

ADLER REAL ESTATE

Q3

2008



**KENNZAHLEN DES ADLER REAL ESTATE AG KONZERNS**

<b>In EUR</b>	<b>30.09.2008</b>	<b>30.09.2007</b>
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
Eigenkapital	32.407.745	34.995.061
Eigenkapitalquote	74,4%	79,6%
Gezeichnetes Kapital	15.000.000	15.000.000
Bilanzsumme	43.585.037	43.983.684

<b>In EUR</b>	<b>30.09.2008</b>	<b>30.09.2007</b>
<b>Kennzahlen</b>		
Summe der betrieblichen Erträge	3.140.734	15.296.532
EBIT	-2.413.363	7.254.245
Periodenergebnis	-2.355.984	7.597.393
Ergebnis je Aktie	-0,15	0,51
Mitarbeiter	23	17

---

**INHALT**

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

## VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Vorworts befinden sich die internationalen Finanzmärkte und die gesamte Weltwirtschaft in einer der größten Krisen der letzten 100 Jahre. Nach der Hypothekenkrise in den USA gerieten weltweit zunächst die Banken unter Druck, sodann die Aktienmärkte und die Konjunktur, und schließlich waren auch die Weltwährungen erheblichen Turbulenzen ausgesetzt. Jedem Unternehmer und Unternehmen und somit auch uns fällt es daher schwer, die allgemeinen Konsequenzen zu prognostizieren und damit Schlüsse für unsere eigene Geschäftsentwicklung zu ziehen.

Eines lässt sich jedoch konstatieren: Die bedrohlichen und schwer kalkulierbaren Entwicklungen haben auch auf unsere Lage Auswirkungen. Betroffen ist zunächst der geplante Ausbau unseres Asset- und Property Managements, da das Investitionsinteresse von angelsächsischen Investoren an deutschen Immobilieninvestitionen zum Erliegen gekommen ist und daher zurzeit von dieser Seite keine Nachfrage mehr nach entsprechenden Managementkapazitäten besteht. Eine Zunahme der Investitionstätigkeiten unseres Partners AIG Global Real Estate Group, einem Tochterunternehmen der bislang größten Versicherungsgruppe der Welt, die im Sog der Finanzkrise von der US-Regierung aufgefangen werden musste und quasi verstaatlicht wurde, ist kurzfristig nicht zu erwarten. Wir können im Zuge der Erholung und Konsolidierung der AIG auch Veränderungen im Gesellschafterkreis nicht ausschließen.

Die Krise führt auch zu deutlich erschwerten Verhältnissen bei der Finanzierung von größeren Immobilienprojekten. Wir müssen deshalb damit rechnen, dass wir geplante größere Transaktionen in diesem Jahr nicht mehr durchführen können. Selbst

im Markt der Wohnimmobilien verhalten sich Kaufinteressenten sehr viel vorsichtiger, was die begonnene Vermarktung unserer Grundstücke in Berlin und Moosburg an der Isar in die Länge ziehen könnte. Die prognostizierte Ergebnisentwicklung, nämlich ein Konzernergebnis in Höhe von 10 bis 15% unseres Eigenkapitals, dürfte deshalb aus heutiger Sicht nicht zu verwirklichen sein. Wir gehen allerdings davon aus, in diesem Jahr ein ausgeglichenes bis leicht positives Ergebnis zu erreichen.

Die Krise trifft uns nicht unvorbereitet. Der Abschluss unseres Verkaufs des Grundstücks für Logistikflächen in Duisburg, der erst im vierten Quartal ergebnisrelevant wird, führt zu einer deutlichen Erhöhung unserer Liquidität; sie macht aktuell bereits mehr als 20% unserer Bilanzsumme aus. Unsere Fremdfinanzierung und damit die Finanzierungslasten sind vergleichsweise niedrig; unsere Eigenkapitalquote ist kaum verändert hoch. Darüber hinaus kommen wir in allen Projekten Schritt für Schritt voran. Erforderliche Änderungen von Bebauungsplänen sowie öffentliche Genehmigungen, die viel Zeit brauchen und die zu deutlichen Wertverbesserungen für einige unserer bedeutendsten Assets führen, befinden sich in der Genehmigungsphase.

Schließlich ist unser gesamtes Portfolio nicht einseitig ausgerichtet, sondern breit diversifiziert. Neben Gewerbeprojekten operieren wir im Wohnbereich und dies zudem in unterschiedlichen Regionen. Wir sind daher gut gewappnet, um die allgemeine Krise der Weltwirtschaft zu überstehen und zugleich sogar sich bietende Chancen wahrnehmen zu können. Denn nach der Krise kommt der Aufschwung.

