem Solidaritätszuschlag einen durchschnittlichen Gewerbesteuersatz beinhaltet. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporären Differenzen gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verwendet werden können.

### **B.18 Leasingverhältnisse**

Das wirtschaftliche Eigentum an Leasinggegenständen ist in Übereinstimmung mit IAS 17 (revised 2003) dem Leasingnehmer zuzurechnen, wenn dieser alle wesentlichen mit dem Gegenstand verbundenen Chancen und Risiken trägt (finance-lease-Verhältnis). Leasingverhältnisse, bei denen ein wesentlicher Anteil der Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasingobjekt verbunden sind, beim Leasinggeber verbleibt, werden als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Im Zusammenhang mit einem Operating-Leasingverhältnis geleistete Zahlungen (netto nach Berücksichtigung von

Anreizzahlungen, die vom Leasinggeber geleistet wurden) werden linear über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### **B.19 Ertragsrealisierung**

Erlöse umfassen für den Verkauf von Immobilien und Dienstleistungen den in Rechnung gestellten Wert abzgl. Umsatzsteuer, Rabatte und Preisnachlässe.

Erlöse aus dem Verkauf von Gütern werden erfasst, wenn der Konzern die entsprechende Lieferung erbracht hat und die Wahrscheinlichkeit des Ausgleichs der entsprechenden Forderung als ausreichend sicher anzusehen ist.

Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen werden in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen werden Umsatzerlöse im Verhältnis von erbrachter zu insgesamt zu erbringender Dienstleistung erfasst.

Zinserträge werden zeitproportional unter Berücksichtigung der Restforderung und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit realisiert. Sofern eine Forderung wertgemindert ist, findet eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag statt, welcher dem auf der Basis des ursprünglichen Effektivzinssatzes ermittelten Barwert der erwarteten Cashflows entspricht; nachfolgend wird die ratielle Aufzinsung mit entsprechender Erfassung als Zinsertrag fortgesetzt.

Erlöse aus Nutzungsentgelten werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst.

### **B.20 Segmentberichterstattung**

Ein Geschäftsfeld ist ein abgrenzbarer Teilbereich eines Unternehmens, der mit der Herstellung eines Produkts bzw. der Erbringung einer Dienstleistung oder einer Gruppe verwandter Produkte bzw. Dienstleistungen befasst ist und der eine Risiko- und Erlösstruktur aufweist, die sich von denen anderer

Geschäftsfelder unterscheidet. In Übereinstimmung mit der internen Steuerung des Konzerns ist das primäre Berichtsformat nach den Geschäftsfeldern des Konzerns gegliedert. In 2008 wurde das Geschäftsfeld „Asset Management“ weiterentwickelt.

### B.21 Aktienoptionen

Der Konzern hat in 2006 einen aktienbasierten Vergütungsplan in der Form von Aktienoptionen aufgelegt. Der beizulegende Zeitwert der von den Mitarbeitern erbrachten Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die Gewährung der Aktienoptionen wird als Aufwand erfasst. Der gesamte Aufwand, der über den Zeitraum bis zur Unverfallbarkeit der Aktienoptionen zu erfassen ist, ermittelt sich aus dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Aktienoptionen. An jedem Bilanzstichtag wird die Schätzung der Anzahl an Aktienoptionen, die erwartungsgemäß ausübbar werden, überprüft. Die Auswirkungen ggf. zu berücksichtigender Änderungen ursprünglicher Schätzungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung und durch eine entsprechende Anpassung im Eigenkapital über den verbleibenden Zeitraum bis zur Unverfallbarkeit berücksichtigt. Der beizulegende Zeitwert der Aktienoptionen wurde mittels der Monte-Carlo-Simulation auf den Tag der Gewährung berechnet.

### B.22 Änderungen der Bilanzierungsmethoden

Die bisher in den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Ausleihungen (TEUR 3.046; Vorjahr: TEUR 5.011) werden im Berichtsjahr zur klareren Darstellung der Vermögenslage in den sonstigen Ausleihungen ausgewiesen.

## C Erläuterungen zur Konzernbilanz

### C.1 Immaterielle Vermögenswerte

Die Immateriellen Vermögensgegenstände enthalten EDV-Software und EDV-Lizenzen. Gem. IAS 38 werden diese zu Anschaffungskosten abzgl. planmäßiger Abschreibungen bewertet. Wertminderungen waren im Geschäftsjahr 2008 nicht erforderlich. Die Zugänge betreffen Software und Serverlizenzen.

### Immaterielle Vermögenswerte

Angabe in TEUR	EDV-Software
<b>Anschaffungskosten</b>	
<b>Stand 01.01.2007</b>	<b>8</b>
Zugänge	14
Änderung Konsolidierungskreis	79
Umbuchungen	0
Abgänge	-79
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>22</b>
<b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>	
<b>Stand 01.01.2007</b>	<b>3</b>
Zugänge – planmäßig	4
Änderung Konsolidierungskreis	79
Umbuchungen	0
Abgänge	-79
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>7</b>
<b>Buchwert 31.12.2007</b>	<b>15</b>
<b>Buchwert 01.01.2007</b>	<b>5</b>
<b>Anschaffungskosten</b>	
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>22</b>
Zugänge	14
Änderung Konsolidierungskreis	0
Umbuchungen	0
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>36</b>
<b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>	
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>7</b>
Zugänge	10
Änderung Konsolidierungskreis	0
Umbuchungen	0
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>17</b>
<b>Buchwert 31.12.2008</b>	<b>19</b>
<b>Buchwert 01.01.2008</b>	<b>15</b>

## C.2 Sachanlagen

<b>Sachanlagevermögen</b>			
<b>Angabe in TEUR</b>	<b>Grundstücke und Außenanlagen</b>	<b>Betriebs- und Geschäfts- ausstattung</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand 01.01.2007</b>	<b>4</b>	<b>285</b>	<b>289</b>
Zugänge	24	75	99
Änderung Konsolidierungskreis	8.330	42	8.372
Umbuchungen	0	0	0
Abgänge	-7.630	-242	-7.872
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>728</b>	<b>160</b>	<b>888</b>
<b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>			
<b>Stand 01.01.2007</b>	<b>1</b>	<b>246</b>	<b>247</b>
Zugänge – planmäßig	84	40	124
Änderung Konsolidierungskreis	0	21	21
Umbuchungen	0	0	0
Abgänge	-69	-236	-305
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>16</b>	<b>71</b>	<b>87</b>
<b>Buchwert 31.12.2007</b>	<b>712</b>	<b>89</b>	<b>801</b>
<b>Buchwert 01.01.2007</b>	<b>3</b>	<b>39</b>	<b>42</b>
<b>Anschaffungskosten</b>			
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>728</b>	<b>160</b>	<b>888</b>
Zugänge	0	45	44
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0
Abgänge	0	-42	-42
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>728</b>	<b>163</b>	<b>890</b>
<b>Abschreibungen</b>			
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>16</b>	<b>71</b>	<b>87</b>
Zugänge	15	51	66
Wertminderungen	95	0	95
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0
Abgänge	0	-24	-24
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>126</b>	<b>99</b>	<b>224</b>
<b>Buchwert 31.12.2008</b>	<b>602</b>	<b>64</b>	<b>666</b>
<b>Buchwert 01.01.2008</b>	<b>712</b>	<b>89</b>	<b>801</b>

Bei den Grundstücken und Außenanlagen handelt es sich um eine Schrankenanlage und um die Immobilie in Grünstadt, Hauptstraße, bei der im Berichtsjahr eine Wertminderung durchgeführt wurde.

Weiterhin sind innerhalb der Geschäftsausstattung Vermögenswerte in Höhe von TEUR 45 im Geschäftsjahr 2008 zugegangen. Die Abgänge betreffen die Verschrottung von nicht mehr genutzter Hardware und Mobilien.

### C.3 Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available for sale)

Die ADLER AG bilanziert eine Beteiligung an der Arge "de Hoek" in Höhe von TEUR 150. Diese Arge "de Hoek" ist im Geschäftsjahr 2008 über eine weitere Zwischengesellschaft an der S-Park B.V. beteiligt (mittelbare Beteiligung: 7,5%), die Eigentümerin eines Grundstücks am Flughafen Schiphol/Niederlande ist. Des Weiteren hält die ADLER AG über die Adler Lux S.à.r.l. eine Beteiligung an der Opus LP Holdings S.à.r.l. von 15% am Gesellschaftskapital von TEUR 4.