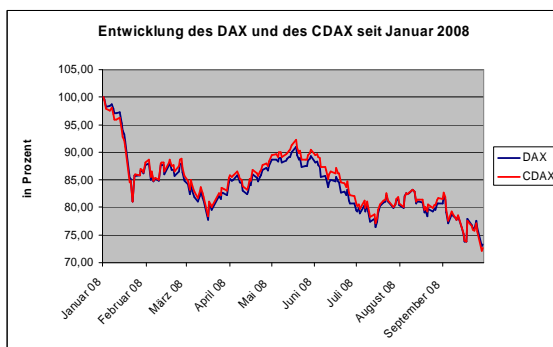
Barbara Yaltrak

Axel Harloff

## DIE ADLER-AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

### Stimmung an den Börsen

Im dritten Quartal 2008 kulminierte die bereits seit mehr als einem Jahr schwelende Finanzkrise in einen "Beinahe-Zusammenbruch" aller globalen Finanzmärkte. Der endgültige Auslöser einer der womöglich schwerwiegendsten Finanzkrisen war der Zusammenbruch der US-Investmentbank Lehman Brothers. Die Regierungen der großen Industrieländer der Welt schafften es erst mit einiger Verzögerung und Programmen in zum Teil dreistelliger Milliarden Größenordnung, bislang das Schlimmste zu verhindern. Die Aktienmärkte reagierten mit erheblichen Einbrüchen und einer Volatilität auf Rekordniveau. Neben den akut immensen Sorgen im Finanzsektor traten zudem massive Rezessionsängste auf. Vom Jahresanfang 2008 an fiel der DAX von 8.046 Punkten um über 40% bis Mitte Oktober auf rund 4.650 Punkte.



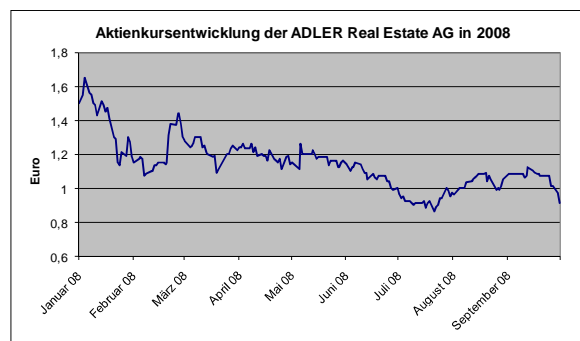
Dem allgemeinen Abwärtstrend folgten auch die Kurse von Immobilien Aktiengesellschaften, die im bisherigen Jahresverlauf zwischen 30% und 80% an Bewertung verloren. Die weitere Kursentwicklung wird von der allgemeinen wirtschaftlichen Tendenz abhängen. Die Experten streiten derzeit darum, ob sich die Weltwirtschaft „nur“ in einer Rezession befindet oder in eine tiefe und lang anhaltende, wirtschaftliche Depression abgleitet. Insbesondere Immobilien Aktiengesellschaften mit einem hohen gewerblichen Anteil könnten durch einen wirtschaftlichen Abschwung getroffen werden.

### Entwicklung von Immobilienaktien

Die deutschen Immobilienaktien entwickelten sich im Berichtszeitraum weiterhin schwach. Gemessen am Deutschen Immobilienaktien Index (DIMAX) verloren deutsche Immobilienwerte durchschnittlich 28,56% an Wert. Der DIMAX fiel von 367 Punkten Ende 2007 auf 262,54 Punkte Ende September 2008.

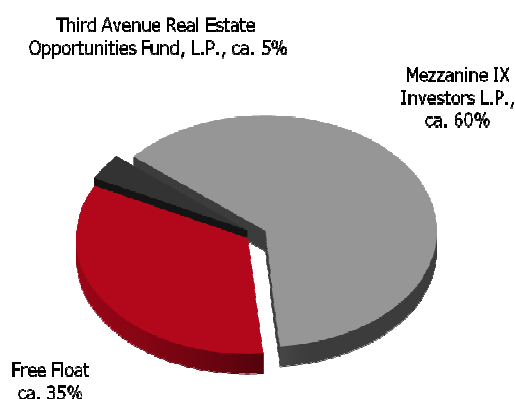
### Die Entwicklung der ADLER Aktie

Vor dem dramatisch verschlechterten Hintergrund entwickelte sich auch der Kurs der ADLER-Aktie sehr unbefriedigend. Im August konnte der Rückgang zwar vorerst gestoppt werden und die Aktie notierte zum Teil wieder deutlich über einen Euro. Im allgemeinen Sog verlor die ADLER-Aktie jedoch wieder ihr Terrain. Am 30. September 2008 notierte die Aktie bei 0,91 Euro.



### 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.



Stand 30.09.2008

### Investor Relations

Die Finanzkommunikation der ADLER Real Estate AG orientiert sich am Niveau des Prime Standard. Neben der regelmäßigen Erstellung von Quartalsberichten in Deutsch und Englisch werden zusätzlich Kapitalmarktkonferenzen besucht und Investorengespräche geführt. Auf der Homepage der ADLER Real Estate AG unter [www.adler-ag.de](http://www.adler-ag.de) werden außerdem aktuelle Unternehmensmeldungen und weitergehende Informationen zeitnah veröffentlicht.

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

## ZWISCHENLAGEBERICHT FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2008

Die ADLER Real Estate AG und ihre Tochtergesellschaften haben ihre Immobilienprojektentwicklungen in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008 konsequent fortgesetzt. Die in diesem Jahr bedeutendste Transaktion betraf den bereits im Juli abgeschlossenen Vertrag über den Verkauf eines Projekts zum Bau eines Logistikzentrums in Duisburg. Die Transaktion wird sich jedoch erst im vierten Quartal positiv auf die Ergebnisentwicklung auswirken, da erst mit Zahlung des Kaufpreises im Oktober Nutzen und Lasten an den Käufer übergegangen sind. Das dritte Quartal war bereits durch die Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten geprägt, was zu einer deutlichen Abkühlung bei gewerblichen Großprojekten führte. Auch im Bereich der Wohnimmobilien war eine zunehmende Zurückhaltung bei Kaufinteressenten zu registrieren.

### Asset Management

Die allgemeine Lage und die Ferienzeit im dritten Quartal führten im Asset Management zu keinen nennenswerten Veränderungen. ADLER verwaltet neben eigenen Beständen insbesondere die „Deutschland-Portfolien“, an denen das Unternehmen selbst mit 15 Prozent beteiligt ist. Die mehrheitlichen Anteile (85%) liegen bei der AIG Global Real Estate Group, einem Unternehmen des Versicherungsunternehmens American Insurance Group (AIG), das im September im Sog der Finanzkrise durch staatliche US-Kredite aufgefangen werden musste.

Eine geplante Ausdehnung der Zusammenarbeit mit AIG bei weiteren Portfolien in Deutschland ist derzeit kaum zu erwarten. Es besteht zudem die Möglichkeit von Änderungen im Gesellschaftskreis der Portfolios mit Bürogebäuden in den Großräumen München, Frankfurt und Berlin. Gleichwohl bleibt unser Engagement bestehen, das das Asset- und Property Management der Portfolios umfasst.

Wir halten zudem an unseren Plänen zum weiteren Ausbau des Geschäftsfelds fest und bieten unsere Leistungen derzeit einer Reihe von anderen möglichen Kunden an.

In unserem Eigenbestand ergaben sich im Berichtsquartal folgende, nennenswerte Entwicklungen:

Der Vermietungsstand im Bürogebäude in der **Herriotstraße** in Frankfurt-Niederrad ist unverändert. Eine Etage wird derzeit selbst genutzt. Die übrigen Flächen werden im Markt angeboten, treffen aber auf eine eher verhaltene Nachfrage. Auf dem Grundstück besteht noch eine deutliche Baureserve, für die gegenwärtig verschiedene Konzepte geprüft werden. Außerdem kommt der Verkauf an einen anderen Entwickler für gewerbliche oder Wohnnutzungen oder die Gewinnung eines Mieters für das gesamte bebaubare Areal in Frage.

Für die Büro- und Einzelhandelsimmobilie, die in der Fußgängerzone von **Grünstadt** liegt, konnte der Mietvertrag mit dem Hauptmieter im Berichtszeitraum für weitere fünf Jahre verlängert werden. Diese Vermietung bildet eine gute Grundlage für eine kurzfristige Veräußerung des Gebäudes.