<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>	
<b>Angabe in TEUR</b>	
<b>Buchwert 01.01.2007</b>	<b>1.134</b>
Zugänge	0
Änderung Konsolidierungskreis	-950
Abgänge	-28
<b>Buchwert 31.12.2007</b>	<b>156</b>
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2008</b>	<b>156</b>
Zugänge	28
Umgliederung	-24
Umbuchungen	0
Abgänge	-6
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>154</b>
<b>Buchwert 31.12.2008</b>	<b>154</b>
<b>Buchwert 01.01.2008</b>	<b>156</b>

### C.4 Sonstige Ausleihungen

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, setzten sich wie folgt zusammen: Zum einen sind Ausleihungen an der Arge "de Hoek" in Höhe von TEUR 620 enthalten, die aus den übrigen kurzfristigen Vermögenswerten in die Ausleihungen umgegliedert wurden. Zum anderen hat die ADLER AG ein Darlehen in Höhe von TEUR 3.526 an Opus LP Holdings S.à.r.l. hier ausgewiesen. Durch eine Neubewertung des Portfolios ergibt sich eine Abwertung des Darlehens um TEUR 2.709 auf TEUR 817. Das Darlehen an die Airport Center Luxembourg GmbH valutiert mit TEUR 1.608 zum Bilanzstichtag.

<b>Ausleihungen an Beteiligungen</b>	
<b>Angabe in TEUR</b>	
<b>Buchwert 01.01.2007</b>	<b>1.200</b>
Zugänge	3.811
Änderung Konsolidierungskreis	0
Abgänge	0
<b>Buchwert 31.12.2007</b>	<b>5.011</b>
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2008</b>	<b>5.011</b>
Zugänge	392
Umgliederung	352
Umbuchungen	0
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>5.755</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2008</b>	<b>0</b>
Zugänge	2.709
Umgliederung	0
Umbuchungen	0
Abgänge	0
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>2.709</b>
<b>Buchwert 31.12.2008</b>	<b>3.046</b>
<b>Buchwert 01.01.2008</b>	<b>5.011</b>

### C.5 Anteile an assoziierten Unternehmen

Der Anteil der ADLER an den Geschäftsanteilen der Airport Center Luxembourg GmbH beträgt 10%. Da die ADLER jedoch einen Geschäftsführer stellt, wird ein maßgeblicher Einfluss auf die Gesellschaft ausgeübt, sodass die Geschäftsanteile nach der at-equity-Methode bewertet werden. Die ADLER AG hat sich über Tochtergesellschaften an dem Apartmentprojekt McKinney LLC beteiligt. Die 30%ige Beteiligung wird im Geschäftsjahr 2008 at equity bilanziert. Der Beteiligungserwerb einschließlich der anschließenden Kapitalerhöhung der DB Immobilien GmbH, die zum Bilanzstichtag 29% beträgt, wird erstmalig im Konzernabschluss der ADLER berücksichtigt. Die Gesellschaft wird at equity bilanziert.

Die ADLER AG übt bei beiden Beteiligungen keinen beherrschenden Einfluss aus. Im Rahmen der Fortschreibung des Bilanzansatzes um die Jahresergebnisse der Beteiligungen erfolgten Wertanpassungen, sodass sich ein Bilanzansatz von TEUR 1.628 ergibt.

#### Entwicklung der Bewertung Anteile an assoziierten Unternehmen

	TEUR
Anschaffungskosten	2.160
Historische anteilige Verluste	-72
Anteiliger Verlust 2008	-460
31.12.2008	1.628

#### Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen (TEUR)

	Airport Center Luxembourg GmbH		McKinney LLC		DB Immobilien GmbH	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Vermögenswerte	37.363	36.539	4.493	k. A.	5.630	k. A.
Schulden	58.773	56.336	711	k. A.	4.905	k. A.
Eigenkapital	-19.797	-17.412	3.782	k. A.	725	k. A.
Ergebnis	-1.613	-2.385	0	k. A.	-1.585	k. A.
Anteil am Ergebnis	-161,3	-161,4	0	k. A.	-460	k. A.

### C.6 Latente Steueransprüche

Aufgrund von Jahresfehlbeträgen einzelner Gesellschaften im Geschäftsjahr 2008 wurde, wegen der zukünftig zu erwartenden steuerlichen Nutzbarkeit, ein latenter Steueranspruch von TEUR 282 gebildet.

Homburg	Am Forum
Moosburg	Am Mühlbachbogen
Offenbach	Strahlenberger Straße
Saarbrücken	Hafenstraße

### C.7 Vorräte

Im Einzelnen handelt es sich bei den Vorräten in Höhe von EUR 29,090 Mio. um folgende Immobilienprojekte:

Aufgrund der durch einen unabhängigen Sachverständigen erstellten Gutachten sind auf einzelne Grundstücke in den Vorjahren Wertminderungen von insgesamt TEUR 7.676 vorgenommen worden. In diesem Abschluss wurden ebenfalls auf Basis von Sachverständigengutachten Wertminderungen von insgesamt TEUR 2.098 für folgende Grundstücke vorgenommen:

Berlin	Fanny-Zobel-Straße
Berlin	Späthstraße
Dallgow-Döberitz	Triftstraße u. a.
Dresden	Alttrachau
Frankfurt a. M.	Herriotstraße
Großbeeren	Trebbiner Straße
Grünstadt	Hauptstraße

Frankfurt a. M.	Herriotstraße
Offenbach	Strahlenberger Straße
Saarbrücken	Hafenstraße
Homburg	Am Forum

Eine Wertaufholung von TEUR 430 wurde für ein Grundstück vorgenommen:

Berlin Fanny-Zobel-Straße

Zur Ermittlung des Marktwertes wurden im Gutachten jeweils die GFZ, der angemessene Liegenschaftszins, die entsprechenden Bodenrichtwerte, Baumängel und Instandhaltungskosten sowie, soweit vorhanden, Mietverträge berücksichtigt.

Der Buchwert der als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändeten Vorräte (Frankfurt, Herriotstraße, Moosburg, Am Mühlbachbogen) beträgt TEUR 10.364.

Der Betrag der Vorräte, die im Geschäftsjahr als Aufwand erfasst wurden, ergibt sich aus dem Verkauf des Projekts Logistik-Zentrum Duisburg sowie der Anschaffung der Projektentwicklung in Moosburg sowie den übrigen aktivierten Projektierungsaufwendungen.

### C.8 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 129 bestehen ausschließlich gegenüber Dritten.

### C.9 Übrige kurzfristige Vermögenswerte

In TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Forderungen gegen Arge "de Hoek"	0	376
Forderungen gegen MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V.	0	394
Devisentermingeschäft	89	0
Übrige Vermögenswerte	105	389
<b>Summe</b>	<b>194</b>	<b>1.159</b>

Die Forderungen gegen die Arge "de Hoek" und die MRT resultieren aus Darlehenshingaben an eine Projektgesellschaft Schiphof/Niederlande, an der die ADLER AG über diese Zwischengesellschaften

beteiligt ist. Diese Ausleihungen wurden in die sonstigen Ausleihungen umgegliedert.

### C.10 Ertragsteueransprüche

Die laufenden Steueransprüche betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Ertragsteuerüberzahlungen.

### C.11 Flüssige Mittel

Die Zusammensetzung der flüssigen Mittel stellt sich wie folgt dar:

In TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Guthaben bei Kreditinstituten	6.263	5.833

### C.12 Grundkapital

Die einzelnen Bestandteile des Eigenkapitals sowie ihre Entwicklung im Jahr 2008 ergeben sich aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das Grundkapital der ADLER AG beträgt TEUR 15.000 und ist gegliedert in 15.000.000 nennwertlose Stückaktien, die auf den Inhaber lauten.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. August 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 23. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender Stückaktien einmalig oder mehrfach, insgesamt jedoch höchstens um EUR 7.500.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

### EIGENE AKTIEN

Mit dem Hauptversammlungsbeschluss vom 19. Juni 2008 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 18. Dezember 2009 eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des derzeitigen Grundkapitals der Gesellschaft zu den nach § 71 Absatz 1 Nr. 8 AktG zugelassenen

Zwecken zu erwerben. Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

#### WANDELANLEIHE SOWIE SCHAFFUNG BEDINGTEN KAPITALS II

Der Vorstand ist durch Hauptversammlungsbeschluss vom 26. Juni 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 25. Juni 2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen Options- bzw. Wandelschuldrechte auf bis zu 6.500.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft nach näherer Maßgabe der Options- oder Wandelanleihebedingungen zu gewähren. Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

Die Hauptversammlung hat am 26. Juni 2007 eine bedingte Erhöhung des Grundkapitals um bis zu EUR 6.500.000,00 durch Ausgabe von bis zu 6.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien beschlossen; die bedingte Kapitalerhöhung dient ausschließlich der Erfüllung von Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen, die aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 26. Juni 2007 bis zum 25. Juni 2012 gewährt wurden. Von dieser Ermächtigung wurde bislang nicht Gebrauch gemacht.