### Projektentwicklung

Der Geschäftsbereich Projektentwicklung hat im Berichtszeitraum die Arbeiten an den laufenden Projekten fortgesetzt. Wesentliche, berichtenswerte Entwicklungen ergaben sich in den folgenden Projekten:

#### Projektentwicklung Gewerbe:

Die Zusammenarbeit mit einem Hotelprojektentwickler für das Projekt **Saarbrücken, Hafestraße** entwickelt sich positiv. Aktuell wird mit mehreren Betreibern parallel verhandelt, um das beste Hotelkonzept für den Standort realisieren zu können. Es ist weiterhin geplant, ein Joint Venture mit einem Hotelentwickler einzugehen, da der Standort als

optimal für Hotelnutzungen eingeschätzt wird. Die Vermarktung der nicht für ein späteres Hotel benötigten Grundstücksteilflächen hängt noch von der Größe des endgültigen Hotelkonzeptes ab und wird derzeit zweitrangig verfolgt.

Die Vorbereitungen zur Aufstellung des Bebauungsplans für das an der Spree gelegene Grundstück in Berlin-Treptow, **Fanny-Zobel-Straße**, sind inzwischen nahezu abgeschlossen. Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans rechnen wir Mitte des Jahres 2009. ADLER nutzt diese Phase, um Verhandlungen mit potentiellen Partnern voranzutreiben und eigene Entwicklungsszenarien zu verfolgen.

Für die bislang als Parkplatz genutzte Freifläche in der Bürostadt Kaiserlei in Offenbach, **Strahlenberger Straße**, werden intensive Gespräche mit den zuständigen Behörden über die baurechtlich zulässigen Nutzungen geführt. Für die vorgesehene Vermarktung ist ein baurechtlich abgestimmtes Nutzungskonzept Erfolg versprechender, da dann auch Absichtserklärungen von Nutzern vorliegen können. Alternativ werden dabei Konzepte mit und ohne Einbeziehung des Grundstücksnachbarn geprüft. Auch eine Vermarktung der Flächen an einen Entwickler oder an einen konkreten Nutzer wird erwogen.

### **Projektentwicklung Wohnen**

Die Projektentwicklungen im Bereich Wohnungsbau wurden im dritten Quartal planmäßig weitergeführt. Die akute Finanzkrise und die nicht abreißen- de Serie schlechter Wirtschaftsnachrichten veranlasst jedoch viele Kaufinteressenten ihre Vorhaben zu überdenken oder erst einmal zurückzustellen, so dass sich die Vermarktung im Berichtszeitraum nicht planmäßig entwickelte. Der Gedanke der Sachwertanlage gewinnt bei den privaten Investoren aber wieder an Boden, so dass wir mittelfristig eher mit einem Anziehen der Nachfrage nach

selbst genutzten Immobilien rechnen können.

Die Erschließungsmaßnahmen für das Grundstück zur Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern in **Moosburg an der Isar** wurden im dritten Quartal planmäßig vorangetrieben. Die Tiefbauarbeiten werden bis auf den Feinbelag auf den Straßen im November abgeschlossen sein. Auch der Bau der Lärmschutzanlage kommt zügig voran. Bis auf die Überquerung des Mühlbachs werden auch hier die Bau- maßnahmen in diesem Jahr abgeschlossen sein. Die schallschluckende Wirkung dieser „Terrassenanlage“ ist beeindruckend; die zukünftigen Bewohner werden sich in einem grünen Tal inmitten der Stadt einrichten können. Mit Fertigstellung der Lärmschutzanlage rechnen wir mit einer zügigen Vermarktung der Grundstücke. Insgesamt liegen wir durch erhöhte Baukosten und einen verspäteten Vertriebsbeginn zurzeit über dem ursprünglichen Kostenbudget.

Die Entwicklung in **Dallgow Döberitz** westlich Berlins kommt ebenfalls voran. Die Gemeinde hat inzwischen grünes Licht für verschiedene Modifikationen bzw. Konkretisierungen des Bebauungsplans gegeben, so dass wir das Gebiet in verschiedene Abschnitte mit unterschiedlichen Vermarktungskonzepten aufteilen konnten. Besonders interessant ist für ein Teilstück eine Kombination zwischen Eigentum an Einfamilienhäusern und Mietwohnungen; hier sind aber noch einige Grundlagen zu erarbeiten, bevor die Vermarktung beginnen kann.

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

Da der Verkauf des Projekts zum Bau eines Logistikzentrums in Duisburg erst im vierten Quartal in die Rechnung einbezogen werden kann, repräsentieren die Umsatzerlöse von 0,86 Mio. Euro nur die laufenden Einnahmen aus dem Asset- und Property Management, aus Gebühren, aus der Vermietung von Stellplätzen und einer Gewerbeimmobilie sowie aus dem Verkauf von drei Wohnbaugrundstücken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 0,25 Mio. Euro sanken deutlich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, in dem sich noch der Ertrag von 8,15 Mio. Euro aus der Erstkonsolidierung der MÜ-BAU niedergeschlagen hatte. In den Bestandsveränderungen sind vor allem die Investitionen in das Projekt in Moosburg an der Isar sowie einige kleinere Investitionen in laufende Projekte eingeflossen, die dann auch wesentlich den Materialaufwand ausmachen.

Der laufende Aufwand konnte auch im Berichtszeitraum nicht durch die Erlöse gedeckt werden, so dass in der Berichtsperiode ein Betriebsergebnis (EBIT) von minus 2,4 Mio. Euro entstand. Insgesamt ergab sich für die Berichtsperiode ein negatives Konzernergebnis von 2,4 Mio. Euro.

Die Bilanzsumme im Konzern beträgt zum Stichtag 43.585 TEUR und hat sich damit gegenüber dem 31.12.2007 um 2% unwesentlich verringert. Zum Stichtag 30. September 2008 betragen die Bank-Netto-Guthaben 2.420 TEUR gegenüber 5.833 TEUR zum Vorjahresende. Noch nicht eingeflossen ist hier die Zahlung für das Projekt Duisburg, die im Oktober eintraf und zu einer deutlichen Erhöhung der Liquidität im Konzern im vierten Quartal führt.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war in den ersten neun Monaten im Wesentlichen durch laufende Aufwendungen, durch das Refurbishment des Objektes Herriotstraße in Frankfurt a.M. sowie durch die Erschließung des Grundstücks in Moosburg geprägt. Zur Finanzierung der Projektkosten wurde für die Grundstücksentwicklung Moosburg ein Darlehen von 1.100 TEUR aufgenommen.

### **Risikobericht**

Der ADLER-Konzern verfügt über ein Risikomanagementsystem, das auf die derzeit überschaubare Unternehmensgröße und -struktur zugeschnitten ist. Dem Vorstand der ADLER Real Estate AG wur-

den auch im Berichtszeitraum und darüber hinaus bis zur Fertigstellung dieses Berichts keine Risiken bekannt, die gegenwärtig oder zukünftig den Bestand der ADLER gefährden. Die im Risikobericht des Geschäftsberichtes 2007 veröffentlichten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### **Ausblick**

Die Finanzkrise erreichte im Berichtszeitraum ihren vorerst letzten dramatischen Höhepunkt; nur durch konzertierte Hilfsprogramme der Industriestaaten konnte ein Kollaps des weltweiten Finanzsystems verhindert werden. Die Auswirkungen auf die bereits schwächelnde Weltwirtschaft und auch auf regionale und lokale wirtschaftliche Prozesse sind schwer zu prognostizieren. ADLER hat in diesem Jahr verschiedene Projekte teilweise bis zur Abschlussreife vorbereitet. Wir müssen jedoch von einer Abkühlung des Klimas sowohl im gewerblichen als auch im Wohnimmobilienmarkt ausgehen. Inwieweit angesichts der Verhältnisse in diesem Jahr noch Transaktionen zum Abschluss gebracht werden können, lässt sich heute nicht realistisch einschätzen, so dass wir unsere Prognose zurücknehmen müssen. Wir erwarten aus heutiger Sicht, selbst wenn bis zum Jahresende keine der vorbereiteten Transaktionen durchgeführt werden kann, noch ein ausgeglichenes oder leicht positives Konzernergebnis. Unser Konzern ist aber "wetterfest" genug, um die Krise "durchfahren" zu können. Wir verfügen über eine gute Liquiditätslage und unser Eigenkapital erreichte zum Ende des Berichtsquartals eine Quote von 74 Prozent.

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS ZUM 30. SEPTEMBER 2008 ENDEnde QUARTAL**  
**KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. SEPTEMBER 2008**

In EUR

	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>AKTIVA</b>	<b>43.585.037,28</b>	<b>44.674.445,94</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>6.346.876,62</b>	<b>6.181.020,52</b>
Immaterielle Vermögenswerte	21.749,60	15.593,27
Sachanlagen	777.838,82	801.009,23
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	5.218.858,60	5.167.246,02
Anteile an assoziierten Unternehmen	0,00	0,00
Latente Steueransprüche	328.429,60	197.172,00
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>37.238.160,66</b>	<b>38.493.425,42</b>
Vorräte	33.142.677,24	31.106.209,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	611.773,69	305.890,27
Ertragsteueransprüche	90.167,32	89.474,15
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	973.695,04	1.158.564,99
Flüssige Mittel	2.419.847,37	5.833.286,04
<b>AKTIVA</b>	<b>43.585.037,28</b>	<b>44.674.445,94</b>