Die Mezzanine IX Investors L.P., Atlanta/Georgia, USA, hat gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der ADLER AG am 24. Juli 2006 die Schwelle von 75% unterschritten hat und 60,79% beträgt.

Die cominvest Asset Management GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 5. Februar 2008 die Schwelle von 3% unterschritten hat und nunmehr 0,99% beträgt.

Die Third Avenue Real Estate Opportunities Fund, L.P., New York, USA, hat gem. § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 7. Februar 2008 die Schwelle von 5% überschritten hat und nunmehr 5,31% beträgt.

Die Gewinnrücklagen beinhalten die Anpassungen in der Eröffnungsbilanz im Rahmen der im Geschäftsjahr 2005 erfolgten Umstellung von HGB auf IFRS (First Time Adoption).

#### C.13 Kapitalrücklage

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 TEUR 1.610 (IAS 32.37). Zusätzlich wurde in die Kapitalrücklage der Aufwand TEUR 74 des Geschäftsjahres 2008 für den Aktienoptionsplan für Führungskräfte eingestellt.

#### C.14 Währungsumrechnungsrücklage

Die Differenz im Wechselkurs aus der Erstkonsolidierung der Adler McKinney LLC zum Stichtagskurs der Konzernbilanz in Höhe von TEUR 101 wurde ergebnisneutral in die Rücklage eingestellt.

#### C.15 Pensionsrückstellungen

Die Bilanzierung und Bewertung der zum 31. Dezember 2008 anzusetzenden Pensionsrückstellungen erfolgte nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren. Dabei werden sowohl die am Bilanzstichtag bekannten Renten und Rentenanwartschaften als auch die künftig zu erwartenden Steigerungen der Renten und Gehälter berücksichtigt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden im Jahr ihres Entstehens erfolgswirksam erfasst. Die Zusagen betreffen ausschließlich Altzusagen für ausgeschiedene Mitarbeiter und sind ausschließlich rückstellungsfinanziert.

Die folgenden wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen wurden getroffen:

In Prozent	31.12.2008	31.12.2007
Abzinsungssatz	5,5	5,5
Zukünftige Gehaltssteigerungen	0	0
Zukünftige Rentensteigerungen	1,5	1,5
Rechnungsgrundlagen	Richttafel 2005G nach Dr. Klaus Heubeck	Richttafel 2005G nach Dr. Klaus Heubeck

Die Pensionsrückstellungen betreffen nur Altzuschüsse für ausgeschiedene Mitarbeiter, daher wird von einer Fluktuation von 0% ausgegangen.

Die Entwicklung der Rückstellungen in den Jahren 2007 und 2008 ist in unten stehender Tabelle aufgeführt:

In TEUR	2008	2007
Pensionsrückstellung am 01.01.	798	901
Versicherungsmathematische Erträge	-2	-110
Zinsaufwand	42	39
Rentenzahlung	-32	-32
Pensionsrückstellung am 31.12.	806	798

Die Pensionsrückstellungen entsprechen den Pensionsverpflichtungen (DBO) zu den jeweiligen Stichtagen.

Die Pensionsrückstellungen sind mit TEUR 32 als kurzfristig zu qualifizieren.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung zu berücksichtigenden Aufwendungen betragen:

In TEUR	2008	2007
Versicherungsmathematische Erträge	-2	-110
Zinsaufwand	42	39
Pensionsaufwand/Auflösung Rückstellung zum 31.12.	40	-71

Der Zinsaufwand wurde im Finanzergebnis, alle übrigen Aufwendungen im Personalaufwand erfasst.

#### C.16 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr 2008 wie folgt entwickelt:

TEUR	Inanspruchnahme		Stand		Stand 31.12.2008	Langfristig
	Stand 01.01.2008	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2008		
Rückstellung für Gewährleistungen	950	220	45	637	592	
Verpflichtung zur Altlastensanierung	1.023	0	0	1.023	0	
Übrige	37	7	0	30	0	
<b>Summe</b>	<b>2.010</b>	<b>227</b>	<b>45</b>	<b>1.690</b>	<b>592</b>	

Die **Rückstellung für Gewährleistungen** besteht für gesetzliche und vertragliche Garantieverpflichtungen aus der Veräußerung von Immobilienvermögen. Die Rückstellung wurde pauschal im Wege der Schätzung für etwaige, nicht weiterbelastbare Mängelbeseitigungskosten gebildet. Eine Inanspruchnahme droht, soweit Subunternehmer nicht in Regress genommen werden können.

Die **Verpflichtungen zur Altlastensanierung** betreffen die notwendigen Aufwendungen für die Boden-sanierung eines Grundstücks im Vorratsvermögen.

Die **übrigen Rückstellungen** betreffen Risiken aus drohenden Rechtsstreitigkeiten.

#### C.17 Finanzschulden

Mit einer Kreditvereinbarung, datiert vom 20. Dezember 2006, wurde ein Darlehensverhältnis neu vereinbart. Dies führte zu einem Abgang der bis dahin bilanzierten Darlehensverbindlichkeit und zu einem Zugang der nunmehr vereinbarten Darlehensschuld nebst Besserungsabrede (IAS 39.40). Für das Darlehen ist eine variable Verzinsung vereinbart. Das Darlehen ist im Hinblick auf die Verlängerungsmöglichkeit als langfristig ausgewiesen. Im Zuge der Bewertung des Grundstücks ergibt sich auch eine Neubewertung der vereinbarten Besserungsabrede, die aus dem von der LBBW ausgesprochenen Forderungsverzicht zum 30. Dezember 2006 stammt. Die Besserungsabrede ist abhängig vom erzielbaren Verkaufspreis. Das Darlehen valutiert zum Stichtag mit TEUR 3.875, als Tilgung wurden 2% zzgl. ersparter Zinsen vereinbart.

Besichert ist dieses Darlehen durch Grundschulden zu Lasten des Erbbaurechts auf dem Erbbaugrundstück in Frankfurt-Niederrad in Höhe von TEUR 4.000, durch Abtretung von Miete für das Bürogebäude in vorerst stiller Form sowie durch eine Patronatserklärung der ADLER für die konsolidierte Tochtergesellschaft, die das Grundstück hält.

Für den Erwerb und die Entwicklung eines Grundstücks wurde in einer Tochtergesellschaft ein Darlehen von TEUR 3.885 aufgenommen. Die

Verzinsung beträgt 5,4% und das Darlehen valutiert zum Stichtag mit TEUR 2.300. Das Darlehen ist im Hinblick auf die Prolongationsmöglichkeit als langfristig ausgewiesen.

Besichert ist dieses Darlehen durch Grundschulden zu Lasten des Grundstücks in Moosburg, Am Mühlbachbogen in Höhe von TEUR 3.885 durch Abtretung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Ansprüche gegen die Erwerber, Abtretung der Zahlungsansprüche aus dem noch abzuschließenden Generalunternehmer/Generalübernehmervertrag sowie durch eine Patronatserklärung der ADLER für die konsolidierte Tochtergesellschaft, die das Grundstück hält.

In TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.245	5.268
· davon langfristig	6.176	5.188
· davon kurzfristig	69	80

Die Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 977 resultiert aus der Kreditneuaufnahme für ein Wohnungsbauprojekt und damit saldierten Ratentilgungen.

#### C.18 Ertragsteuerschulden

Unter den Steuerschulden werden die Verpflichtungen gegenüber den Finanzämtern aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer ausgewiesen, die die Wirtschaftsjahre 2007 und 2008 sowie die Nachversteuerung von EK 02 im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2008 betreffen.

#### C.19 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	944	475

Die gesamten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig und bestehen gegenüber Dritten.

**C.20 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 812 werden im Wesentlichen abgegrenzte Schulden für ausstehende Rechnungen (TEUR 445), der negative Marktwert eines Zinssicherungsgeschäftes (TEUR 267) sowie übrige (TEUR 100) ausgewiesen.

**D Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung****D.1 Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse belaufen sich im Jahr 2008 auf TEUR 9.174 (Vorjahr: TEUR 5.414) und betreffen den Verkauf des Projekts Duisburg Logistik-Zentrum sowie Mieterlöse aus der Vermietung von Parkplätzen auf den Grundstücken in Frankfurt, Offenbach und Saarbrücken, Mieterlösen für Praxis- und Einzelhandelsflächen in Grünstadt sowie Asset Management- und Property Managementgebühren.