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS ZUM 30. SEPTEMBER 2008 ENDEnde QUARTAL**  
**KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. SEPTEMBER 2008**

In EUR

	<b>30.09.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>43.585.037,28</b>	<b>44.674.445,94</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>32.407.745,12</b>	<b>34.707.977,65</b>
Grundkapital	15.000.000,00	15.000.000,00
Kapitalrücklage	7.668.297,40	7.612.546,15
Gewinnrücklagen IFRS	420.572,49	420.572,49
Bilanzgewinn	9.615.252,33	11.797.818,23
Anteile Minderheiten	-296.377,10	-122.959,22
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>7.827.488,80</b>	<b>6.903.009,90</b>
Pensionsrückstellungen	805.649,75	797.639,00
Verbindlichkeiten für latente Steuern	8.105,84	15.380,49
Sonstige Rückstellungen	673.732,49	822.097,51
Finanzschulden	6.340.000,72	5.267.892,90
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>3.349.803,36</b>	<b>3.063.458,39</b>
Sonstige Rückstellungen	1.187.750,00	1.187.750,00
Ertragsteuerschulden	441.977,54	441.045,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	996.026,02	474.871,41
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	724.049,80	959.791,56
<b>PASSIVA</b>	<b>43.585.037,28</b>	<b>44.674.445,94</b>

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS ZUM 30. SEPTEMBER 2008 ENDEnde QUARTAL**  
**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS) ZUM 30. SEPTEMBER 2008**

In EUR

	<b>01.01. - 30.09.2008</b>	<b>01.01. - 30.09.2007</b>	<b>01.07. - 30.09.2008</b>	<b>01.07. - 30.09.2007</b>
Umsatzerlöse	858.308,09	4.269.140,00	288.497,50	154.413,24
Bestandsveränderungen	2.036.467,27	1.179.758,08	1.211.124,23	3.504.067,80
Sonstige betriebliche Erträge	245.958,91	9.847.634,11	131.463,50	644.269,95
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>3.140.734,27</b>	<b>15.296.532,19</b>	<b>1.631.085,23</b>	<b>4.302.750,99</b>
Materialaufwand	-2.606.372,78	-5.248.604,64	-1.546.225,75	-3.763.757,58
Personalaufwand	-1.395.087,17	-1.154.696,95	-440.637,21	-501.881,82
Abschreibungen	-55.270,22	-108.937,89	-18.423,41	-19.722,78
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.497.366,91	-1.530.065,50	-463.300,99	-461.634,00
Beteiligungserträge	0,00	17,50	0,00	17,50
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-2.413.362,81</b>	<b>7.254.244,71</b>	<b>-837.502,13</b>	<b>-444.227,69</b>
Zinserträge	230.357,68	300.863,79	-75.253,26	108.621,72
Finanzierungsaufwand	-304.084,17	-331.450,73	-119.207,58	-87.709,16
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-2.487.089,30</b>	<b>7.223.657,77</b>	<b>-1.031.962,97</b>	<b>-423.315,13</b>
Ertragsteuern	131.105,52	373.735,36	52.504,96	420.030,68
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-2.355.983,78</b>	<b>7.597.393,13</b>	<b>-979.458,01</b>	<b>-3.284,45</b>
davon entfallen auf:				
Aktionäre des Mutterunternehmens	-2.182.565,90	7.606.320,72	-908.878,93	-743,73
Minderheiten	-173.417,88	-8.927,59	-70.579,08	-2.540,72
Ergebnis je Aktie unverwässert	-0,15	0,51	0,06	0,00
Ergebnis je Aktie verwässert	-0,15	0,51	0,06	0,00

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS ZUM 30. SEPTEMBER 2008 ENDEnde QUARTAL**  
**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.01. BIS ZUM 30.09.2008**