**D.2 Bestandsveränderungen**

Die Bestandsveränderungen stehen bestandsmindernd im Wesentlichen in Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt Duisburg Logistik-Zentrum und resultieren aus dem Verkauf des Grundstücks, welches unter den Vorräten aktiviert war. Bestandserhöhend wirken sich die Aktivierung von Projektentwicklungskosten auf die übrigen Grundstücke aus, was im Wesentlichen das Grundstück in Moosburg betraf.

**D.3 Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von

TEUR 1.629 (Vorjahr: TEUR 10.504) setzen sich zusammen aus Erträgen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 456), von Rückstellungen (TEUR 220) und der Ausbuchung von Verbindlichkeiten mit Rückstellungscharakter (TEUR 174). Weiterhin sind enthalten die Wertaufholung bei einem Grundstück (TEUR 430) und übrige Erträge mit TEUR 349. In den übrigen Erträgen resultieren TEUR 89 aus einem Währungssicherungsgeschäft.

**D.4 Materialaufwand**

Der Materialaufwand betrifft im Wesentlichen Projektkosten der Grundstücke in Moosburg, Duisburg sowie die übrigen Grundstücke im gewerblichen und im Wohnungsbaubereich.

**D.5 Personalaufwand**

In TEUR	2008	2007
Löhne und Gehälter	1.791	1.513
Sozialversicherungsabgaben	230	174
<b>Summe</b>	<b>2.021</b>	<b>1.687</b>

Die Erhöhung der Personalaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist auf die in 2008 erhöhte Anzahl der Mitarbeiter zurückzuführen.

Die Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Rentenversicherung sind gem. IAS 19.38 als beitragsorientierte Versorgungspläne zu klassifizieren. Im Berichtsjahr belaufen sich diese Aufwendungen auf TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 73).

**Angaben zum Operating-Leasing nach IAS 17.56**

TEUR	Berichtsperiode			
	2008	2009	2010 bis 2013	ab 2014
		Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Größer 5 Jahre
Summe der künftigen Mindestleasingzahlung aufgrund unkündbarer Operating-Leasing-Verhältnisse als Leasinggeber	87	144	143	0

**D.6 Abschreibungen und Wertminderungen**

In TEUR	2008	2007
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände – planmäßig	11	4
Abschreibung auf Sachanlagen – planmäßig	65	124
Abschreibung auf Sachanlagen – außerplanmäßig	96	0
Abschreibung auf Vorräte – außerplanmäßig	2.098	289
Abschreibung auf Ausleihungen – außerplanmäßig	2.709	0
<b>Summe</b>	<b>4.979</b>	<b>417</b>

**D.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In TEUR	2008	2007
Verwaltungskosten	616	673
Rechts- und Beratungskosten	361	440
Raumkosten	197	283
Büro- und EDV-Bedarf	211	149
Abschluss- und Prüfungskosten	186	349
Öffentlichkeitsarbeit	90	89
Abschreibungen auf Forderungen	0	38
Übrige	762	350
<b>Summe</b>	<b>2.423</b>	<b>2.371</b>

**D.8 Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen**

Wir verweisen hier auf unsere Ausführungen in C.5.

**D.9 Finanzergebnis**

In TEUR	2008	2007
Zinserträge	346	579
Finanzierungsaufwand	632	508
<b>Summe</b>	<b>-286</b>	<b>71</b>

Die gegenüber 2007 geringeren Zinserträge sind wie folgt zu erläutern: TEUR 193 resultieren aus Verzinsung von Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen; TEUR 153 resultieren aus Zinsen von Festgeldkonten. Der Zinsaufwand betrifft mit TEUR 328 langfristige Verbindlichkeiten, mit TEUR 211 den Aufwand aus einem Zinssicherungsgeschäft, mit TEUR 86 die Abzinsung von Rückstellungen und mit TEUR 7 übrige Zinsaufwendungen.

**D.10 Ertragsteuern**

Die Steuer auf den Vorsteuergewinn des Konzerns weicht vom theoretischen Steuersatz, der sich bei Anwendung des Konzernsteuersatzes von 32,275 % ergibt, wie folgt ab:

In TEUR	2008	2007
Tatsächlicher Steueraufwand Vorjahre	18	185
Tatsächlicher Steuerertrag Vorjahre	-114	-120
Tatsächlicher Steueraufwand für zukünftige Jahre	0	34
Tatsächliche Steuern lfd. Jahr	122	10
Latente Steuern	-93	-453
<b>Summe Steuerertrag</b>	<b>-67</b>	<b>-343</b>
IFRS-Ergebnis vor Ertragsteuern	-4.197	6.930
Erwarteter Steueraufwand (Konzernsteuersatz: 32,275 %)	-1.377	2.703
Steuerfreie Erträge	2.190	-2.668
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	-860	-294
Sonstiges	90	-183
<b>Ertragsteuern lfd. Jahr</b>	<b>43</b>	<b>-442</b>
Steueraufwand und -ertrag Vorjahre und zukünftige Jahre	-110	99
<b>Summe Steuern</b>	<b>-67</b>	<b>-343</b>
Konzernsteuerquote	-1,05 %	-6,38 %

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge werden nur angesetzt, falls es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verwendet werden können. In Höhe von TEUR 282 wurden im Berichtsjahr aktive latente Steuern auf Verlustvorträge bilanziert.

### D.11 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus der Division des den Anteilseignern der ADLER AG zustehenden Ergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien während des Geschäftsjahres.

	2008	2007
Anteil der Aktionäre der ADLER AG am Konzernergebnis in TEUR	-4.197	7.406
Gewichteter Durchschnitt im Umlauf befindlicher Aktien in Stück	15.000.000	15.000.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,28	0,49

Für das Geschäftsjahr 2008 entspricht das verwässerte Ergebnis je Aktie **EUR -0,28 (Vorjahr EUR 0,49)**.

Das Konzernergebnis ergibt sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Aktien in Stück wurden taggenau unter Berücksichtigung der am 27. Juli 2006 zugeflossenen 5,0 Mio. Stück neuen Aktien berechnet. Für das verwässerte Ergebnis wurden die am 14. Juli 2006 angenommenen 200.000 Aktienoptionen ebenfalls taggenau berücksichtigt.

## E Finanzinstrumente

### E.1 Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

#### (A) KLASSENBILDUNG

Im ADLER-Konzern erfolgt die gem. IFRS 7 geforderte Klassifizierung von Finanzinstrumenten analog zu den jeweiligen Bilanzposten. Die nachstehenden Tabellen (Seite 56–59) zeigen die Überleitung der

Buchwerte je IFRS 7-Klasse (Bilanzposten) auf die Bewertungskategorien des IAS 39 zu den einzelnen Stichtagen.

#### (B) FAIR-VALUE-ANGABEN

Die Fair Values von Finanzinstrumenten, die in einem aktiven Markt gehandelt werden, basieren grundsätzlich auf dem Börsenkurs am Bilanzstichtag. Der relevante Börsenkurs für finanzielle Vermögenswerte ist deren aktueller Geldkurs. Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird durch die Anwendung von Bewertungsmodellen ermittelt.

Der Fair Value derivativer Finanzinstrumente kann positiv oder negativ sein. Liegen keine Marktwerte vor, werden die Zeitwerte mittels anerkannter finanzmathematischer Modelle berechnet. Hierbei berechnet sich der Fair Value von Zinsswaps aus dem Barwert der geschätzten zukünftigen Zahlungsströme. Bei derivativen Finanzinstrumenten erfolgt die Fair-Value-Ermittlung zusätzlich durch die entsprechenden Finanzinstitute.

Für die Fair-Value-Ermittlung bei originären Finanzinstrumenten verwendet der ADLER-Konzern eigene Bewertungsmodelle (z. B. DCF-Methode) und trifft hierfür Annahmen, die auf den Marktgegebenheiten am Bilanzstichtag beruhen.

Die IFRS 7-Klasse der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte beinhaltet in Höhe von TEUR 154 (Vorjahr TEUR 156) Anteile an nicht börsennotierten Gesellschaften, für die kein verlässlicher Marktwert ermittelt werden kann. Die Bewertung der Anteile erfolgt zu Anschaffungskosten. Es ist nicht geplant, diese Anteile in naher Zukunft zu veräußern.

Bei Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der Nominalbetrag abzgl. Wertminderungen dem beizulegenden Zeitwert entspricht.

Der Fair Value von sonstigen langfristigen Forderungen mit Restlaufzeiten über einem Jahr entspricht den Barwerten der mit den Vermögenswerten verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Zinsparameter, welche markt- und partnerbezogene Veränderungen der Konditionen und Erwartungen reflektieren. Der im Anhang angegebene beizulegende Zeitwert langfristiger finanzieller Verbindlichkeiten wird durch die Abzinsung der zukünftigen vertraglich vereinbarten Zahlungsströme mit dem gegenwärtigen Marktzinssatz (3,98%; Vorjahr: 6,61%), der dem ADLER-Konzern für vergleichbare Finanzinstrumente gewährt würde, ermittelt.

#### (C) NETTOERGEBNIS FINANZINSTRUMENTE

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten, gegliedert nach den einzelnen Bewertungskategorien des IAS 39, ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Zinserträge und Zinsaufwendungen aus Finanzinstrumenten stellen einen Teil des Nettoergebnisses dar. Die Gains/Losses setzen sich zusammen aus Wertberichtigungen auf die Ausleihung an Opus LP mit (TEUR –2.709), aus Erträgen aus der Auflösung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 456) sowie Effekten der Fair-Value-Bewertung.

In den Geschäftsjahren ergaben sich keine Provisionserträge bzw. Provisionsaufwendungen aus nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten.

## E.2 Risiken und Risikomanagement

### (A) GRUNDSÄTZE RISIKOMANAGEMENT

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der ADLER-Konzern verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Hierzu zählen das Marktrisiko (bestehend aus Fremdwährungsrisiko, Zinsrisiko und Marktpreisrisiko), das Ausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko.

Das übergreifende Risikomanagement des Konzerns ist auf die Unvorhersehbarkeit der Entwicklungen an den Finanzmärkten fokussiert und zielt darauf ab, die potenziell negativen Auswirkungen auf die Finanzlage des Konzerns zu minimieren. Der Konzern nutzt ausgewählte derivative Finanzinstrumente, um sich gegen bestimmte Risiken abzusichern.

Das Risikomanagement erfolgt durch die zentrale Finanzabteilung (Konzernfinanzabteilung) entsprechend den vom Vorstand verabschiedeten Leitlinien. Die Konzernfinanzabteilung identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns. Der Vorstand gibt sowohl die Prinzipien für das bereichsübergreifende Risikomanagement vor als auch Richtlinien für bestimmte Bereiche, wie z. B. den Umgang mit dem Fremdwährungsrisiko, dem Zins- und Kreditrisiko, dem Einsatz derivativer und nicht-derivativer Finanzinstrumente sowie der Investition von Liquiditätsüberschüssen.

TEUR	Nettoergebnis 2008			Nettoergebnis 2007		
	Zinsen	Gains/ Losses	Summe	Zinsen	Gains/ Losses	Summe
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (afs)	0	0	0	0	0	0
Ausleihungen und Forderungen (lar)	346	-2.709	-2.363	576	-36	540
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente (aafv/lafv)	0	-211	-211	0	-56	-56
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (ol)	-328	456	128	-378	0	-378
<b>Summe</b>	<b>18</b>	<b>-2.464</b>	<b>-2.446</b>	<b>198</b>	<b>-92</b>	<b>106</b>

31.12.2008	Buchwert Gesamt	Buchwert Finanzinstrumente
<b>In TEUR</b>		
<b>IFRS 7-Klassen – Aktiva</b>		
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (afs)	154	154
Sonstige Ausleihungen (lar)	3.046	3.046
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (lar)	129	129
Übrige kurzfristige Vermögenswerte (lar)	194	185
Flüssige Mittel (lar)	6.263	6.263
<b>IFRS 7-Klassen – Passiva</b>		
Finanzschulden (ol)	6.245	6.245
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ol)	944	944
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (ol)	812	758
<b>Davon aggregiert nach IAS 39-Kategorien</b>		
Ausleihungen und Forderungen (lar)		9.623
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (afs)		154
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (aafv)		0
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (lafv)		267
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (ol)		7.680

Wertansatz Finanzinstrumente nach IAS 39				Fair Value
Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgsneutral	Beizulegender Zeitwert – erfolgswirksam	Finanzinstrumente
0	154	0	0	154
3.046	0	0	0	3.117
129	0	0	0	129
185	0	0	0	185
6.263	0	0	0	6.263
6.245	0	0	0	6.243
944	0	0	0	944
491	0	0	267	758
9.623	0	0	0	9.623
0	154	0	0	154
0	0	0	0	0
0	0	0	267	267
7.680	0	0	0	7.680

31.12.2007	Buchwert Gesamt	Buchwert Finanzinstrumente
<b>In TEUR</b>		
<b>IFRS 7-Klassen – Aktiva</b>		
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (lar, afs)	156	156
Sonstige Ausleihungen (lar)	5.011	5.011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (lar)	306	306
Übrige kurzfristige Vermögenswerte (lar)	1.158	945
Flüssige Mittel (lar)	5.833	5.833
<b>IFRS 7-Klassen – Passiva</b>		
Finanzschulden (ol)	5.268	5.268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ol)	475	475
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten (ol)	960	913
<b>Davon aggregiert nach IAS 39-Kategorien</b>		
Ausleihungen und Forderungen (lar)		12.095
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (afs)		156
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (aafv)		0
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (lafv)		56
Zu Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (ol)		6.600

Wertansatz Finanzinstrumente nach IAS 39				Fair Value
Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Beizulegender Zeitwert – erfolgsneutral	Beizulegender Zeitwert – erfolgswirksam	Finanzinstrumente
0	156	0	0	156
5.011	0	0	0	5.161
306	0	0	0	306
945	0	0	0	945
5.833	0	0	0	5.833
5.268	0	0	0	5.131
475	0	0	0	475
857	0	0	56	913
12.095	0	0	0	12.245
0	156	0	0	156
0	0	0	0	0
0	0	0	56	56
6.600	0	0	0	6.463

**(B) MARKTRISIKO**

Aus Marktrisiken können Ergebnis-, Eigenkapital- und Zahlungsstromschwankungen resultieren. Zur Begrenzung bzw. Ausschaltung dieser Risiken hat der ADLER-Konzern verschiedene Sicherungsstrategien entwickelt, die auch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente beinhalten.

*(i) Fremdwährungsrisiko*

Ein Fremdwährungsrisiko entsteht, wenn zukünftige Geschäftstransaktionen oder bilanzierte Vermögenswerte oder Schulden auf eine Währung lauten, die nicht der funktionalen Währung des Unternehmens entspricht. Die Geschäftstätigkeit (Immobilieninvestitionen) des ADLER-Konzerns ist auf den Euro-Raum konzentriert. Objektfinanzierungen erfolgten in Euro. Soweit Finanzierungen in fremden Währungen erfolgen, werden die Risiken aus Wechselkurschwankungen durch Kurssicherungsmaßnahmen ausgeschlossen.

*(ii) Zinsrisiko*

Der ADLER-Konzern unterliegt Zinsrisiken nahezu ausschließlich im Euro-Raum. Hierbei teilt sich das Zinsrisiko in das Marktwert-Zinsrisiko und das Cashflow-Zinsrisiko auf.

Ein Marktwert-Zinsrisiko, d. h. die mögliche Veränderung des beizulegenden Zeitwertes eines Finanzinstrumentes aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze, besteht grundsätzlich bei festverzinslichen mittel- und langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten. Da diese originären Finanzinstrumente im ADLER-Konzern jedoch zu fortgeführten Anschaffungskosten und nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, ergeben sich hieraus weder direkte Auswirkungen auf das Eigenkapital noch auf das Ergebnis. Hingegen besteht bei dem abge-

schlossenen Zinsderivat ein Marktwert-Zinsrisiko mit Ergebnisauswirkung.

Bei Finanzinstrumenten, die auf variablen Zinssätzen basieren (Ausleihungen, flüssige Mittel, Finanzschulden und Zinsderivate), ist der ADLER-Konzern einem Cashflow-Zinsrisiko mit Ergebnisauswirkung ausgesetzt. Da im Bereich Projektentwicklung von Grundstücken in der Regel keine längerfristigen Zinsvereinbarungen möglich sind, betrifft das Cashflow-Zinsrisiko insbesondere die variabel verzinslichen Finanzschulden des Konzerns, welche laufend unter Berücksichtigung der gegebenen und der geplanten Schuldenstruktur überwacht und gesteuert werden. Zur Risikosteuerung werden ggf. auch Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Als Teil des Zinsrisikomanagements erfolgte in 2007 zur Reduzierung des Cashflow-Zinsrisikos der Abschluss eines Zinssicherungsgeschäftes (Zinsswap über TEUR 3.900), welches die entstehenden Finanzierungskosten für die aufgenommenen Fremdmittel begrenzt. Der Zinsswap wurde nicht als Cashflow Hedge gem. IAS 39 klassifiziert und wird daher vollständig erfolgswirksam ausgewiesen.