<b>In EUR</b>	<b>01.01.2008 bis 30.09.2008</b>	<b>01.01.2007 bis 30.09.2007</b>
Betriebsergebnis	-2.413.363	7.254.245
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	55.270	108.938
-/+ Nicht zahlungswirksame Erträge / Aufwendungen	55.751	-8.037.849
- Abnahme von Rückstellungen	-202.229	-1.925.846
+/- Verluste / Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-88.185
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der aus Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.077.819	-165.073
-/+ Abnahme / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	271.712	-679.732
+ Zinseinzahlungen	88.005	300.864
- Zinsauszahlungen	-187.689	-331.451
+/- Steuerzahlungen	-152	373.735
<b>= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-4.410.513</b>	<b>-3.190.353</b>
+ Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	0	227.476
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	7.660.700
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-32.100	-80.549
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6.156	0
+/- Einzahlungen /Auszahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens und Forderungen, die der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	0	10.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-3.028.269
<b>= Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-38.256</b>	<b>4.789.358</b>
- Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	0	-377.428
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	1.100.000	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-64.669	-3.892.621
<b>= Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.035.331</b>	<b>-4.270.049</b>
<i>Überleitung zur Bilanz</i>		
<b>Zahlungsmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>5.833.286</b>	<b>10.391.161</b>
Mittelabfluss (Vorjahr: Abfluss) aus laufender Geschäftstätigkeit	-4.410.513	-3.190.353
Mittelabfluss (Vorjahr: Zufluss) aus Investitionstätigkeit	-38.256	4.789.358
Mittelzufluss (Vorjahr: Abfluss) aus Finanzierungstätigkeit	1.035.331	-4.270.049
<b>= Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>2.419.847</b>	<b>7.720.116</b>

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS FÜR DAS ZUM 30. SEPTEMBER 2008 ENDEnde QUARTAL**  
**KONZERNEIGENKAPITALSPIEGEL (IFRS) FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.01. BIS ZUM 30.09.2008**

	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn/ - verlust	Den Aktionären des Mutter- unternehmens zustehendes Kapital und Rücklagen	Anteile Minder- heiten	Eigen- kapital
<b>In TEUR</b>							
<b>Stand zum 01.01.2008</b>	15.000	7.612	421	11.798	34.831	-123	34.708
Konzernergebnis	0	0	0	-2.183	-2.183	-173	-2.356
Aktienoptionsplan	0	56	0	0	56	0	56
<b>Stand zum 30.09.2008</b>	15.000	7.668	421	9.615	32.704	-296	32.408

<b>In TEUR</b>							
<b>Stand zum 01.01.2007</b>	15.000	7.841	421	4.392	27.654	0	27.654
Konzernergebnis	0	0	0	7.606	7.606	1	7.607
Kosten der Kapitaler- höhung	0	-377	0	0	-377	0	-377
Aktienoptionsplan	0	111	0	0	111	0	111
<b>Stand zum 30.09.2007</b>	15.000	7.575	421	11.998	34.994	1	34.995

## ERLÄUTERUNGEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2008

### Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 2007 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2007 vorgenommen worden.

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

### Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der Gruppe wird von der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, als Obergesellschaft aufgestellt. Zum Bilanzstichtag umfasst der Konsolidierungskreis zweiundzwanzig Gesellschaften, die vollkonsolidiert werden und eine Gesellschaft, die at equity bilanziert wird. Zwei Beteiligungen zwischen 20 und 50% werden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung nicht at equity bilanziert, die Bewertung erfolgt nach IAS 39 (available for sale).

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

Die Bilanzsumme der Gruppe beträgt zum Stichtag 43.585 TEUR und hat sich damit gegenüber dem 31.12.2007 um 2% unwesentlich verringert. Zum Stichtag 30. September 2008 betragen die Bank-Netto-Guthaben 2.420 TEUR gegenüber 5.833 TEUR zum Vorjahresende.

Die Umsatzerlöse von 858 TEUR resultieren aus

Asset- und Property Management Gebühren, aus Einnahmen aus der Vermietung von Stellplätzen und einer Gewerbeimmobilie sowie dem Verkauf von drei Wohnbaugrundstücken.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 246 TEUR sanken deutlich im Vergleich zum Neunmonatsbericht des Vorjahres, das durch den Ertrag von 8.149 TEUR aus der Erstkonsolidierung der MÜBAU geprägt war.

Im Berichtszeitraum wurde ein Betriebsergebnis (EBIT) von -2.413 TEUR erzielt, das im Wesentlichen aus dem laufenden Aufwand resultiert.

Zum 30. September 2008 wird ein Steuerertrag von 131 TEUR ausgewiesen. Aus dem laufenden steuerlichen Verlust 2008 einer Projektgesellschaft wurde wegen der zukünftig zu erwartenden steuerlichen Nutzbarkeit ein latenter Steueranspruch unter Anwendung eines Steuersatzes von 32,3% von 124 TEUR gebildet.

Der Free Cash Flow der Gesellschaft war in den ersten neun Monaten im Wesentlichen durch laufende Aufwendungen sowie das Refurbishment des Objektes Herriotstraße in Frankfurt a.M. sowie durch die Erschließung des Grundstücks in Moosburg geprägt. Zur Finanzierung der Projektkosten wurde für die Grundstücksentwicklung Moosburg ein Darlehen von 1.100 TEUR aufgenommen.