Zinsänderungsrisiken werden gem. IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalyse dargestellt. Diese stellt die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinserträge und -aufwendungen sowie ggf. andere Ergebnisteile und Eigenkapital dar. In den Geschäftsjahren bestanden im ADLER-Konzern ausschließlich Auswirkungen auf das Finanzergebnis. Die Berechnung basiert grundsätzlich auf den Ständen zum Jahresende. Sofern die Stände nicht repräsentativ für das Gesamtjahr sind, erfolgt eine entsprechende Anpassung.

<b>Sensitivitätsanalyse Zinsrisiko</b>	<b>31.12.2008</b>		<b>31.12.2007</b>	
<b>In TEUR</b>				
<b>Veränderbare Variable:</b>	<b>+100 Basis-</b>	<b>-100 Basis-</b>	<b>+100 Basis-</b>	<b>-100 Basis-</b>
<b>Zinsniveau</b>	<b>punkte</b>	<b>punkte</b>	<b>punkte</b>	<b>punkte</b>
<b>Zinsergebnis</b>	<b>+184</b>	<b>-150</b>	<b>+121</b>	<b>-199</b>

Die im Jahr 2008 gegenüber 2007 gestiegene positive Sensitivität des Netto-Zinsergebnisses beruht auf der Partizipation an steigenden und fallenden Zinsen durch die Swap-Absicherung des LBBW-Darlehens.

*(iii) Marktpreisrisiko*

Marktpreisrisiken sind Wertänderungen eines Finanzinstrumentes durch Schwankungen der Marktpreise. Der Konzern hält Eigenkapitalbeteiligungen, die in der Konzernbilanz als „zur Veräußerung verfügbar“ klassifiziert wurden. Da es sich bei den Eigenkapitalbeteiligungen jedoch um nicht börsennotierte Anteile an GmbHs handelt, deren Bewertung zu Anschaffungskosten erfolgt, ist der Konzern keinem direkten Kursrisiko ausgesetzt. Aufgrund seiner Geschäftstätigkeit ist der Konzern ebenfalls keinem Kursänderungsrisiko von Rohstoffen ausgesetzt.

**(C) AUSFALLRISIKO**

Das Ausfallrisiko ergibt sich aus dem Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Zahlungsver-

pflichtungen nicht nachkommen können. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der originären und derivativen finanziellen Vermögenswerte zzgl. der ausgegebenen Finanzgarantien wiedergegeben.

Die Steuerung erfolgt auf Konzernebene für den Gesamtkonzern. Es existieren Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Geschäfte mit Geschäftspartnern nur getätigt werden, wenn diese in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen haben. Verträge über derivative Finanzinstrumente und Finanztransaktionen werden nur mit Finanzinstituten höchster Bonität abgeschlossen. Der Konzern hat eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute beschränkt. Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken.

Die folgenden Tabellen zeigen die Altersstrukturanalysen, woraus das jeweilige Ausfallrisiko nach IFRS 7-Klassen getrennt ersichtlich wird.

Bilanzstichtag 31.12.2008	Davon		Davon nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig			
	Buchwert	überfällig		30–90	91–180	
TEUR	Finanzins-	noch wert-	< 30 Tage	Tage	Tage	> 180 Tage
	trumente	gemindert				
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	154	154	0	0	0	0
Sonstige Ausleihungen	3.046	3.046	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	129	129	0	0	0	0
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	185	185	0	0	0	0
Flüssige Mittel	6.263	6.263	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>9.777</b>	<b>9.777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bilanzstichtag 31.12.2007	Buchwert Finanzins- trumente	Davon weder überfällig noch wert- gemindert	Davon nicht wertgemindert und in den folgen- den Zeitbändern überfällig			
			< 30 Tage	30-90 Tage	91-180 Tage	> 180 Tage
TEUR						
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	156	156	0	0	0	0
Sonstige Ausleihungen	5.011	5.011	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	305	305	0	0	0	0
Übrige kurzfristige Vermögens- werte	1.158	1.158	0	0	0	0
Flüssige Mittel	5.833	5.833	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>12.463</b>	<b>12.463</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Für die unter den weder überfälligen noch wertge-  
minderten Forderungen ausgewiesenen Beträge  
bestanden keine Anzeichen, dass die Schuldner ihren  
Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Im ADLER-Konzern bestanden in den Geschäftsjah-  
ren keine finanziellen Vermögenswerte, die eigent-  
lich überfällig oder wertgemindert wären, wenn die  
Vertragskonditionen nicht neu ausgehandelt worden  
wären.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine finanziellen  
Vermögenswerte der IFRS 7-Klasse Forderungen aus  
Lieferungen und Leistungen direkt abgeschrieben  
(Vorjahr TEUR 38).

Wertberichtigungen werden unter Berücksichtigung  
von quantitativen und qualitativen Faktoren auf

Einzelfallbasis ermittelt. Die Wertberichtigungen  
haben sich in den letzten beiden Geschäftsjahren  
wie folgt entwickelt:

Sämtliche Wertberichtigungen betrafen Forderun-  
gen aus Lieferungen und Leistungen mit einer  
Überfälligkeit von mehr als 180 Tagen.

In den Geschäftsjahren ergaben sich keine wesentli-  
chen Zahlungszuflüsse (Zins- und/oder Tilgung) aus  
wertgeminderten Forderungen.

Zur Sicherung eventueller Ausfallrisiken im Zusam-  
menhang mit Forderungen aus Lieferungen und  
Leistungen hielt der ADLER-Konzern keine Sicherhei-  
ten. Ebenfalls wurden in den Geschäftsjahren keine  
Sicherheiten in Besitz genommen, die die Aktivie-  
rungskriterien erfüllen.

TEUR	Stand 01.01.	Zuführung	Anpassung Vorjahr	Änderung Konso- lidierungskreis	Ver- brauch	Aus- buchung	Auf- lösung	Stand 31.12.
2008	32.653	0	202	0	0	99	0	32.756
2007	595	0	0	32.061	0	0	3	32.653

**(D) LIQUIDITÄTSRISIKO**

Liquiditätsrisiken bestehen in möglichen finanziellen Engpässen und dadurch verursachten erhöhten Refinanzierungskosten. Aus diesem Grund schließt ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln, die Möglichkeit zur Finanzierung durch einen adäquaten Betrag an zugesagten Kreditlinien und die Fähigkeit zur Emission am Markt ein. Die Steuerung der Liquidität des ADLER-Konzerns erfolgt über ein konzernweites Cash-Management. Ziel des Liquiditätsmanagements ist die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit durch einen ausreichenden Bestand an Liquiditätsreserven sowie die Optimierung des gruppeninternen Liquiditätsausgleichs.

Der ADLER-Konzern verfügte zum Bilanzstichtag über flüssige Mittel von TEUR 6.263 (Vorjahr TEUR 5.833).

Aus den nachfolgenden Liquiditätsanalysen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zahlungsströme der originären finanziellen Verbindlichkeiten sowie der derivativen Finanzinstrumente zum jeweiligen Bilanzstichtag ersichtlich. In die Analysen wurden alle Finanzinstrumente, die sich jeweils zum Bilanzstichtag im Bestand befanden, einbezogen. Planzahlungen für zukünftige neue Verbindlichkeiten wurden nicht berücksichtigt. Variable Zinszahlungen wurden unter Zugrundelegung der entsprechenden Spotzinssätze zum jeweiligen Bilanzstichtag ermittelt.

<b>Bilanzstichtag 31.12.2008</b>		<b>Mittelabflüsse</b>		
<b>TEUR</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011–2013</b>	<b>&gt; 2013</b>
Finanzschulden	571	2.758	1.001	5.236
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	944	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	758	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>2.273</b>	<b>2.758</b>	<b>1.001</b>	<b>5.236</b>

<b>Bilanzstichtag 31.12.2007</b>		<b>Mittelabflüsse</b>		
<b>TEUR</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010–2012</b>	<b>&gt; 2012</b>
Finanzschulden	368	1.168	956	6.182
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	475	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	913	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>1.756</b>	<b>1.168</b>	<b>956</b>	<b>6.182</b>

## (E) KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Die Ziele des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen zum einen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung, um den Anteilseignern weiterhin Erträge und den anderen Interessenten die ihnen zustehenden Leistungen bereitzustellen, und zum anderen in der Aufrechterhaltung einer optimalen Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten zu reduzieren. Um die Kapitalstruktur aufrechtzuerhalten oder zu verändern, gibt der Konzern je nach Erfordernis neue Anteile heraus oder veräußert Vermögenswerte, um Verbindlichkeiten zu tilgen. Branchenüblich überwacht der Konzern sein Kapital auf Basis des Verschuldungsgrads, berechnet aus dem Verhältnis von Nettofremdkapital zu Gesamtkapital. Das Nettofremdkapital setzt sich zusammen aus den gesamten Finanzschulden (einschließlich Finanzschulden und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten laut Konzernbilanz) abzgl. Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Das Gesamtkapital berechnet sich aus dem Eigenkapital laut Konzernbilanz zzgl. Nettofremdkapital.

Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2008 beträgt 5,3% und 2% zum 31. Dezember 2007.

## F Sonstige Erläuterungen

### F.1 Kritische Schätzungen und Beurteilungen bei der Bilanzierung

Sämtliche Schätzungen und Beurteilungen werden fortlaufend neu bewertet und basieren auf historischen Erfahrungen und weiteren Faktoren einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Der Konzern trifft Einschätzungen und Annahmen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß in den

seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen, werden im Folgenden erläutert.

Die wesentlichsten Risiken in dem Geschäftsfeld der Gesellschaft können im Bereich der Projektentwicklungen auftreten. Die Gesellschaft bedient sich daher auch der Leistungen unabhängiger Sachverständiger. Schätzungen sind dabei insbesondere im Bereich der Rückstellungen und der Wertminderungen auf Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten und Forderungen erforderlich. Die Gesellschaft hat die Schätzungen unter den zum Bilanzstichtag zur Verfügung stehenden Informationen und Erkenntnissen durchgeführt.

Zur Bildung angemessener Wertberichtigungen auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde für jedes Portfolio von Forderungen eine Einschätzung der Werthaltigkeit der Forderung vorgenommen. Im Wesentlichen wurde diese Abschätzung anhand von Erfahrungswerten der Vergangenheit, der Altersstruktur und dem Status der Forderungen im Mahn- und Inkassoprozess vorgenommen.

Bezüglich aktiver und passiver Rechtsstreitigkeiten werden anhand der Einschätzung des Vorstands und der die Konzerngesellschaften vertretenden Rechtsanwälte Rückstellungen bzw. im Falle des Vorliegens der bilanziellen Voraussetzungen, Vermögenswerte angesetzt.

### F.2 Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2008 bestehen Operating-Leasing-Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Supportverträgen.

In TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Miet- und Leasingverpflichtungen		
· innerhalb eines Jahres fällig	171	195
· Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	434	463
<b>Summe</b>	<b>605</b>	<b>658</b>
Verpflichtung aus Supportverträgen		
· innerhalb eines Jahres fällig	287	181
· Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	24	32
<b>Summe</b>	<b>311</b>	<b>213</b>

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen im Rahmen von unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen. Es bestehen weder Kaufoptionen noch über die Grundzeit hinausgehende Verlängerungsoptionen.

Zur Besicherung von Verbindlichkeiten wurden Grundstücke des Umlaufvermögens mit Grundschulden in Höhe von insgesamt TEUR 7.885 belastet.

### F.3 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Zwischen dem Konzern und nahe stehenden Unternehmen bzw. Personen fanden folgende wesentliche Geschäftsvorfälle statt:

Mit der Gesellschaft Vanguard Property Management Inc, Georgia/USA, hat die Tochtergesellschaft Adler McKinney LLC, Texas/USA, einen Assetmanagementvertrag abgeschlossen. Die Vanguard Property Management Inc vertritt die Interessen und berät die Adler McKinney LLC bei deren Projektbeteiligung Worthing Lake Forest LLC, Georgia/USA. Die Vanguard Property Management Inc erhält für ihre Leistungen eine Vergütung von USD 2.000 monatlich. Im Geschäftsjahr 2008 wurden USD 4.000

an die Vanguard Property Management Inc gezahlt. Die Gesellschaft gehört dem Aufsichtsratsmitglied John D. Heikenfeld, der er als Präsident auch vorsteht.

Zum 31. Dezember 2008 bestanden folgende wesentliche Forderungen gegen und Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Unternehmen bzw. Personen:

#### Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen

In TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Arge "de Hoek" GbR, Köln	46	376
MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V., Rotterdam, NL	574	394
Airport Center Luxembourg GmbH, Luxemburg, LUX	1.608	1.481
Opus LP Holdings S.à.r.l., Bertrange, LUX	3.526	3.530

Die Forderungen gegen die Airport Center Luxembourg GmbH, MRT (Mountleigh Roland Ernst) B.V. und Opus LP Holdings S.à.r.l. betreffen verzinsliche Darlehen, welche eine Laufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Alle vorgenannten Erträge und Bezüge von Dienstleistungen und Weiterberechnungen wurden wie unter fremden Dritten abgerechnet.

Dem Management in Schlüsselpositionen der ADLER AG gehören Aufsichtsrat und Vorstand an. Die Vergütung dieses Personenkreises setzt sich wie folgt zusammen:

In TEUR	2008	2007
Vergütungen an den Aufsichtsrat	34	91
Gehälter und sonstige kurzfristige Leistungen an den Vorstand	357	317
Aktienbasierte Vergütungsinstrumente an den Vorstand	74	149
<b>Summe</b>	<b>465</b>	<b>557</b>

Auf der Hauptversammlung am 21. April 2006 beschlossen die Aktionäre mit 99,95% der Stimmen, dass für die Geschäftsjahre 2006 bis 2010 eine individualisierte Offenlegung der Vorstandsbezüge unterbleibt. Ehemaligen Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands wurden im Geschäftsjahr 2008 keine Bezüge gewährt.

#### AKTIENOPTIONSPLAN

In der Hauptversammlung am 21. April 2006 wurde erstmalig ein Aktienoptionsplan für die Vorstände der ADLER AG genehmigt. Die Optionen berechtigen jeweils zum Erwerb einer Aktie nach Ablauf der Wartezeit gegen Zahlung des Ausübungspreises in Höhe von EUR 3,88. Die Wartezeit beträgt dabei für ein Drittel aller Optionen zwei Jahre, für ein weiteres Drittel drei Jahre und für die übrigen Optionen vier Jahre. Weitere Voraussetzung für die Ausübung der Aktienoptionen ist, dass die relative Werteentwicklung der Aktie der Gesellschaft zwischen dem Ausgabebetrag und dem jeweiligen Ausübungstag besser ist als die Werteentwicklung des MDAX im gleichen Zeitraum. Für die Bewertung der Entwicklung ist jeweils der Mittelwert der Schlussstände der Aktie bzw. des Index in den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Ausgabebetrag bzw. Ausübungszeitpunkt relevant. Eine Ausübung der Aktienoptionen ist jeweils nur in einem Zeitraum von vier Wochen, beginnend mit dem fünften Bankarbeitstag nach der Veröffentlichung des Jahresabschlusses oder eines Quartalsberichts der Gesellschaft, möglich. Die maximale Laufzeit der Optionen beträgt sieben Jahre.

Die Bewertung der Aktienoptionen erfolgte mittels der Monte-Carlo-Simulation, welche ein zulässiges Bewertungsverfahren gem. IFRS 2 darstellt. Bei der Monte-Carlo-Simulation wird die zukünftige Entwicklung des Aktienkurses simuliert und der Wert der Optionsrechte als zu erwartender Ausschüt-

tungsbetrag ermittelt. Dabei wird die Nominalverteilung der Renditen unterstellt. Folgende Parameter sind für die Bewertung relevant:

- Kurs der ADLER-Aktie zum Ausgabestichtag EUR 4,10
- Kurs des Index zum Ausgabestichtag 5.434,58
- Volatilität der Aktie 39%
- Volatilität des Index 14%
- Korrelation zwischen Aktie und Index 0,0%
- Erwartete Dividende der Aktie 0,0%
- Erwartete Laufzeit der Optionsrechte drei Jahre
- Risikoloser Zinssatz 3,6% p. a.

Auf Basis der Kursentwicklung im letzten halben Jahr wurde die Volatilität der Aktie ermittelt, da eine direkte Messung über einen zur Laufzeit vergleichbaren Zeitraum der Vergangenheit aufgrund der Historie des Unternehmens für die Zukunft nicht aussagefähig ist. Diese Volatilität entspricht auch der Volatilität vergleichbarer Unternehmen, gemessen über einen Zeitraum von drei Jahren.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 27. Juni 2006 wurden dem Vorstand jeweils 100.000 Aktienoptionen gewährt. Die Annahme erfolgte am 14. Juli 2006.