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

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

Zum Stichtag 30. September 2008 waren im ADLER Konzern 23 Mitarbeiter (Vorjahr 17) beschäftigt.

**Angaben zu Bezugsrechten von Organmitgliedern und Arbeitnehmern**

Im Rahmen des von der Hauptversammlung 2006 beschlossenen Aktienoptionsprogramms halten die Vorstände zum Bilanzstichtag 200.000 Aktienoptione. Zusätzliche Angaben zum Aktienoptionsprogramm können unserem Geschäftsbericht entnommen werden. Im Berichtszeitraum wurde in diesem Zusammenhang ein Aufwand von 56 TEUR berücksichtigt.

**Wesentliche Geschäftsvorfälle nach dem 30. September 2008**

Die ADLER ist zu 60% an der Logistikzentrum Duisburg-Nord GmbH beteiligt. Diese war Eigentümerin eines Grundstückes von rund 126.000 m<sup>2</sup> Fläche in der Nähe des Duisburger Hafens. Dieses Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 11. Juli 2008 an die Unternehmensgruppe ProLogis veräußert. Der Erwerber des Projektes „Logistikzentrum Duisburg-Nord“ wird die Entwicklung abschließen und das neue Zentrum langfristig orientierten Nutzern bzw. Betreibern zur Verfügung stellen.

Das Ergebnis des Verkaufs fällt in den Oktober 2008, da mit dem Kaufpreiseingang im Oktober Nutzen und Lasten des Grundstücks auf den Erwerber übergehen.

**VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER****Erklärung gemäß § 37y Nr. 1 WpHG**

"Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 37w WpHG der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind."

ADLER Real Estate Aktiengesellschaft  
Frankfurt a. M., den 3. November 2008

Barbara Yaltrak

Axel Harloff

## BESCHEINIGUNG NACH PRÜFERISCHER DURCHSICHT

### An die ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss - bestehend aus verkürzter Bilanz, verkürzter Gewinn- und Verlustrechnung, verkürzter Kapitalflussrechnung, verkürzter Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Anhangangaben - und den Konzernzwischenlagebericht der ADLER Real Estate AG, Frankfurt am Main, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2008, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37x Abs. 3 WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht

beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

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

Hamburg, den 5. November 2008  
PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Richard Müllner  
Wirtschaftsprüfer

Niklas Wilke  
Wirtschaftsprüfer

## RECHTLICHER HINWEIS

Dieser Bericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die die gegenwärtigen Ansichten des Managements der ADLER Real Estate AG hinsichtlich zukünftiger Ereignisse widerspiegeln. Jede Aussage in diesem Bericht, die Absichten, Annahmen, Erwartungen oder Vorhersagen sowie die zu Grunde liegenden Annahmen wiedergibt oder hierauf aufbaut, ist eine solche zukunftsbezogene Aussage. Diese Aussagen beruhen auf Planungen, Schätzungen und Prognosen, die dem Management der ADLER Real Estate AG derzeit zur Verfügung stehen. Sie beziehen sich deshalb nur auf den Tag, an dem sie getroffen werden. Zukunftsbezogene Aussagen sind naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren unterworfen, die dazu führen können, dass die tatsächliche Entwicklung erheblich von den genannten zukunftsbezogenen Aussagen oder den darin implizit zum Ausdruck gebrachten Ereignissen abweicht. Die ADLER Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung und beabsichtigt nicht, solche Aussagen angesichts neuer Informationen oder künftiger Ereignisse zu aktualisieren.

---

## FINANZKALENDER UND IMPRESSUM

### Finanzkalender

April 2009  
Geschäftsbericht 2008

August 2009  
Halbjahresbericht 2009

Mai 2009  
1. Quartalsbericht 2009

November 2009  
3. Quartalsbericht 2009

2. Juli 2009  
Hauptversammlung

### Impressum

#### Herausgeber

---

ADLER Real Estate AG  
Neuer Wall 77  
20354 Hamburg  
www.adler-ag.de

Telefon: +49 (0)40 29 81 30-0  
Telefax: +49 (0)40 29 81 30-99  
info@adler-ag.de

Registergericht: Frankfurt am Main  
HRB B 72 87

#### Vorstand

---

Barbara Yaltrak  
Axel Harloff

#### Konzeption und Inhalt / Investor Relations

---

ADLER Real Estate AG  
german communications dbk ag  
www.german-communications.de