Der Fair Value der Aktienoptionen beträgt für die zweijährigen Optionen EUR 1,30, für die dreijährigen Optionen EUR 1,50 und für die vierjährigen Optionen EUR 1,66. Für das Geschäftsjahr 2008 ist ein Aufwand von TEUR 74 zu berücksichtigen.

#### F.4 Honorare für Konzernabschlussprüfer

Der Honoraraufwand für den Abschlussprüfer betrug in 2008 insgesamt TEUR 189 (Vorjahr TEUR 96), dieser entfiel in Höhe von TEUR 116 auf die Abschlussprüfungen, in Höhe von TEUR 47 auf sonstige Bestätigungsleistungen sowie in Höhe von TEUR 26 auf sonstige Leistungen.

**F.5 Mitarbeiter**

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug durchschnittlich:

	2008	2007
Vorstandsmitglieder	2	2
Festangestellte Mitarbeiter	20	17
<b>Gesamt</b>	<b>22</b>	<b>19</b>

**F.6 Segmentberichterstattung**

Auf eine Segmentberichterstattung wird verzichtet, da die einzelnen Geschäftsfelder Asset Management, Immobilienprojektentwicklung und Bestandsmanagement noch nicht die Größenschwellen des IAS 14 erreicht haben und der Konzern somit seine Geschäftstätigkeit ausschließlich in der Immobilienprojektentwicklung ausschließlich in Deutschland ausübt.

**F.7 Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Der Finanzmittelfonds entspricht dem Bestand an flüssigen Mitteln. Die Zahlungsströme werden unterteilt nach der laufenden Geschäftstätigkeit, (Des-) Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Für die Darstellung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit wurde die indirekte Ermittlungsmethode gewählt.

Nach der Bereinigung von zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen, die Wertaufholungen bei Vorräten, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen umfassen, und unter Berücksichtigung der Veränderungen des Working Capital erlangte der ADLER-Konzern aus laufender Geschäftstätigkeit einen Finanzmittelzufluss von TEUR 1.885 (Vorjahr: Mittelabfluss TEUR 4.847).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit von TEUR 2.443 (Vorjahr Zufluss: TEUR 3.730) ist geprägt von Abflüssen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Beteiligung an der DB Immobilien GmbH und der Investition in das Projekt Adler McKinney.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Darlehen für das Projekt Moosburg.

Der Finanzmittelfonds erhöhte sich um TEUR 430.

**F.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es liegen keine berichtspflichtigen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vor.

**F.9 Anteilsbesitzliste**

Der Anteilsbesitz weist die direkt und indirekt gehaltenen Anteile an den konsolidierten Unternehmen aus. Das Eigenkapital und das Ergebnis der Gesellschaften werden nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB ausgewiesen.

Gesellschaft	Kapital in %	Sitz	Gezeichnetes Kapital 31.12.2008 TEUR	Eigenkapital 31.12.2008 TEUR
<b>1. Verbundene Unternehmen</b>				
ADLER Real Estate AG		Frankfurt	15.000	29.226
ADLER Real Estate Service GmbH	100	Hamburg	1.500	2.699
Verwaltungsgesellschaft				
Adler Real Estate mbH	100	Hamburg	26	319
Erste ADLER Real Estate GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100	Hamburg	52	52
Dritte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100	Hamburg	52	52
Fünfte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100	Hamburg	52	52
Achte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100	Hamburg	52	52
Zehnte ADLER Real Estate GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100	Hamburg	52	52
Adler Real Estate Properties GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100	Hamburg	200	200
Siebte Verwaltungsgesellschaft				
ADLER Real Estate mbH	100	Hamburg	30	1.127
Adler Projekt Homburg GmbH	100	Hamburg	25	69
Adler Real Estate Hotel GmbH	100	Hamburg	25	11
MÜBAU Real Estate GmbH	100	Hamburg	517	706
Münchener Baugesellschaft mbH	100	Hamburg	500	5.224
MBG Bayern GmbH	100	Hamburg	25	17
MBG Dallgow GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100	Hamburg	100	100
MBG Großbeeren GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100	Hamburg	100	100
MBG Trachau GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100	Hamburg	100	100
MBG Moosburg GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100	Hamburg	740	740
ADLER Lux S.à.r.l.	100	Luxemburg	12	-235
ADLER Real Estate Projekt				
Saarbrücken GmbH	100	Hamburg	25	25
Adler McKinney LLC	100	Texas/USA	1.591	1.585
Adler US Real Estate GmbH	100	Hamburg	25	1.615
<b>2. Beteiligungen (Arbeitsgemeinschaften)</b>				
Arge "de Hoek" GbR <sup>1</sup>	50	Köln	0	2.659
Airport Center Luxembourg GmbH	10	Luxemburg	375	-21.411
DB Immobilien GmbH	29	Heidelberg	2.755	500
Worthing Lake Forest LLC	30	Texas/USA	3.782	0

<sup>1</sup> Jahresabschluss 31.12.2007

<sup>2</sup> Die Gesellschaft nimmt die Befreiungsmöglichkeit des § 264 b HGB bezüglich der Offenlegungspflichten in Anspruch.

Sämtliche verbundenen Unternehmen werden vollkonsolidiert.

Mit Ausnahme der Arge "de Hoek" werden alle Beteiligungsunternehmen at equity bilanziert.

**F.10 Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Vorstand der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Hamburg, setzt sich zusammen aus:

- Herrn Axel Harloff, Hamburg
- Frau Barbara Yaltrak, Seevetal

Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

- Herr Peter Pahlke, Heikendorf, Bankkaufmann im Ruhestand, Vorsitzender
- Herr Andreas Helwig, Hamburg, Kaufmann, stellvertretender Vorsitzender
- Herr John D. Heikenfeld, Atlanta/Georgia, USA, Kaufmann

Die Bezüge des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 2008 TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 91).

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats und Vorstands der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, hatten folgende weitere Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG:

Herr Peter Pahlke:

- Heidenreich & Harbeck Aktiengesellschaft, Mölln (Vorsitzender)

Frau Barbara Yaltrak, Herr Axel Harloff, Herr Andreas Helwig und Herr John D. Heikenfeld waren nicht in weiteren Kontrollgremien i. S. des § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG tätig.

**F.11 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

Die jährliche Entsprechenserklärung nach § 161 AktG wurde vom Vorstand abgegeben und durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gesellschaft den Aktionären zugänglich gemacht.

**VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gem. den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Ergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 27. März 2009



Barbara Yaltrak



Axel Harloff

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der ADLER Real Estate Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzern-

lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 27. März 2009

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Richard Müllner)  
Wirtschaftsprüfer

(ppa. Alexander Fernis)  
Wirtschaftsprüfer

## Auf einen Blick

### Aufsichtsrat

<b>Peter Pahlke</b>	Vorsitzender, Heikendorf
<b>Andreas Helwig</b>	Stellvertretender Vorsitzender, Hamburg
<b>John D. Heikenfeld</b>	Atlanta/Georgia, USA

### Vorstand

<b>Axel Harloff</b>	Hamburg
<b>Barbara Yaltrak</b>	Seevetal

### Unternehmensangaben

<b>Sitz der Gesellschaft</b>	Frankfurt am Main, HRB 7287
<b>Verwaltungsanschrift</b>	ADLER Real Estate Aktiengesellschaft Neuer Wall 77 20354 Hamburg Tel.: +49 (0)40 / 29 81 30 - 0 Fax: +49 (0)40 / 29 81 30 - 99 E-Mail: info@adler-ag.de
<b>Website</b>	www.adler-ag.de
<b>Investor Relations</b>	german communications dbk ag Alsterufer 34 20354 Hamburg Tel.: +49 (0)40 / 46 88 33 - 0 Fax: +49 (0)40 / 47 81 80 E-Mail: contact@german-communications.com
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	EUR 15 Mio.
<b>Einteilung</b>	15 Mio. Stückaktien o. N.
<b>Rechnerischer Wert</b>	EUR 1 je Aktie
<b>Stimmrecht</b>	1 Stimme je Aktie
<b>Angaben zur Aktie</b>	15 Mio. Stückaktien WKN 500 800 ISIN DE0005008007 Börsenkürzel ADL Reuters ADLG.DE
<b>Designated Sponsors</b>	Close Brothers Seydler Bank AG, Uni Credit/Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG (bis 18. April 2009)
<b>Börsenplätze</b>	Xetra, Frankfurt am Main, Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München
<b>Indizes</b>	CDAX, DIMAX
<b>Geschäftsjahr</b>	Kalenderjahr

